



# La disminución de viviendas a precios económicos en la ciudad de Nueva York

**Thomas P. DiNapoli**  
Contralor del Estado de Nueva York

**Kenneth B. Bleiwas**  
Subcontralor

**Informe N°: 2-2010**

**Abril 2009**

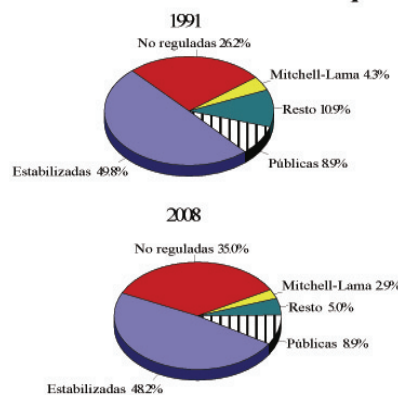
## Lo más importante

- En 2008, dos tercios de las familias de la ciudad de Nueva York vivían en una vivienda alquilada.
- La disponibilidad de viviendas se ha reducido en los últimos años en toda la ciudad y pasó del 3.09% en 2005 al 2.88% en 2008.
- El programa Mitchell-Lama del estado de Nueva York contribuyó a estimular la construcción de viviendas a precios económico entre 1955 y 1978 otorgándoles a los promotores inmobiliarios que participaban en él incentivos a cambio de establecer límites en la rentabilidad.
- Se construyeron 427 proyectos Mitchell-Lama de alquiler y cooperativos con 168,609 unidades en todo el estado. De estos, 139,004 unidades (270 proyectos) se construyeron en la ciudad de Nueva York.
- Para fines de 2008, 40,080 viviendas distribuidas en 99 proyectos en la ciudad de Nueva York habían dejado el proyecto Mitchell-Lama. Casi el 29% de estas unidades se construyeron en la ciudad de Nueva York.
- Entre 2002 y 2008, la ciudad dejó de contar con 178,542 apartamentos que se alquilaban a menos de \$1,000 al mes (ajustado por la inflación).
- Frente a esto, la ciudad se hizo de 202,286 apartamentos de \$1,000 o más de alquiler al mes durante el mismo período.
- El porcentaje de apartamentos de alquiler por menos de \$1,000 al mes bajó del 62.4% en 2002 al 53% en 2008.
- En cambio, el porcentaje de apartamentos de alquiler por \$1,000 o más al mes creció del 37.6% en 2002 al 47% en 2008.
- Entre 1991 y 2008, el alquiler medio de la ciudad de Nueva York se duplicó, mientras que los ingresos familiares medios aumentaron un 80%.
- En 2008, el 43% de los hogares que alquilaban apartamentos destinó el 30% o más de sus ingresos al alquiler (incluso recibiendo subvenciones).
- El Center for an Urban Future (Centro para un Futuro Urbano) informó que la región metropolitana de Nueva York tuvo el promedio de alquiler más alto del país durante el último trimestre de 2008: un 53% más que la segunda región más cara.

En los últimos años, la cantidad de apartamentos de alquiler regulados por el gobierno en la ciudad de Nueva York ha disminuido y los alquileres han aumentado más rápido que los ingresos. Estos factores, sumados a una población en crecimiento, han agravado la ya seria falta de viviendas a un precio económico en la ciudad de Nueva York.

Entre 2002 y 2008, el total de apartamentos de alquiler en la ciudad de Nueva York creció en más de 120,000 unidades, o el 6%, hasta llegar a más de 2.14 millones. Sin embargo, la cantidad de unidades sujetas a la regulación del gobierno ha disminuido en 15,751 en los últimos tres años.<sup>1</sup> En 2008, los apartamentos regulados constituían el 64% de todas las unidades de alquiler de la ciudad de Nueva York, en comparación con el 67% en 2005 y cerca del 74% en 1991 (ver Figura 1).

**Figura 1**  
**Ciudad de Nueva York**  
**Cantidad de viviendas de alquiler**



Fuentes: Encuesta de Vivienda y Vacantes de la ciudad (New York City Housing and Vacancy Survey, en inglés); análisis de la OSDC (siglas de Office of the State Deputy Comptroller, Oficina del Vicecontralor del Estado).

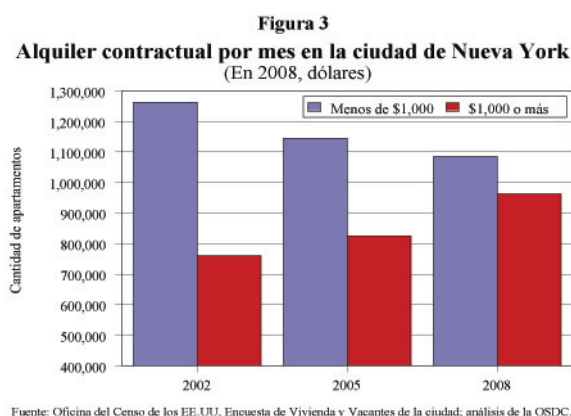
El programa Mitchell-Lama constituía el 4.3% de las viviendas de alquiler en 1991, pero este porcentaje bajó al 2.9% en 2008. De las 139,004 viviendas que se construyeron en la ciudad de Nueva York, 40,080 abandonaron el programa porque los arrendadores pretendían conseguir alquileres y ganancias más altos.

