



EMBARGOED: Do not publish or broadcast until 12:01 a.m. PST on Thursday, November 18

CONTACT: Abby Cook, 415/291-4436
Victoria Pike Bond, 415/291-4412

ENCUESTA ESPECIAL DE CALIFORNIANOS Y SU VIVIENDA

COSTOS DE VIVIENDA LLEVA A MUCHOS CALIFORNIANOS A CONSIDERAR MUDARSE

La Posesión de Casas Es una Línea Divisoria Entre los Que Tienen y los Que No Tienen

SAN FRANCISCO, California, 18 de noviembre de 2004—Aunque los californianos valoran profundamente su calidad de vida en el Estado de Oro, un número sorprendente dice que el costo de la vivienda podría llevarlos fuera del estado, según una nueva encuesta publicada hoy por el Instituto de Asuntos Públicos de California (Public Policy Institute of California, PPIC) en colaboración con las Fundaciones Hewlett, Irvine y Packard.

El gran tamaño de la muestra (2,502) y las entrevistas multilingües (llevadas a cabo en inglés, español, chino, coreano y vietnamita) hacen a ésta la encuesta más comprensiva acerca de la vivienda y las políticas de vivienda hasta el día de hoy. En general, los californianos expresaron graves preocupaciones acerca del costo de la vivienda y ven muy pocas ventajas en el aumento en los precios de la vivienda. De hecho, una cuarta parte (24%) de los californianos de hoy dice que el costo de la vivienda en su parte de California les está obligando a considerar seriamente el mudarse—a otra parte del estado o fuera de California completamente. Este sentimiento es mayor entre los residentes de la zona costera y muchos están actuando sobre este sentimiento: un estudio reciente de PPIC encontró que los californianos de la costa están impulsando el crecimiento poblacional del Valle Central.

Casi todos los californianos (94%) perciben que los precios de las casas han estado aumentando en su región, con un 84 por ciento que dice que han aumentado mucho en años recientes. Algunos ven amplios beneficios al aumento acelerado de los precios de las casas—la mayoría de los residentes (82%) lo ven como al menos un poco importante a la vitalidad económica de su parte del estado. Pero éstos expresan mayor ambivalencia acerca de este fenómeno según se relaciona a ellos personalmente. Específicamente, un 49 por ciento de los californianos dice que el aumento en el precio promedio de las casas en su parte del estado es algo malo para ellos y sus familias, mientras que un 41 por ciento dice que es algo bueno. ¿Una razón para esta perspectiva? Los californianos se preocupan del impacto de los aumentos en precios para los miembros más jóvenes de la familia. Tres de cuatro adultos (77%) dicen que están al menos un poco preocupados que el costo de la vivienda evitará que la generación más joven de su familia compre un hogar en su región del estado. Por otra parte, uno en tres (31%) cita un efecto más inmediato de los costos de la vivienda—esto es, que coloca presión financiera sobre sus hogares hoy día.

“Los californianos entienden el valor económico de nuestro mercado hiperactivo de bienes raíces, pero también sienten el apretón de los altos precios”, dice el director de la Encuesta a Nivel Estatal de PPIC Mark Baldassare. Una mayoría de californianos (55%) ve la disponibilidad de vivienda a precios económicos como un gran problema en su región hoy día, colocándolo justo por debajo de la congestión vehicular (59%) y mucho más arriba de la falta de empleos de buena paga (35%), crecimiento poblacional (35%) y contaminación del aire (30%) como una preocupación regional. Los residentes de los condados de Orange y San Diego son los más probables (63%) y los del Valle Central los menos probables (39%) de ver la vivienda a precios económicos como un gran problema en su área.

Posesión de Casas: La Gran Línea Divisoria

Más allá de todas las diferencias regionales, la posesión de casas representa una profunda línea divisoria entre los “que tienen” y los “que no tienen” en California hoy día. Alrededor de seis en 10 adultos en California dicen que poseen su propia casa. La mayoría de los blancos (71%) y de los asiáticos (59%) son dueños de sus casas; la mayoría de los latinos (55%) y de los afroamericanos (51%) son arrendatarias. Una gran mayoría de los residentes nacidos en Estados Unidos (68%) son propietarios de casas, mientras que los inmigrantes (55%) son más probables de rentar sus viviendas. Y la probabilidad de ser propietario de casa aumenta drásticamente con la edad, ingresos y educación.

