



Root Policy Research

6740 E Colfax Ave, Denver, CO 80220

www.rootpolicy.com

970.880.1415

Resumen Ejecutivo

Evaluación de las necesidades de vivienda asequible del Condado de Larimer

PREPARADO PARA:

Condado de Larimer, Colorado
www.larimer.org

BORRADOR DEL INFORME

3/29/2021

Este informe responde al objetivo del Plan Estratégico del Comisionado del Condado de Larimer de reducir el índice de sobrecarga de viviendas un mínimo de 5% en 2023 (Meta 2, Objetivo 4). La Evaluación de las Necesidades de Vivienda Asequible contribuye a definir el camino a seguir para el logro de dicho objetivo mediante la identificación y la cuantificación clara de las necesidades de vivienda en todo el condado y la presentación de estrategias adaptadas para satisfacer las necesidades identificadas.

Organización del Informe:

- Perfil demográfico y económico
- Análisis del mercado de la vivienda
- Poblaciones de interés especial
- Asequibilidad y brechas de vivienda

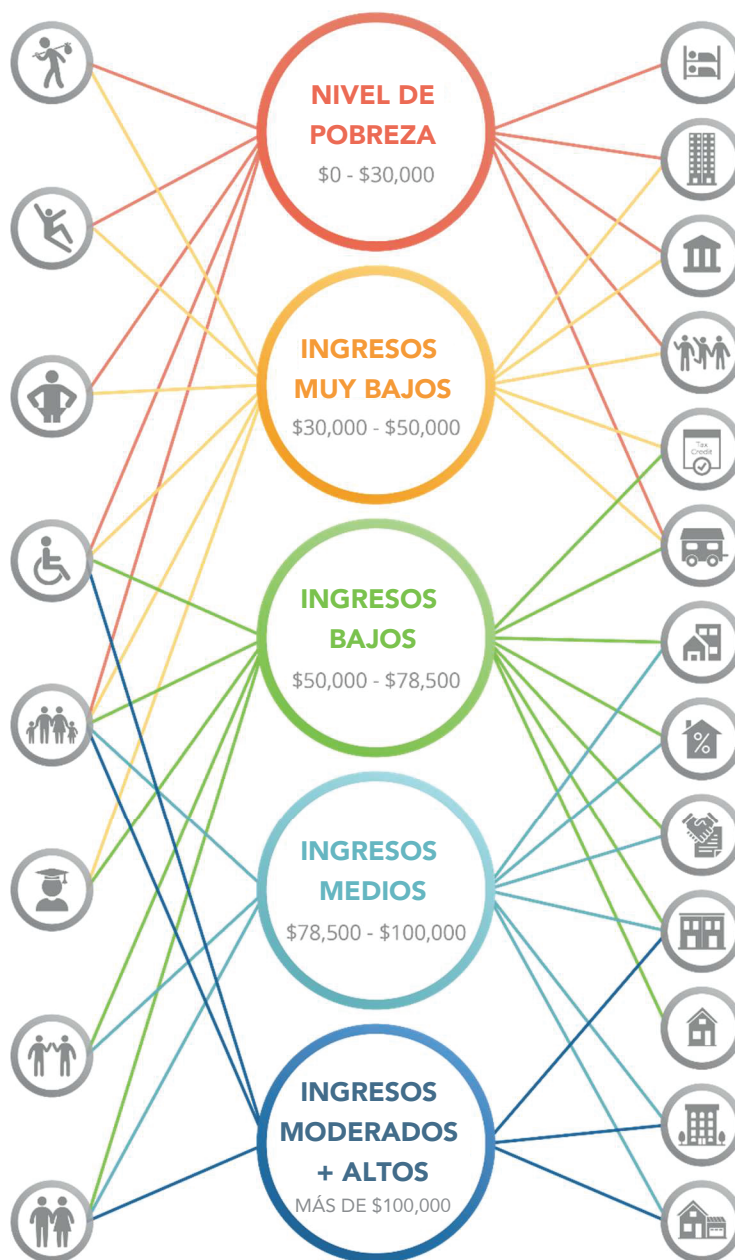
Proceso de participación comunitaria:

