

**LA VIVIENDA PARA UNA COMUNIDAD
DIVERSA E INCLUSIVA EN EL
CONDADO DE ARLINGTON:
UN ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES PRESETES Y
FUTUROS DE LA VIVIENDA**

SEPTIEMBRE 2014

Prepared by

Lisa A. Sturtevant, PhD
National Housing Conference
Center for Housing Policy

1900 M Street NW, Suite 200
Washington, DC 20036

www.nhc.org

Jeannette Chapman
George Mason University
Center for Regional Analysis

3351 Fairfax Drive
Arlington, VA 22201

Commissioned by
Arlington County



Resumen ejecutivo

El condado de Arlington lleva a cabo un estudio de tres años para crear una visión comunitaria compartida sobre las viviendas asequibles en Arlington y para desarrollar una estrategia integral de viviendas asequibles. Tener suficientes viviendas asequibles es vital para la sostenibilidad económica, social y cultural de la comunidad de Arlington. Con este estudio de viviendas asequibles y el desarrollo de políticas y programas estratégicos, el condado está trabajando proactivamente para garantizar que Arlington siga siendo una comunidad diversa, inclusiva y sustentable que ofrezca una amplia gama de opciones de vivienda para todos sus residentes. Con apoyo del Director de Condado, el estudio culminará en el desarrollo de un elemento de viviendas asequibles del plan integral del condado.

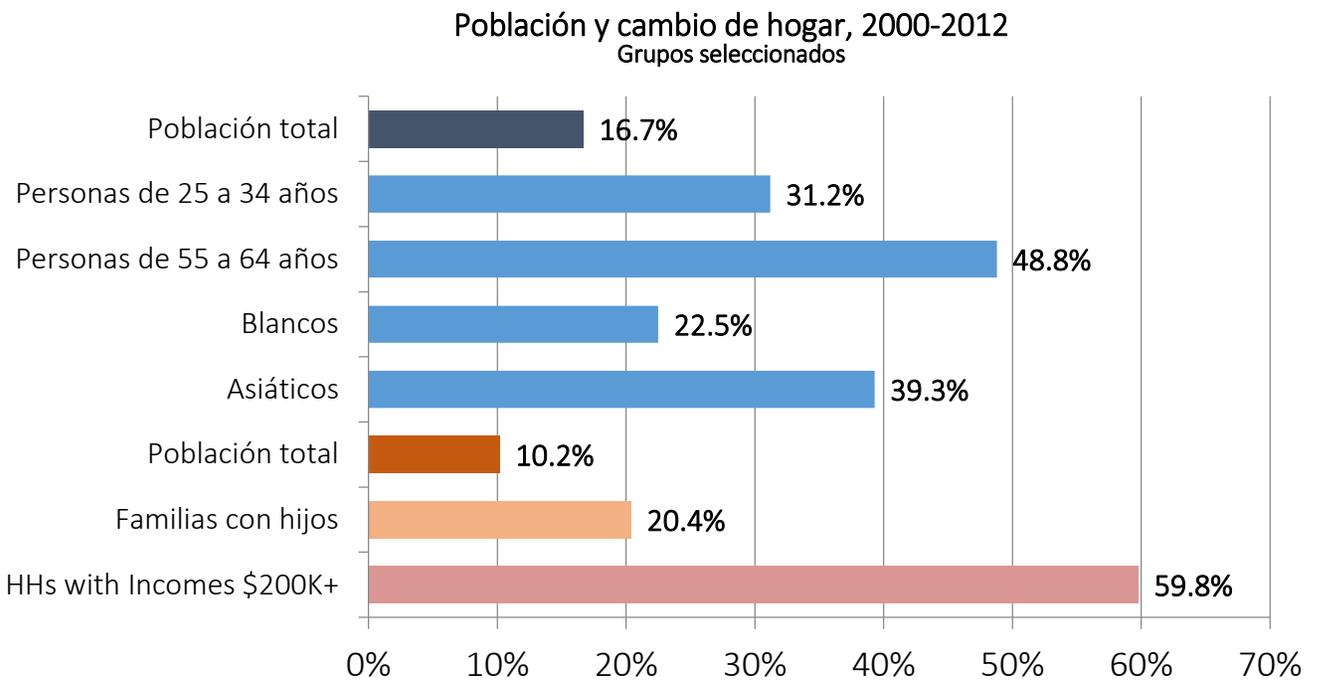
Como parte del estudio de viviendas asequibles, este informe analiza las condiciones actuales y la accesibilidad de las viviendas, pronostica el crecimiento futuro de las viviendas y sus características y discute acerca de las principales necesidades de vivienda del condado. Esta evaluación de necesidades ofrece el trasfondo necesario para desarrollar una política integral de viviendas asequibles que satisfaga las necesidades de los residentes actuales y futuros, y garantiza que Arlington cumplirá con los principios de diversidad, inclusión, elección y sostenibilidad.