<sup>1</sup> Estas normas limitan el aumento de los alquileres e incluyen unidades en el control de los alquileres, la estabilización de los alquileres, las viviendas públicas y los programas Mitchell-Lama.

En 2008, el alquiler contractual medio mensual (es decir, el alquiler sin incluir el costo de los servicios públicos), costaba \$1,200 para apartamentos no regulados, en comparación con los \$925 que costaban las viviendas con el alquiler estabilizado y \$721 de las unidades sujetas al alquiler controlado (vea la figura 2). Si bien los alquileres de las viviendas no reguladas han aumentado en general más rápido que los de las viviendas sujetas a la regulación gubernamental, en los últimos tres años, los alquileres medios de los apartamentos con alquiler controlado aumentaron un 19%.



Por lo general, se considera que una vivienda tiene un precio económico cuando cuesta el 30% o menos de los ingresos familiares. Según esa norma, un alquiler mensual de \$1,000 o inferior se hubiese considerado asequible en 2008 en la ciudad de Nueva York. Mientras el alquiler contractual medio ha aumentado en la ciudad, cada vez se consiguen menos apartamentos que se alquilen a un precio inferior a los \$1,000 al mes y cada vez son más los apartamentos que se alquilan por \$1,000 o más (vea la figura 3).

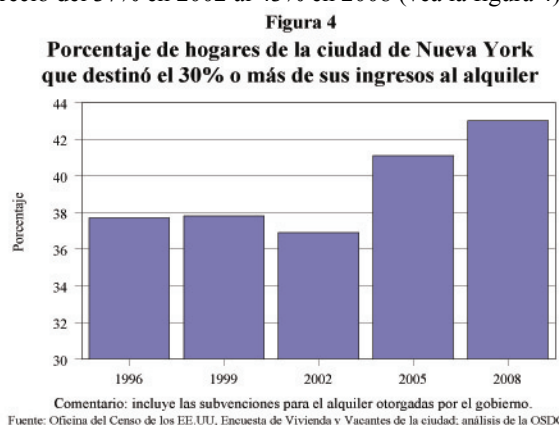


Entre 2002 y 2008, la ciudad perdió 178,542 apartamentos con alquileres a menos de \$1,000 (ajustado por inflación) y el porcentaje de estos en el mercado de los alquileres bajó del 62% en 2002 al 53% en 2008. (En 1991, estos apartamentos constituían el 69% del mercado de los alquileres).

En cambio, la cantidad de apartamentos de al menos \$1,000 de alquiler mensual aumentaron en 202,286 unidades durante el mismo período, teniendo en cuenta 86,000 unidades más con alquileres mensuales de \$1,500 como mínimo. Como consecuencia, el porcentaje de apartamentos en la ciudad que se alquilan a \$1,000 o más (ajustado por inflación) subieron del 37.6% en 2002 al 47% en 2008.

El aumento de los ingresos familiares no le siguió el ritmo al aumento de los alquileres. Desde 1991, el alquiler medio se duplicó en la ciudad de Nueva York, mientras que el ingreso medio comparable por familia aumentó un 80%. La disparidad en los índices de crecimiento se ha marcado mucho más en los últimos años. Entre 2002 y 2008, la tasa anual media del ingreso de los inquilinos aumentó un 2%, mientras que el alquiler aumentó el doble de rápido, a una tasa media anual del 5%.

El porcentaje de hogares que pagaron más del 30% de sus ingresos en el alquiler, incluso después de recibir la subvención para alquileres otorgada por el gobierno, creció del 37% en 2002 al 43% en 2008 (vea la figura 4).



En 2008, los apartamentos no regulados, que por lo general son los más caros, constituían un mayor porcentaje de los apartamentos sin inquilinos que en años anteriores. Los apartamentos no regulados constituían el 58.2% de todos los apartamentos sin inquilinos en 2008, porcentaje que subió del 37.8% en 1991. En cambio, los apartamentos con alquileres estabilizados constituían el 35.6% de los apartamentos disponibles en 2008, lo que supuso una bajada desde el 50.4% de 1991.

A los neoyorquinos también les está resultando cada vez más difícil comprar una vivienda. En 2007, cerca del 26% de los propietarios destinaron más de la mitad de los ingresos familiares a la vivienda, lo que supuso una subida desde el 25% de 2005. Según el índice de oportunidad inmobiliaria de Wells Fargo y de la Asociación Nacional de Constructores de Casas (NAHB, National Association of Home Builders), la ciudad de Nueva York obtuvo el último lugar del país en la clasificación de la posibilidad de conseguir una vivienda económica.