DENTRO DE LA INCREÍBLEMENTE PEQUEÑA CASA INICIAL DEL SUR DE CALIFORNIA

NOVIEMBRE DE 2022: durante décadas, la casa unifamiliar ha sido el mayor atractivo del sur de California: una oportunidad de vivir una vida de sol y playa desde la comodidad de su propia propiedad. El boleto de entrada de la mayoría de los compradores a esa vida es la casa inicial. Algo modesto pero no minúsculo. Dos dormitorios, tal vez tres. Una cerca de estacas en el frente y un patio en la parte de atrás para que jueguen los niños y el perro. Pero la casa de partida ha cambiado. A medida que los precios de las viviendas se han disparado y las tasas de interés hipotecarias más altas han hecho que todo sea menos asequible, las listas de deseos se han vuelto cada vez más anhelantes y los compradores se han visto obligados a encontrar algo más pequeño y menos práctico.

Hacer concesiones siempre ha sido parte de la búsqueda de una casa, pero en un mercado donde algunas casas de dos habitaciones se venden por $1 millón o más, a menudo por cientos de miles por encima del precio de venta, los compradores de clase media se ven obligados a tomar lo que puedan. obtener.

En el mercado actual, tiene sentido conformarse. Las casas que marcan todas las casillas (vecindario de moda, mucho espacio, arquitectura interesante) siguen atrayendo muchas ofertas y, a menudo, se venden por encima del precio de venta. Pero para los compradores dispuestos a dejar de lado el sueño de una vivienda unifamiliar y redefinir lo que puede ser una vivienda inicial, hay muchas opciones. Los condominios están regularmente en el mercado en Los Ángeles en el rango de $ 300,000, una fracción de lo que están demandando algunas casas unifamiliares. Otros compradores están optando por unidades de tenencia en común, arreglos en los que los residentes comparten la propiedad de un edificio.

A medida que más compradores eligen alternativas, los aumentos de precios de condominios están superando los aumentos de precios de viviendas unifamiliares. En agosto, el precio medio de venta de los condominios de Los Ángeles fue de $675 000, un aumento interanual del 7,1 %, según Redfin. Durante ese mismo tramo, las viviendas unifamiliares aumentaron un 0,4%. Lo mismo ocurre con los precios de las casas adosadas, que han aumentado un 6,7 % año tras año por un promedio de $700.000.

Para muchos habitantes del sur de California, las viviendas unifamiliares simplemente están fuera de su alcance. Cada vez más compradores se están conformando con casas de dos habitaciones como entrada, y eso está elevando los precios. En L.A., la casa mediana de dos habitaciones, el tamaño típico de las viviendas iniciales, se vendió por $765,700 en agosto, un aumento del 10.1 % año tras año, según Rocket Homes. Eso supera a las viviendas de un dormitorio, que aumentaron un 8,8 % año tras año, y las viviendas de tres dormitorios, que aumentaron un 9,1 % año tras año.

Por ejemplo, una pieza de 2019 presentaba casas en el mercado por $800,000 en un puñado de vecindarios de Los Ángeles, incluidos Jefferson Park y Cypress Park. Ambas áreas tenían una casa de cinco dormitorios en venta por alrededor de $ 800,000. La casa de Jefferson Park terminó vendiéndose por $850,000 en 2019. Ahora, Redfin estima que la casa vale $1.28 millones. La casa de Cypress Park se volvió aún más valiosa, se vendió por $ 800,000 en 2019 y ahora tiene un valor estimado de $ 1.45 millones. Esos precios se han convertido en estándar. En Jefferson Park, no hay casas unifamiliares de cinco dormitorios en el mercado por menos de $1.2 millones. El precio de $ 800,000 ahora compra una casa de dos habitaciones, o una casa de tres habitaciones para reparar.

“Los compradores más jóvenes están de acuerdo con comprar casas más pequeñas porque saben que no estarán en ellas para siempre”, dijo. “Comprar una casa y vivir en ella durante 30 o 40 años ya no es el caso”.

SOURCE: The Los Angeles Times
By Jack Flemming https://lat.ms/3EzD3yr
Edited for length

PROVIDENT TITLE COMPANY