Las tasas de posesión de casas también tienen implicaciones serias para las elecciones y las políticas en el estado. Setenta y cinco por ciento de los probables votantes en las elecciones del estado son propietarios de casas, mientras que la mayoría de aquellos no registrados para votar son los que rentan sus casas. Como resultado, las preferencias de los votantes mayormente reflejan las opiniones de los propietarios de casas. “A pesar de todo el enfoque reciente que se le ha dado a los condados de la costa de California contra los condados del interior o los condados azules contra los rojos, no necesitamos ver más allá de los datos demográficos de la posesión de casas para ver la gran línea divisoria social que enfrenta nuestro estado”, dice Baldassare.

Consistente con esta línea divisoria, los propietarios de casas expresan mayor satisfacción que los que rentan su vivienda con su calidad de vida:

- Mientras que un 89% de los residentes del estado dice que está al menos un poco satisfecho con su vivienda y vecindario actual, los propietarios de casas son mucho más probables que los que rentan en decir que están muy satisfechos con su vivienda (75% a 34%) y comunidad (65% a 41%).
- Los propietarios de casas (68%) también son más probables que los que rentan (34%) en reportar un nivel alto de satisfacción con la cantidad de espacio vital en su hogar. En general, un 86 por ciento de los californianos está al menos un poco satisfecho con su espacio vital y privacidad, con los residentes del Valle Central más probables que otros de estar muy satisfechos.
- La seguridad de los vecindarios es una preocupación menor para los propietarios de casas que para los que rentan: un 64 por ciento de los residentes que son dueños de casas están muy satisfechos con la seguridad de sus vecindarios, comparado con un 40 por ciento de los que rentan. Los blancos (64%) son más probables que los asiáticos (47%), latinos (41%) y afroamericanos (38%) de tener este punto de vista.

Dado el aumento dramático en los precios de las casas, los propietarios de casas tienen otra razón para sentirse bien. De hecho, un 93 por ciento de los propietarios de casas dice que el valor de sus propios hogares ha aumentado en los años recientes, y un 76 por ciento dice que ha aumentado mucho. Sin embargo, estos grandes aumentos en el valor de las casas no hacen a los propietarios sentirse confiados en que podrían comprar otra casa, dado el mercado actual. Apenas una mayoría (53%) dice que es muy probable (23%) o algo probable (30%) de que podrían encontrar un hogar que podrían comprar y que querrían comprar en su parte de California. Entre aquellos que dicen que el valor de sus casas ha aumentado mucho, sólo un 23 por ciento piensa que podrían ser capaces de encontrar otro hogar para comprar en su región.

Aunque un 86 por ciento de los que rentan su vivienda en California mantienen la esperanza de ser propietarios de casas algún día, sólo un 18 por ciento cree que sería muy probable que encontrarán un hogar que puedan comprar, con menos de la mitad (49%) diciendo que es al menos un poco probable. Los que rentan una vivienda en el Imperio del Interior (Inland Empire) son más probables que otros de creer que pueden encontrar un hogar para comprar en su región. Los blancos (11%) son mucho menos probables que los latinos (23%) y afroamericanos (25%) de ser optimistas acerca de encontrar un hogar para comprar en su parte del estado.

Posesión de Casas en las Comunidades de Bajos Ingresos Es Más Difícil de Obtener

Independientemente del estatus de vivienda, muchos residentes del estado expresaron preocupación acerca de las opciones de vivienda disponibles en los vecindarios de bajos ingresos y de minorías. La mayoría de los californianos (55%) —y mayorías en todos los grupos raciales/étnicos— creen que estos vecindarios son menos probables que otras comunidades de atraer promotores inmobiliarios para construir nuevas casas de una sola familia. Y por un margen mayor de dos a uno (54% a 25%), los residentes del estado también son más probables de pensar que a los compradores en las comunidades de bajos ingresos les es más difícil en lugar de más fácil calificar para préstamos que los compradores en otros vecindarios. Los afroamericanos (74%) y los demócratas (57%) son más probables que los blancos (48%) y los republicanos (45%) de tener este punto de vista.