- Grupos focales de residentes con poblaciones de interés especial
- Grupos focales de partes interesadas y entrevistas con partes interesadas, proveedores de servicios, defensores, y profesionales de la industria en campos relacionados con el desarrollo de la vivienda y el sector inmobiliario, comunidades de viviendas prefabricadas, servicios a personas sin hogar y de viviendas, proveedores/ desarrolladores de viviendas asequibles, viviendas y servicios sociales para adultos mayores, además de servicios para familias de ingresos bajos, residentes hispanos, y poblaciones con dominio limitado del inglés.
- Amplia participación a través del sitio web del proyecto y comentarios virtuales (más de 400 respuestas)

¿Por qué es necesario trabajar para satisfacer las necesidades de vivienda?

Un parque de viviendas equilibrado da lugar a una “comunidad de ciclo de vida” completo, en la que existen opciones de vivienda para cada etapa de la vida desde las personas que comienzan con sus carreras a las centenarias, lo que a su vez apoya la economía local y contribuye a la cultura de la comunidad.

EL CICLO DE LA VIVIENDA



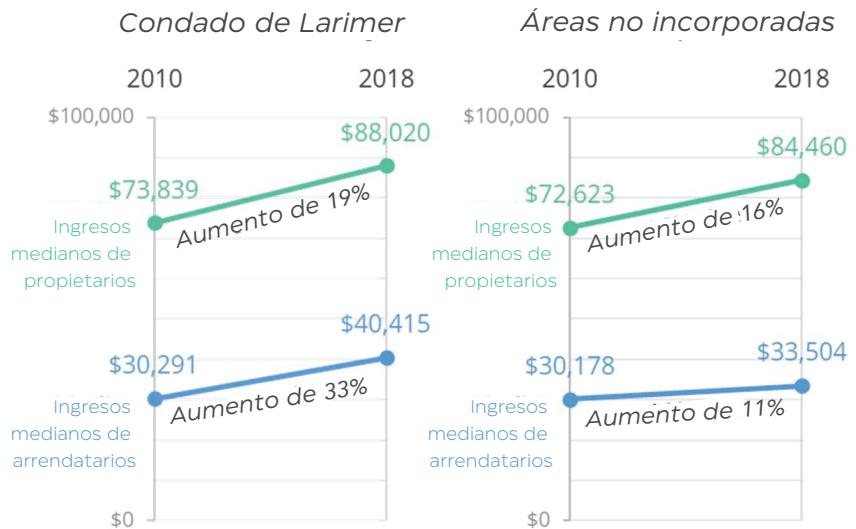
Contexto demográfico y económico:

- Sólido crecimiento de la población (que supera el total del estado), con un crecimiento particular esperado de los adultos mayores.
- El crecimiento más reciente tuvo lugar en las áreas incorporadas y los pronósticos indican que el 96% del crecimiento de la población que se espera en el Condado hasta 2040 será absorbido por las municipalidades.
- En general, entre 2010 y 2018 se produjo un aumento del 20% de los ingresos medianos en el condado, pero los aumentos de ingresos variaron según la comunidad y el perfil demográfico.
- Los ingresos medianos en las áreas no incorporadas aumentaron más lentamente (aumento del 11%) pero siguen siendo superiores al total del condado (impulsado por una mayor proporción de propietarios en las áreas no incorporadas).
- Desde 2010, las tasas de pobreza tanto de familias como de personas (de todos los grupos de edades) se redujeron en general en el condado y en las áreas no incorporadas.

Cambios en los ingresos

Los cambios en todo el condado reflejan una disminución de los hogares de ingresos más bajos (<\$50,000) compensada por un aumento de los hogares de ingresos altos (>\$100,000) con una proporción relativamente estable de ingresos medios. Tanto los arrendatarios como los propietarios tuvieron aumentos de ingresos entre 2010 y 2018, pero la magnitud del cambio fue diferente dependiendo de la tenencia y la ubicación.

