



## Alza de rentas agrava crisis de vivienda

**Altos precios de las casas en el sur de California empujan a muchos a rentar y al subir la demanda los alquileres se disparan**

Yolanda Arenales  
Reportera de Tu Casa

4 de noviembre de 2006

Las dificultades que tienen las familias trabajadoras de California para comprar casa son bien conocidas, pero rentar también se está convirtiendo en un "lujo" que muchos no se pueden permitir, y los pronósticos en este sentido no son muy favorables.

"Entre 2001 y 2005 las rentas no subieron más de un 5%, pero en el último trimestre han aumentado en un 7%", dice Daniel Blake profesor de Economía de la Universidad Estatal de California en Northridge, refiriéndose al área del Valle de San Fernando.

Blake señala que esta tendencia se extiende por todo el sur de California y prevé que seguirá acentuándose.

El académico indica que mientras los precios de los alquileres suben el porcentaje de unidades vacantes está bajando.

"Ya es una realidad que muchos jóvenes profesionales solteros están volviendo a la casa de sus padres", comenta Blake, quien explica que cada vez hay más rentas compartidas entre varios inquilinos.

John Tipton, abogado de la firma Allen Matkins LLP, considera que la subida de las rentas en California es inevitable y se basa en el comportamiento de la economía:

"La demanda de gente que quiere vivir aquí sigue creciendo y el número de unidades a alquilar no", comenta Tipton, quien subraya que el boom inmobiliario del pasado reciente eliminó viviendas de alquiler.

"Al estar los precios tan altos, muchos edificios de apartamentos se convirtieron en condominios para vender", dice el abogado.

Según un reporte reciente de la firma RealFacts, los alquileres subieron un 6% en la mayoría de los mercados en el último trimestre, siendo el sur de California el área más cara en este aspecto.

En los condados de Los Ángeles y Orange la subida fue aún mayor, 7.4% en ambos casos, y ahora la mensualidad promedio no baja de 1,500 dólares.

"Empieza a pasar con las casas en alquiler lo que hace poco pasaba con las que estaban en venta: que hay una gran competencia", dice Valerie Simmons, quien en las últimas tres semanas ha visto como se le escapaban de las manos varias viviendas que estaba interesada en alquilar, debido a que los propietarios tenían múltiples opciones.

Y dado que la mayoría de ellos consideran el historial de crédito a la hora de elegir a su inquilino, algunos piensan que rentar va a ser casi tan difícil para algunas familias como conseguir un préstamo hipotecario.

Rob Frankel, fundador de la firma TenantContact.com, opina que las rentas van a seguir subiendo aunque el mercado inmobiliario siga enfriándose.

Frankel razona que los precios tendrían que bajar cientos de miles de dólares para ser asequibles para una gran mayoría de residentes del estado que se ven forzados a alquilar, mientras que una apreciación más baja —que es lo que se espera— no va a permitir que los salarios se pongan al día con los precios de las casas.

Frankel señala que el momento actual es bueno para que los inquilinos traten de negociar a largo plazo su renta, antes de que estas se disparen.

"Los propietarios valoran mucho a los buenos inquilinos y muchos estarían dispuestos a negociar", dice Frankel.

Kitty Wallace, vicepresidenta de la agencia de bienes inmuebles Sperry Van Ness, de Los Ángeles, comenta que ya no existen unidades de un dormitorio por debajo de los 900 dólares en el área angelina.

Wallace señala que cuando las rentas suben los inquilinos que alquilarían en zonas "A" (las mejores y más caras de la ciudad) empiezan a optar por la categoría "B", "C" y sucesivas.

"Ya es muy común que compartan unidades no sólo las personas solteras sino varias familias", afirma Wallace. Ocurre que con el éxodo hacia áreas como Inland Empire o High Desert, para comprar a precios más bajos, la demanda de alquileres también aumentó en esas zonas.



Mientras más se aleje la posibilidad de comprar casa para muchos, más subirán las rentas. (CIRO CESAR/La Opinión)