



5 mercados inmobiliarios más sobrevaluados en EU

Si ocurre una recesión en Estados Unidos, cinco mercados podrían ver caer sus precios entre un 15 y un 20 por ciento.

POR JULIO FERNÁNDEZ

Después de varios años de incrementos en los precios de las viviendas, el 96% de los mercados más grandes de Estados Unidos tienen bienes raíces sobrevaluados, señaló un análisis de Moody's Analytics. Agregó que la mayor parte del mercado sigue sobrevaluado hoy en día en aproximadamente un 25 por ciento.

Esa situación podría llevar a caídas particularmente pronunciadas si Estados Unidos cae en una recesión, advirtió el economista jefe de Moody's, Mark Zandi. Si así ocurriera, los precios nacionales disminuirían en un promedio de 5%, con mercados sobrecalentados cayendo entre un 15 y un 20 por ciento.

Conoce las 5 ciudades con mayor riesgo en la unión americana:

1 Boise, Idaho. Durante la pandemia, experimentó una enorme alza en los precios de la vivienda. La ciudad más cara del país se convirtió en un refugio para los trabajadores de la tecnología que se mudaron de las costosas ciudades de California, después de los cierres por la pandemia. **Esta ciudad está sobrevaluada en un 73%. Su población creció un 3.3% entre julio de 2020 y julio de 2021**, una de las más altas entre todas las áreas metropolitanas de Estados Unidos.

De acuerdo con la habitabilidad de 2019, fue catalogada como la ciudad número uno para vivir, y que brinda a los residentes acceso tanto a la naturaleza como a una ciudad segura y asequible. Eso impulsó el crecimiento de compradores de viviendas jóvenes, una vez que la pandemia impulsó el trabajo remoto.

2 Colorado Springs, Colorado. Se introdujo una nueva cláusula para proteger a los compradores de viviendas, la cual prohíbe exceder los precios más allá de cierto punto, ya que las guerras de ofertas continúan alimentando el mercado. Durante diez años, la ciudad ha estado experimentando un incremento en el precio de la vivienda, debido en parte a su proximidad con Denver, pero a un costo menor. El precio medio de una casa llegó a los 450 mil dólares en abril, un aumento del 14.5% desde el 2021.

3 Las Vegas, Nevada. Aunque los precios en esta ciudad se dispararon durante la pandemia, es posible que se dé un ligero cambio. **El costo promedio de una casa alcanzó un nuevo récord en mayo con 482 mil dólares.** No obstante, las ventas de viviendas comenzaron a bajar un 8.8% menos año tras año. **El costo de una casa ahora es del triple de lo que era hace solo una década**, impulsado por el último colapso inmobiliario.

4 Phoenix, Arizona. Como el número de nuevos residentes sigue creciendo en esta ciudad y con **menos casas disponibles, los precios de las viviendas son más altos.** Sin embargo, al igual que en Las Vegas, **las casas de nueva construcción junto con las solicitudes de hipotecas parecen estar disminuyendo**, y posiblemente indiquen un pico pronto. Hace poco, Phoenix fue el líder en alza de precios de viviendas en todo el país americano. Aun así, existe un mercado inmobiliario saludable que puede tardar más en desacelerarse en comparación con otras ciudades.

5 Coeur D'Alene, Idaho. Aparece dos veces el estado de Idaho en la lista porque **tuvo más residentes nuevos, lo que elevó los precios.** La pandemia hizo que Coeur D'Alene experimentara una explosión de inventario, con un aumento del suministro de inventario del 112% año tras año en mayo de este año. **Los compradores pagaron una prima del 55.9%, según Moody's,** que se compara con el 19.6% en el 2019, de acuerdo con una publicación de moneywise.com.