Figura ES-1.
Ingresos medianos por tenencia, 2010 a 2018



Fuente: ACS y Root Policy Research, 2010 y 2018.

Los cambios más grandes entre los propietarios reflejan una disminución de los propietarios de ingresos más bajos y moderados, compensada por un aumento de los propietarios de ingresos altos (que ganan más de \$150,000 por año).

En el caso de los hogares de arrendatarios, el cambio más notable es una marcada disminución de arrendatarios que ganan menos de \$50,000, con aumentos marginales en las cohortes de ingresos moderados y altos.

- Algunos trabajadores reciben mayores ingresos, en particular a medida que la economía se recupera de la Gran Recesión (cuyos efectos siguen siendo evidentes en los datos de 2010).
- Sin embargo, se produce el desplazamiento de otros arrendatarios de ingresos bajos a medida que los alquileres aumentan más allá de lo que pueden absorber sus salarios.
- Los arrendatarios de ingresos medios tienen dificultades para ingresar al mercado de propietarios (debido a mayores precios) de manera que siguen siendo arrendatarios durante más tiempo o deciden comprar una vivienda fuera del condado, en mercados de venta más asequibles.

Análisis del mercado de la vivienda

Parque de viviendas

- Dos tercios de las viviendas en todo el condado son viviendas unifamiliares individuales, a pesar de que el desarrollo de viviendas multifamiliares aumentó ligeramente en años recientes. Las viviendas unifamiliares individuales tienen una difusión aun mayor en las áreas no incorporadas, en las que constituyen el 85% de todas las unidades.
- El 8% de las unidades del condado están desocupadas. La desocupación es mayor en las áreas no incorporadas (18% de las unidades), lo que se debe a la cantidad de viviendas que se encuentran desocupadas para uso de temporada o recreativo.

Propiedad de viviendas

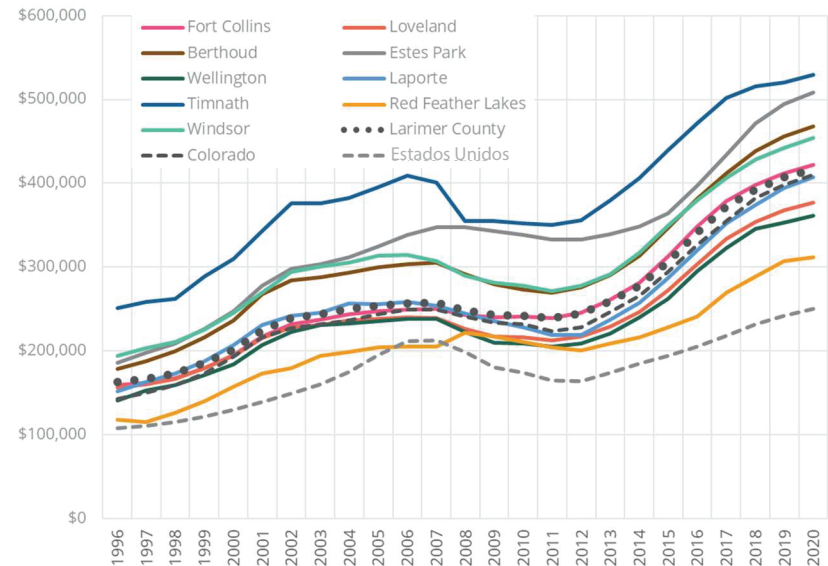
- La propiedad de viviendas disminuyó en el condado en general de 68% a 65% entre 2010 y 2018, lo que se debe a caídas en la propiedad en las dos ciudades más grandes del condado (Loveland y Fort Collins). La tasa de propiedad en las áreas no incorporadas se mantuvo constante en 86%.
- Los arrendatarios y los propietarios ocupan tipos de estructuras diferentes; en el caso de los propietarios es mucho más probable que vivan en unidades unifamiliares y los arrendatarios en viviendas colindantes. Los arrendatarios en áreas no incorporadas tienen menores probabilidades de vivir en edificios de departamentos tradicionales y en grandes estructuras multifamiliares que los que viven en áreas incorporadas.