Población y tendencias de mercado de vivienda en el condado de Arlington

La creciente y cambiante población del condado refleja un carácter de una comunidad madura y urbana. Varias tendencias de población han dado forma al crecimiento y al carácter cambiante del condado de Arlington en años recientes:

- Durante los últimos 12 años, la cohorte más antigua de los **Milenarios** alcanzó sus años 20 y 30. Al mismo tiempo, la región de Washington D. C. y el condado de Arlington, en particular, se convirtieron en un imán para los trabajadores jóvenes y profesionales. Como resultado de estos factores, la cantidad de personas de 25 a 34 años del condado aumentó repentinamente, en 32.1 por ciento durante 12 años, a comparación de un aumento de 16.7 por ciento de la población general. De hecho, en 2012, Arlington tenía una mayor proporción de personas de 25 a 34 años que cualquier otro condado de la nación.
- El crecimiento de las **personas nacidas durante el boom de natalidad, o “baby boom,”** también tiene implicaciones en el cambio de población de Arlington. La cantidad de personas de 55 a 64 años, que incluye una gran parte de la población del boom de natalidad, creció 48.8 por ciento entre 2000 y 2012. Este cambio de población augura el crecimiento futuro de la población de ancianos del condado.
- El condado de Arlington perdió algo de su diversidad racial y étnica durante los últimos 12 años. La población **blanca** creció más rápido que la población general (22.5 por ciento frente a 16.7 por ciento) y la cantidad de residentes **hispanos** que vivían en Arlington disminuyó. En ninguna otra jurisdicción de la región de Washington D. C. hubo una reducción de la población hispana. (Tenga en cuenta que, en Arlington, la cantidad de hogares hispanos sí aumentó, lo que sugiere que la población hispana vivía en familias de tamaños más reducidos). La población **asiática** también creció bastante rápido (39.3 por ciento), aunque los asiáticos conformaban una parte relativamente pequeña de la población general en 2012.

- La cantidad de **familias con hijos** aumentó más de dos veces más rápido que la cantidad general de hogares (20.4 por ciento frente a 10,2 por ciento). Esta tendencia refleja el crecimiento de la gran población milenaria hasta llegar a una edad propicia para el matrimonio y a una edad reproductiva. Pero la tendencia también puede ser indicativa de una mayor probabilidad de que las familias permanezcan en el condado después de que sus hijos nazcan.
- El aumento de algunos puestos de empleo bien pagados en la región y el hecho de que Arlington es un lugar atractivo para vivir han provocado que el condado atraiga a trabajadores bien pagados y que experimente un aumento significativo en la cantidad de **hogares de altos ingresos**. Por ejemplo, la cantidad de hogares con ingresos de \$200,000 o más aumentó 59.8 por ciento entre 2000 y 2012, a comparación de un aumento de solo 10.2 por ciento de todas las familias.