Poco Apoyo – Pero Muchas Ideas – Para las Políticas de Vivienda del Gobierno

Dadas sus preocupaciones acerca de la disponibilidad de vivienda y vivienda a precios razonables, ¿cómo se sienten los residentes acerca de las políticas de su gobierno estatal y local? Sólo uno de cuatro (23%) cree que el gobierno estatal está haciendo un trabajo bueno o excelente en la política de vivienda y de uso de terrenos, con un porcentaje similar (22%) que les da calificaciones bajas a los líderes estatales en el mismo tema. Sin embargo, hay una falta de consenso acerca de si el gobierno estatal debería alterar sus políticas en respuesta a los aumentos en el costo de vivienda o la escasez de vivienda o no. La mitad (50%) cree que el gobierno estatal está haciendo lo suficiente (33%) o demasiado (17%) para estimular la construcción, mientras que un 37 por ciento dice que el gobierno podría hacer más. Y un 52 por ciento dice que el gobierno estatal debería mantener las restricciones actuales ambientales y de uso de terrenos aún si esto aumentara el costo de nuevas viviendas, comparado con un 40 por ciento que apoya el relajamiento de tales restricciones. Sin embargo, los residentes sí apoyan un número de propuestas específicas dirigidas para promover el desarrollo de nuevas viviendas. La mayoría favorece el cambiar el dinero de los impuestos sobre la propiedad del gobierno estatal a los gobiernos locales como un incentivo para los líderes para aprobar nuevos desarrollos de viviendas (57%); usar el financiamiento de transportación como un incentivo para estimular a los gobiernos locales a desarrollar planes integrales para vivienda, empleos y tránsito (59%); y proveer guías de “crecimiento inteligente” a los gobiernos locales (54%).

A nivel de gobierno local, los californianos apoyan sólo un poco más la manera en que los líderes están manejando los asuntos de uso de terrenos y de vivienda: un 33 por ciento dice que están haciendo un trabajo excelente (6%) o bueno (27%). A pesar de esta ambivalencia, la mayoría de los residentes (67%) cree que los gobiernos locales deberían trabajar juntos para desarrollar planes regionales para el uso de terrenos y el desarrollo de vivienda. Los residentes también ven un papel para ellos en las urnas: un 61 por ciento dice que apoyarían una medida de bono local para subsidiar el costo de construir vivienda a precios económicos, y un 53 por ciento rechazaría los esfuerzos para retrasar el ritmo del desarrollo en su comunidad.

Más Hallazgos Importantes

- **Espíritu de Comunidad** (página 2)
Dos de cada tres residentes (66%) dicen que sus vecindarios tienen sentido de comunidad. Esta percepción aumenta con edad, posesión de casa y duración de residencia.
- **Satisfacción de Transportación al Trabajo** (página 3)
Tres de cuatro residentes empleados (77%) dicen estar muy satisfechos (44%) o algo satisfechos (33%) con su transportación al trabajo. Menos trabajadores (52%) expresan satisfacción con las opciones de transportación pública que le son disponibles, con una tercera parte (32%) que dice que están insatisfechos con la transportación pública.

- **La Atracción de Casas para una Sola Familia separada de otras casas** (página 10)
Un setenta por ciento de los californianos preferiría vivir en una casa para una familia separada de otras casas, aún si esto significa que tienen que manejar al trabajo y tener que viajar localmente. Sin embargo, una mayoría (53%) también dice que escogerían vivir en una casa pequeña con un patio pequeño si significaría un viaje más corto hasta el trabajo.
- **Urbano contra Suburbano** (página 11)
Los californianos están divididos cuando se les pregunta si estarían dispuestos a intercambiar los rasgos típicos de las comunidades suburbanas por las amenidades urbanas: un 48 por ciento prefiere vivir en un vecindario de usos mixtos si esto significara más proximidad a tiendas y servicios, mientras que casi un número igual (49%) escoge un vecindario de uso exclusivamente residencial.

Acerca de la Encuesta

Esta encuesta—un esfuerzo combinado del Instituto de Asuntos Públicos de California, la Fundación William y Flora Hewlett, la Fundación James Irvine y la Fundación David y Lucille Packard—es una edición especial de la Encuesta a Nivel Estatal del PPIC. Los hallazgos de esta encuesta están basados en una encuesta telefónica de 2,502 residentes adultos de California, entrevistados entre el 21 de octubre y el 1 noviembre de 2004. Las entrevistas fueron hechas en inglés, español, chino, coreano o vietnamita. El margen de error de la muestra total es +/- 2%. El margen de error para subgrupos es mayor. Para más información acerca de la metodología, vea la página 19.

Mark Baldassare es el director de investigación en el PPIC, donde mantiene la Cátedra en Política Pública Arjay y Frances Fearing Miller. Él es el fundador de la Encuesta a Nivel Estatal del PPIC, la cual ha dirigido desde el 1998. Su libro, *A California State of Mind: The Conflicted Voter in a Changing World*, está disponible en www.ppic.org.

El PPIC es una entidad privada y sin fines de lucro, dedicada a mejorar la política pública a través de investigación objetiva, no-partidista acerca de los asuntos económicos, sociales y políticos que afectan a los californianos. El instituto fue creado en 1994 con una beca de William R. Hewlett. El PPIC no toma o apoya posiciones acerca de cualquier medida a votación o legislación local, estatal o federal, ni endorsa, apoya u opone a cualquier partido político o candidato para oficina pública.