Tendencias del mercado

Las estimaciones de Zillow para el Condado de Larimer aumentaron más del doble desde 2000, y gran parte de dicho aumento tuvo lugar desde 2012. A 2020, el valor de venta mediano era de \$417,000 en el Condado de Larimer en general y de \$429,000 en las áreas no incorporadas.

Figura ES-2

Tendencias de precio de venta de Zillow, 1996 a 2020



Fuente: Datos de investigación de Zillow y Root Policy Research.

De manera similar al mercado de propiedad, el mercado de alquiler del Condado de Larimer sufrió marcados aumentos en los últimos cinco años. Los mayores aumentos de alquileres se produjeron en las áreas incorporadas, pero los alquileres de las áreas no incorporadas también aumentaron considerablemente (con mayor rapidez que otras zonas rurales del estado).

- El alquiler mediano en el Condado de Larimer era de \$1,228 en 2018, un aumento de 45% del alquiler mediano de \$849 en 2010.
- El alquiler mediano en las áreas no incorporadas es inferior (\$1,009) y tuvo un crecimiento más lento durante el período (21% de aumento del alquiler mediano de \$830 de 2010).

En las áreas no incorporadas, los cambios más considerables fueron una pérdida de unidades con precios de \$500 a \$750, la que fue compensada por aumentos marginales en todas las categorías de precios de más de \$1,000 por mes. En 2010, el 41% de los alquileres tenía un precio de menos de \$750 por mes; en 2018 dicha proporción se redujo a 21%.

Poblaciones de interés especial:

En cifras...

Adultos mayores (más de 55):

- 27% de los residentes del condado
- 39% de las áreas no incorporadas

Residentes con una discapacidad

- 10% de los residentes del condado
- 11% de las áreas no incorporadas

Casas rodantes/viviendas prefabricadas

- 4% de los residentes del condado
- 10% de las viviendas no incorporadas

Personas en situación de sin hogar

- 506 contadas en el Censo "Point-In-Time" 2019 (29 de enero de 2019)
- 2,157 alumnos (jardín de infantes a grado 12) sufrieron una situación de sin hogar en los distritos escolares del Condado de Larimer en 2019

No se dispone de datos para las áreas no incorporadas.

Inventario de viviendas asequibles

- 3,656 unidades de Crédito Fiscal para Vivienda para Personas de Bajos Ingresos (LIHTC)
- 789 unidades financiadas por el HUD
- 69 (de las 4,445 unidades con restricción de ingresos en todo el condado) se encuentran en áreas no incorporadas.
- 2,300 vales de elección de vivienda

Nota: No corresponde la suma de los vales y de las unidades, ya que los vales pueden utilizarse para unidades subsidiadas, lo que genera una superposición de subsidios.