Fuente: 2000 Census, 2012 American Community Survey

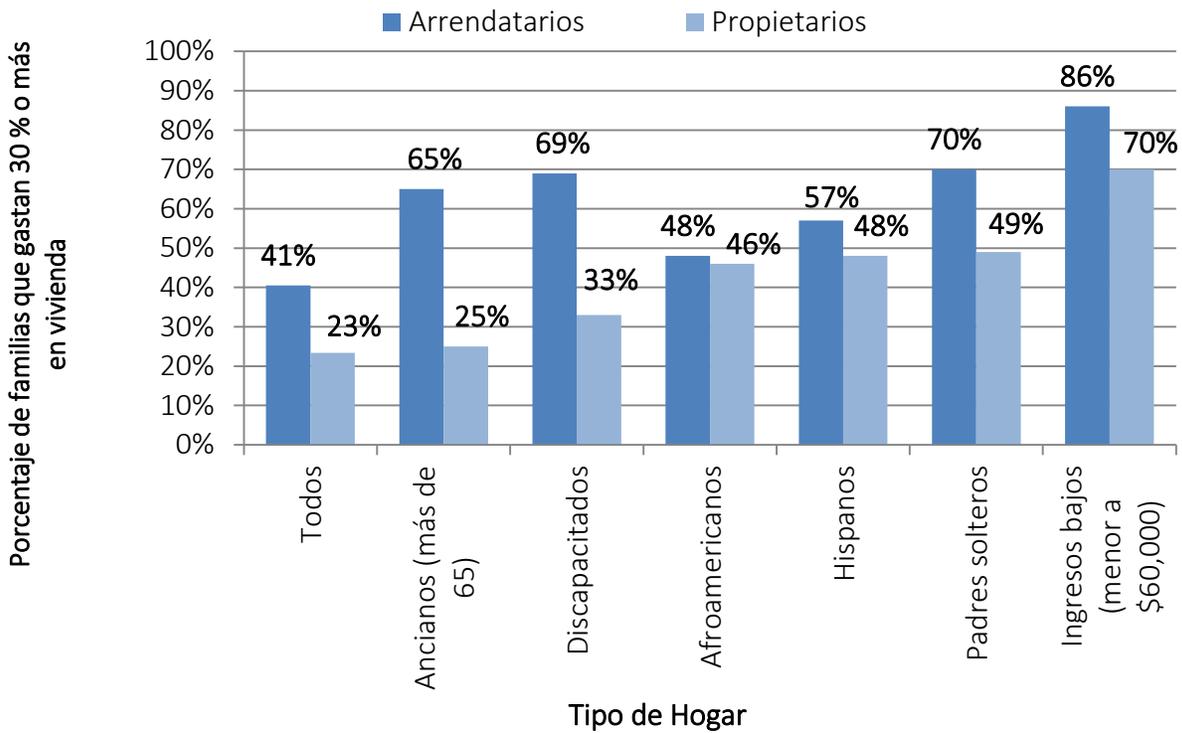
El mercado inmobiliario de Arlington se ha caracterizado por el aumento en las rentas y los precios de casas en la última década. Aunque las rentas y los precios de las casas aumentaron en toda la región, aumentaron más rápido en Arlington y, en general, el condado estuvo protegido de la recesión del mercado inmobiliario. Entre 2000 y 2013, el precio de venta promedio de una casa en Arlington aumentó 140.3 por ciento mientras que la renta promedio aumentó 90.9 por ciento.

La cantidad de casas (incluidas las alquiladas y las propias) asequibles para hogares de ingresos bajos y moderados ha caído precipitadamente desde 2000. Las casas asequibles para las hogares que ganan menos del 60 por ciento del ingreso medio del área sufrieron un revés particular, ya que miles de casas de alquiler asequibles a la tarifa del mercado se perdieron en el parque de viviendas del condado mediante aumentos de renta, conversión de condominios y reurbanización.

Asequibilidad a viviendas en el condado de Arlington

La asequibilidad e la vivienda ha disminuido dramáticamente en Arlington durante los últimos 12 años, principalmente como resultado de costos de vivienda disparados pero también debido a ingresos planos o en declive entre algunos grupos de empleos. Aunque encontrar viviendas asequibles es un reto para muchos hogares, muchas sub-poblaciones enfrentan retos particulares en Arlington:

