

■ **EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN CALIFORNIA PARECE ESTABILIZARSE.**

Luego de dos años de considerables declives, los precios de la vivienda en California descendieron a un índice anual de solo 1.6% en el segundo trimestre del 2009, de acuerdo a la Agencia Federal de Financiación de la Vivienda. A nivel nacional, los precios de la vivienda bajaron a un índice anual de más del 2.7%. En todos los trimestres del 2008, los precios de la vivienda en California cayeron levemente a un índice anual de más del 20%. Otra fuente de datos, Case-Shiller, muestra los precios aumentando levemente en el segundo trimestre del 2009 en San Francisco y San Diego, y disminuyendo en Los Ángeles a un ritmo más lento que en los pasados trimestres.

■ **LA VIVIENDA EN CALIFORNIA ES MÁS ACCESIBLE—PERO AÚN ES CARA.**

Antes del 2006, los precios de la vivienda en California aumentaron más rápidamente que el promedio nacional; pero desde entonces, los precios en California han caído más vertiginosamente. La burbuja del mercado de la vivienda agravó la brecha entre California y el país de manera global, y su ruptura la ha estrechado. En 1999, con anterioridad a la burbuja del mercado de la vivienda, el índice Zillow de precios de la vivienda en California era 1.6 veces el del índice nacional. Esta proporción aumentó a 2 en el 2003, alcanzó un pico de 2.3 en el 2005, y cayó al 1.7 en junio del 2009. Al caer este índice de su pico en tiempo de la burbuja, California se convirtió en un lugar relativamente menos costoso para vivir para las personas—y para los empleadores que necesitan pagar a sus trabajadores lo suficiente para que continúen viviendo aquí.

■ **LA BRECHA DE PRECIOS ENTRE LA COSTA Y EL INTERIOR DE CALIFORNIA SE ESTÁ AMPLIANDO.**

Mientras que la brecha entre los precios en California y en el país se estrecha, la brecha entre la costa y el interior de California se amplía. A lo largo de la costa urbana, donde se ubica la vivienda más costosa, los precios han bajado menos que los precios en el interior. Por ejemplo, en junio del 2006, la casa promedio costaba el doble en San Francisco que en Stockton; actualmente cuesta cuatro veces más. Los precios de las casas en el interior han caído más porque las áreas del interior del estado tuvieron un mayor boom en la construcción antes en la década que las grandes ciudades costeras, las que tenían menos terreno disponible para crecimiento y más restricciones de regulación.

■ **CALIFORNIA ESTÁ CLASIFICADA COMO ALTA EN EMBARGOS PERO NO EN VIVIENDAS DESOCUPADAS.**

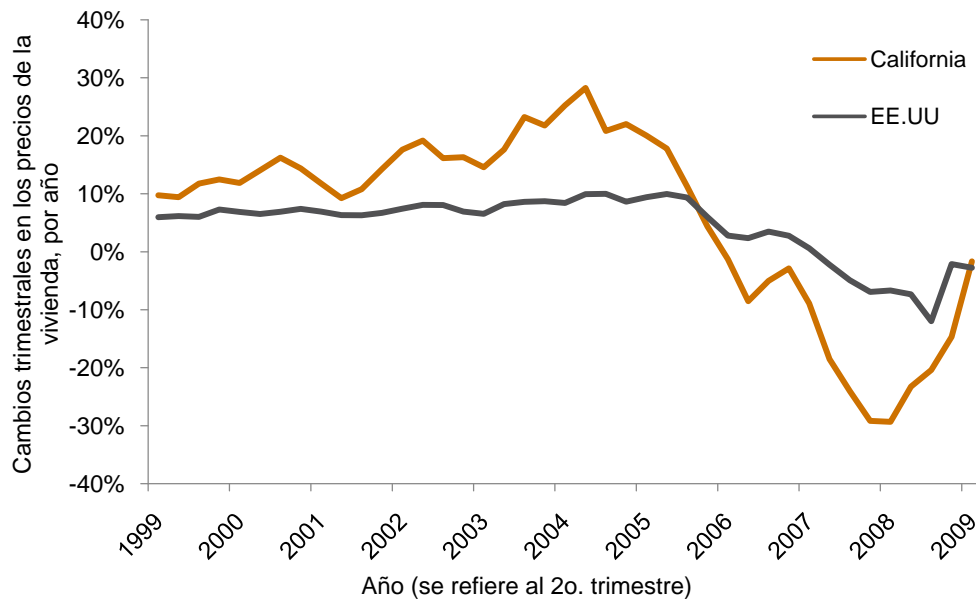
Las fuertes caídas en los precios—así como la pérdida de empleos y reajustes en las tasas hipotecarias—ocasionan los embargos. California, junto con Nevada, Arizona, y Florida, han tenido las mayores caídas en los precios y los más altos (y aún en aumento) índices de embargos en todo el país, a más del doble del índice de embargo nacional. Pero el índice de viviendas desocupadas en California—aunque mucho mayor ahora que antes de la recesión—está muy por debajo del promedio nacional, a diferencia de otros estados con alto índice de embargos, lo que refleja la perpetua rigidez en muchos de mercados de vivienda urbanos más costosos de California. Aún en el Valle de San Joaquín donde los embargos abundan, los índices de viviendas desocupadas son menos de la mitad del nivel de las áreas metropolitanas más afectadas en el país, tales como Detroit. Los índices relativamente bajos de viviendas desocupadas en California significan menos vecindarios abandonados y sugieren una recuperación más rápida para la construcción que en los estados donde más viviendas desocupadas permanecen en el mercado sin venderse.