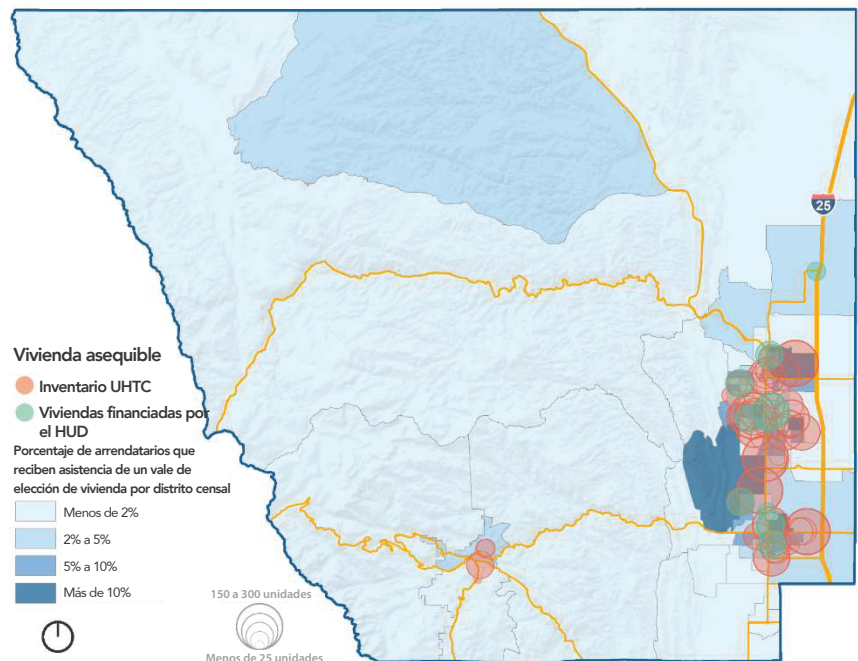
Necesidades de vivienda

La sección III del informe completo ofrece los detalles de las necesidades particulares de los adultos mayores, las personas con discapacidades, las personas en situación de sin hogar, y los residentes en viviendas prefabricadas. La sección incluye un inventario de las viviendas asequibles con restricción de ingresos. La misma incluye los puntos de vista de los residentes y de las partes interesadas. A pesar de que existen diferencias entre las necesidades específicas y las soluciones propuestas, los aspectos en común fueron la necesidad de viviendas asequibles y opciones más diversas/creativas (en términos de tipos de productos y opciones de ocupación).

Tal como se muestra a la izquierda, tanto los adultos mayores como los residentes en viviendas prefabricadas tienen una mayor representación en las áreas no incorporadas que en el condado en general.

- Los desafíos de vivienda a los que deben hacer frente las personas mayores pueden resultar particularmente difíciles de corregir en áreas rurales/montañas con acceso limitado a transporte y servicios.
- Las viviendas prefabricadas en las áreas no incorporadas son muy similares a las del condado en general, a pesar de que son ligeramente más propensas a encontrarse en un terreno vacío y ser un poco más antiguas. De todas maneras, la mayoría (82%) de las casas rodantes en las áreas no incorporadas se encuentran en parques de casas rodantes.

Figura ES-3.
Viviendas con asistencia pública en el Condado de Larimer



Fuente: Autoridad para el Financiamiento de Viviendas de Colorado, el HUD y Root Policy Research.

Resumen de las necesidades de asequibilidad

Es poco probable que mejore la problemática de la vivienda en el condado si la región sigue siendo un destino importante para el desarrollo económico y el crecimiento de la población. Los aumentos de los precios de las viviendas han superado el aumento de los ingresos en la última década, lo que dio lugar a una menor asequibilidad en los mercados de alquiler y de propiedad. Las brechas de asequibilidad en aumento son particularmente marcadas en el mercado de venta, lo que hace que a muchos hogares les resulte imposible convertirse en propietarios.