- **Los arrendatarios más antiguos** tienen cargas de mayor costo que los hogares dirigidos por una persona menor de 65. Casi dos tercios de los arrendatarios ancianos invierten más del 30 por ciento de sus ingresos en vivienda, a comparación de 41 por ciento de todos hogares arrendatarios. Además, los hogares de ancianos que reciben ingresos fijos sufren estrés financiero cada vez mayor sobre el aumento de la renta y de la tarifa del condominio. Muchos ancianos dicen que quieren permanecer en el condado de Arlington durante el resto de sus vidas pero a muchos les preocupa que los mayores costos de vivienda o la dificultad para encontrar viviendas asequibles los obligue a irse.
- **Los hogares de minorías raciales o étnicas** tienen más probabilidad que las familias blancas de enfrentar dificultades por costos de vivienda. Casi la mitad de las familias afroamericanas (incluidas las arrendatarias y las propietarias) lleva la carga de los costos; 57 por ciento de los arrendatarios hispanos y 48 por ciento de los propietarios hispanos están agobiados por los costos. De hecho, casi uno de cada cinco hogares hispanos y afroamericanos dijo que ya ha dejado una casa en Arlington porque ya no podía pagar el costo de vivir ahí. Muchos sientan seguros de que no podrán quedarse en Arlington los próximos años.



Fuente: Microdata del 2010-2012 American Community Survey

- **Familias con niños**, especialmente familias con un solo pariente, se enfrentan costos más elevados que otros tipos de familias. El setenta por ciento de los hogares arrendatarios con un solo pariente gastan más del 30 por ciento de su ingreso en alquiler. Además, muchas familias con niños tienen dificultad para encontrar una vivienda en el condado que sea lo suficientemente espaciosa para satisfacer las necesidades de la familia.
- Las familias **con bajos ingresos de** Arlington enfrentan los desafíos más grandes en cuanto a valores y a menudo las opciones que tienen para pagar el alquiler son poco alentadoras. Numerosas familias con bajos ingresos gastan menos dinero en comida, transporte, servicios y otras necesidades a fin de cubrir el costo del alquiler. Pequeños aumentos en el alquiler pueden tener gran un impacto en el presupuesto de estas familias.

Necesidades de vivienda actuales y a futuro en el condado de Arlington

En base a un análisis en el que se compara la cantidad de familias con diferentes ingresos y la cantidad de viviendas con diferentes alquileres y valores, el mercado de alquileres del condado parece que abastece bien a las familias monoparentales o con ambos padres con ingresos superiores al 80 por ciento del ingreso promedio del área, y el mercado de compra de viviendas sirve bien solo a las familias con ingresos mayores. Sin embargo, el mercado actual está muy por debajo de lo que se necesita para abastecer la demanda de los arrendatarios, en especial las familias, con ingresos inferiores al 60 por ciento del ingreso promedio del área. Entre 2000 y 2013, la provisión de viviendas rentadas a un precio de mercado (MARK) asequible al 60 por ciento del ingreso medio del área o menos bajó en casi 15,000. El programa de unidades de alquiler comprometidas (CAF) creó menos de 3,000 unidades en dicho tiempo.

En cuanto a la compra de una vivienda, los precios en aumento de las viviendas y la limitada nueva provisión han dejado dicha posibilidad fuera del alcance de todos salvo de las familias con los ingresos más elevados. En 2013, el 60 por ciento de todas las viviendas vendidas en el condado fueron valuadas en \$450,000 o más, un precio generalmente asequible para las familias con un ingreso mínimo de \$100,000.

El condado tiene la tarea de planificar viviendas asequibles a fin de satisfacer las necesidades actuales y futuras de sus residentes. En base a esta revisión de las necesidades de viviendas actuales y el crecimiento anticipado de las familias, las necesidades de vivienda actuales y futuras más apremiantes del condado son:

- Vivienda de alquiler para **familias con bajos ingresos (<60 % AMI) y muy bajos ingresos (<30 % AMI)**. Este grupo de personas y familias incluye a numerosos trabajadores que pertenecen a la comunidad y economía de Arlington y los empleos con baja remuneración que tienen conformarán la mayor parte del empleo general de la región en el futuro. Este grupo de familias es el más preocupado en relación con el aumento de los alquileres, y la provisión de viviendas asequibles para este grupo se ha reducido bruscamente a lo largo de la década pasada. En base al pronóstico del crecimiento de familias, entre 2010 y 2040, el condado habrá agregado 3,700 familias con ingresos inferiores al 30 por ciento del ingreso medio del área y 3,700 familias con ingresos entre el 30 y el 60 por ciento del ingreso medio del área. En la actualidad, ni las políticas de vivienda asequible del mercado ni del condado son suficientes para abastecer las necesidades de vivienda de dichas familias. Si no es posible garantizar una provisión suficiente de viviendas de menor costo u ofrecer asistencia financiera directa a las familias y personas, para las familias de bajos ingresos será muy difícil vivir en Arlington y el condado se estará arriesgando a reducir su diversidad económica.