■ **LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN CALIFORNIA AÚN ESTÁ AFECTADA.**

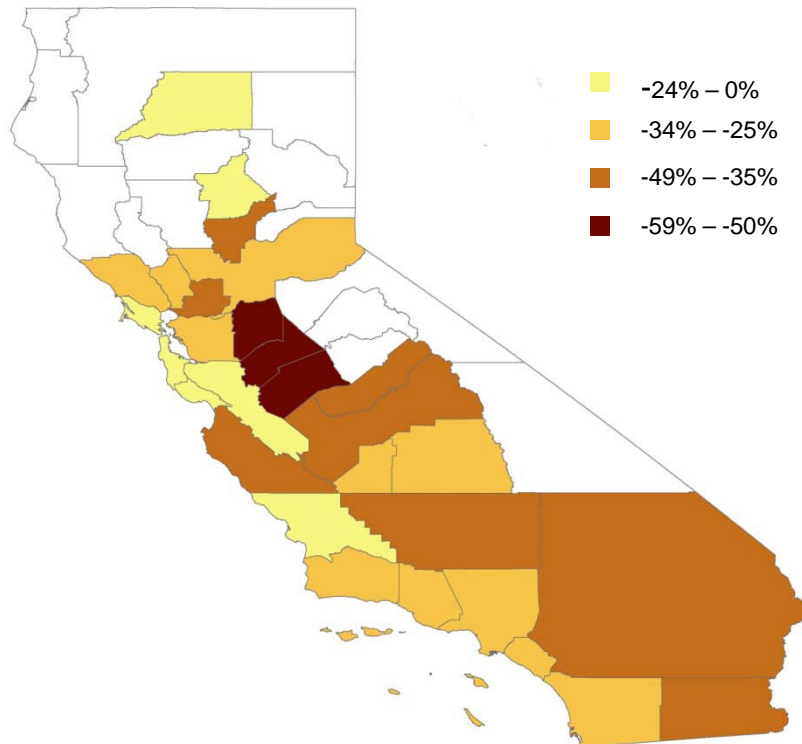
Las empresas y trabajadores de la construcción continúan sufriendo los efectos del desastre de la vivienda. Con los precios cayendo y la financiación más restringida, los permisos para nuevas residencias en el segundo trimestre del 2009 han bajado 55% con respecto al año pasado y han bajado 83% de los niveles más altos en el 2003-2005. El empleo en la industria de la construcción—que incluye más que solo vivienda residencial—descendió 19% entre junio del 2008 y junio del 2009, representando la mayor pérdida en empleo de cualquier sector.



Los Precios de la Vivienda se Están Estabilizando, Al Menos por Ahora



Las Grandes Ciudades Costeras Tuvieron Menores Descensos en los Precios (cambio acumulativo, pico a depresión)



Fuentes: (1) Precios: Agencia Federal de Financiación de la Vivienda, Case-Shiller, and Zillow. (2) Embargos: RealtyTrac. (3) Viviendas desocupadas: Servicio Postal de los EE.UU. y Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (4) Permisos para construcción: RAND y Censo de los EE.UU. (5) Empleo: Departamento de Desarrollo del Empleo de California.

Contacto: Jed Kolko



PPIC

PUBLIC POLICY
INSTITUTE OF CALIFORNIA

www.ppic.org