Asequibilidad de alquileres

- Entre 2010 y 2018, el alquiler mediano del Condado de Larimer aumentó de \$849 a \$1,228, es decir un aumento de \$379 por mes o de 45%. Los ingresos de los arrendatarios también aumentaron, pero solo un 33% lo que no resulta suficiente para absorber los aumentos de los alquileres.
- Las tendencias en las áreas no incorporadas del Condado de Larimer reflejan menores aumentos tanto de ingresos como de precios de alquileres, pero también dan lugar a una caída de la asequibilidad de los alquileres. Los ingresos medianos de los arrendatarios aumentaron 11% mientras que el alquiler mediano aumentó 21%.
- Más de la mitad de todos los arrendatarios del Condado de Larimer (56%), 25,456 hogares de arrendatarios, tienen dificultades para hacer frente a sus costos, y gastan 30% o más de sus ingresos en costos de vivienda. Más de un cuarto de los arrendatarios (27% o 13,153 hogares) tienen dificultades graves para hacer frente a sus costos y gastan por lo menos la mitad de sus ingresos en costos de vivienda.
- Los arrendatarios que viven en las áreas no incorporadas del Condado de Larimer tienen dificultades similares para hacer frente a sus costos, aunque levemente inferiores: 49% tienen dificultades para hacer frente a sus costos y 25% tienen dificultades graves para hacer frente a sus costos.
- En total, el Condado tiene un déficit de 9,900 unidades de alquiler con precios asequibles para los arrendatarios con ingresos de menos de \$25,000 por año.
- En las áreas no incorporadas del Condado de Larimer, el análisis de brechas muestra un déficit de 313 unidades para los hogares con ingresos de menos de \$25,000 (que necesitan alquileres de menos de \$500/mes).

Asequibilidad de la propiedad

- En 2020, el valor de venta mediano era de \$417,000 en el Condado de Larimer en general y de \$429,000 en las áreas no incorporadas, lo que refleja un aumento de alrededor de 70% sobre los valores de 2010.
- El poder adquisitivo al nivel de ingresos medianos se encuentra muy retrasado en relación con los precios de las viviendas en el Condado de Larimer (tanto en las áreas incorporadas como en las áreas no incorporadas). En las áreas no incorporadas, el poder adquisitivo de los hogares de ingresos medianos era similar a los valores de venta medianos en 2010, pero en 2018 la brecha entre ambos era de 30%.
- En 2018, el 27% de los propietarios del Condado de Larimer con una hipoteca tenían dificultades para hacer frente a sus costos y el 30% de los propietarios en las áreas no incorporadas tenían dificultades para hacer frente a sus costos.

Resumen de las necesidades de asequibilidad (continuación)

- El análisis de brechas del mercado de venta muestra que el mercado del Condado de Larimer ofrece cierta asequibilidad a los arrendatarios con ingresos de más de \$75,000 por año y resulta factible para los arrendatarios con ingresos de \$75,000 a \$100,000. Sin embargo, en las áreas no incorporadas, el mercado solo ofrece una asequibilidad generalizada a los hogares con ingresos superiores a \$150,000.
- Los arrendatarios con ingresos inferiores a \$75,000 por año pueden pagar un precio de vivienda máximo de casi \$284,000. Menos del 10% de las viviendas en el condado y en las áreas no incorporadas se vendieron en ese rango de precios.
- Los alquileres y los precios de las viviendas en aumento generan barreras para convertirse en propietarios ya que los arrendatarios actuales tienen mayores dificultades para ahorrar para un pago inicial y, al mismo tiempo, el capital líquido necesario para un pago inicial aumenta a medida que lo hacen los precios de las viviendas.
- La tasa de propiedad de viviendas disminuyó en el condado entre 2010 y 2018 (de 68% a 65%), lo que se debe a caídas en la propiedad en las dos ciudades más grandes del condado (Loveland y Fort Collins). En contraste, la tasa de propiedad de viviendas en el Condado de Weld, que presenta un mercado de propiedad de viviendas más asequible, aumentó de 72% a 73%.

Próximos pasos:

El fin último del estudio es brindar recomendaciones que sirvan de guía para las futuras decisiones de política relacionadas con la vivienda. Este borrador refleja la primera etapa del estudio general, un análisis del parque de viviendas, las tendencias del mercado, y las percepciones de la comunidad relacionadas con el contexto de las viviendas y las necesidades potenciales de viviendas del Condado de Larimer. La segunda etapa del estudio es crear recomendaciones para hacer frente a las necesidades de vivienda identificadas, haciendo hincapié en el área de influencia del Condado (principalmente en las áreas no incorporadas). Dichas recomendaciones serán desarrolladas en conjunto con los aportes del personal y del Comisionado del Condado.