- **Familias con niños.** Las familias con niños conforman un segmento en crecimiento de la comunidad de Arlington. También tienen más probabilidades que otros tipos de familias de enfrentar dificultades de asequibilidad y encontrar una vivienda que abastezca las necesidades de la familia. En base al pronóstico del crecimiento de familias, el condado espera agregar 7,700 familias con tres o más miembros entre 2010 y 2040. El condado seguirá atrayendo gran cantidad de familias de un solo miembro, pero la cantidad de familias más numerosas aumentará levemente más rápido a lo largo del período pronosticado. Muchas de estas familias más numerosas serán familias con niños. A menudo estas familias envían a sus hijos a las escuelas públicas del condado de Arlington, y estas se benefician de los servicios e instalaciones disponibles en el condado.
- **Hogares con personas de tercera edad.** El número de hogares con personas de tercera edad crecerá considerablemente en las próximas décadas. En base al pronóstico, se espera que el número de familias con un jefe de familia de tercera edad crezca tres veces más rápido que el número de familias cuyo jefe de familia tiene menos de 65. El condado calcula que entre 2010 y 2040 habrá 9,200 nuevas familias con jefes de familia de la tercera edad. Las necesidades de este grupo serán variadas pero muchas de las familias necesitarán nuevas opciones de vivienda para poder permanecer en Arlington o bien, necesitarán asistencia, ya sea relativa a modificaciones físicas o a asistencia financiera, para poder permanecer en sus hogares. Muchos residentes a largo plazo de Arlington se jubilarán y muchos querrán permanecer en su comunidad.
- **Personas con incapacidades.** Entre la población más vulnerable de Arlington se encuentran las personas de bajos ingresos con alguna incapacidad. Entre 2010 y 2040, se espera que el número de familias con una persona incapacitada aumente en 3,900 familias. Estas familias incluyen personas que pueden tener diferentes incapacidades, entre ellas, físicas, cognitivas o bien, para manejarse o vivir de manera independiente. Esta población incapacitada tendrá una variedad de necesidades de vivienda pero lo fundamental de ser una comunidad que los incluya es brindarles oportunidades para que vivan de manera independiente dentro de la comunidad y aprovechen los servicios del condado
- **Vivienda propia para familias con ingresos moderados.** Los precios en aumento de las viviendas a lo largo de los últimos 12 años han dificultado que las familias con ingresos moderados puedan pagar una casa en el condado. El deseo de tener la casa propia sigue siendo fuerte, incluso entre la población milenaria. A fin de que un grupo de familias tenga la posibilidad de adquirir su vivienda propia en el condado, deben ampliarse las oportunidades para las familias de ingresos medios y quienes desean comprar una vivienda por primera. Según el pronóstico, entre el año 2000 y 2040 el condado agregará 5,500 hogares con ingresos entre el 80 y el 120 por ciento del ingreso promedio del área.
- **Personas sin hogar.** En base a un censo reciente de la población sin hogar, son varios los cientos de personas y familias en Arlington que no tienen un lugar para vivir. Algunas de estas personas viven en la calle de manera crónica y necesitan servicios de apoyo intensivos que les ayuden con servicios de atención médica, abuso de drogas y otras dificultades. A medida que el país crece y prospera, será importante garantizar que los más vulnerables de la comunidad tengan un sitio que puedan llamar hogar.

Pronóstico de crecimiento de familias según características específicas, 2010-2040

Tipo de hogar	Cambio	Porcentaje Cambio
Todas las familias	30.500	31
Ingreso familiar		
<30 % AMI	3700	37
30-60 % AMI	3700	37
60-80 % AMI	3000	33
80-100 % AMI	2400	24
100-120 % AMI	3100	34
120 %+ AMI	14.800	30
Tamaño del hogar		
1 persona	12.000	30
2 personas	11.000	35
3 personas	3400	29
4 o más personas	4300	30
Edad del jefe de familia		
65 o más	9200	75
Menos de 65	21.400	25
Estado de incapacidad		
Un miembro con incapacidad	3900	43
No hay miembro con	26.600	30

Fuente: GMU/CHP