

Reporte Borrador

Noviembre de 2023

Autoridad de Vivienda del Estado de Delaware Evaluación de las Necesidades de Vivienda del Estado

Preparado para

Delaware State Housing Authority

Dover, DE 19901

www.destatehousing.com

888.363.8808

Preparado por

Root Policy Research

6740 East Colfax Avenue

Denver, Colorado 80220

www.rootpolicy.com

970.880.1415

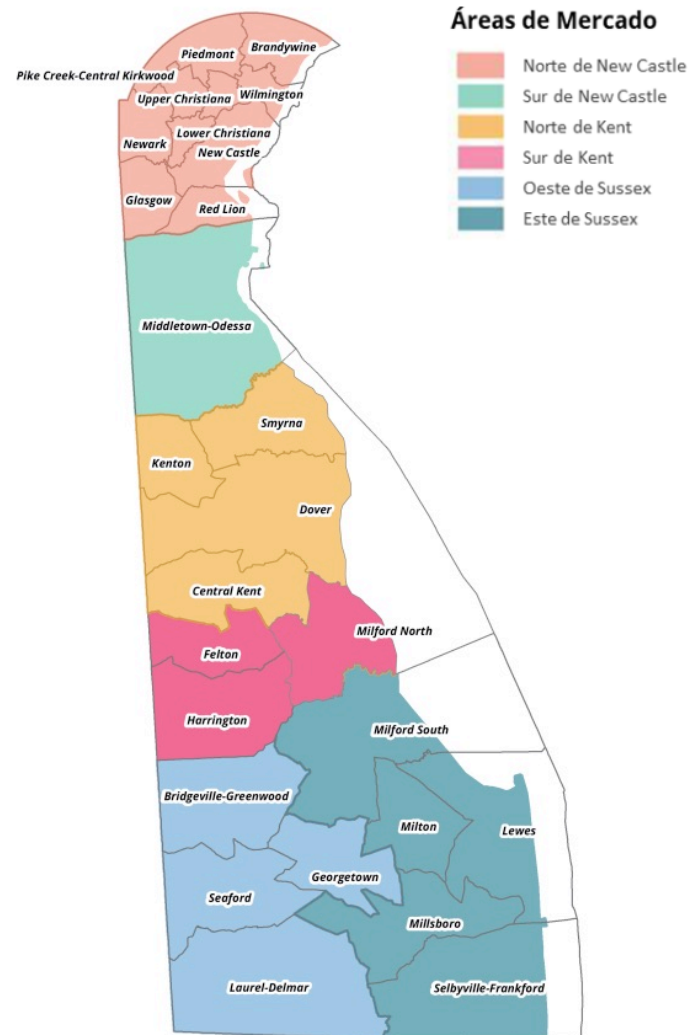


RESUMEN EJECUTIVO

Mapa de las divisiones de los condados por área de mercado

Fuente:

U.S. Census Bureau, Decennial Census and Root Policy Research



RESUMEN EJECUTIVO

Esta **evaluación de las necesidades de vivienda del estado de Delaware** se llevó a cabo en 2023 para facilitar datos actuales sobre los costos de vivienda, accesibilidad económica y necesidades de vivienda previstas.

La Evaluación de las Necesidades Habitacionales de Delaware (HNA por sus siglas en inglés) debe ocuparse para:

1. **Comunicar la elaboración de políticas** para garantizar que las políticas federales y estatales produzcan soluciones importantes a las necesidades habitacionales;
2. **Promover un mayor financiamiento** para reaccionar ante las dificultades habitacionales;
3. **Analizar la adecuación** de los programas de vivienda actuales y previstos; y
4. **Entender las desigualdades** en cómo los distintos tipos de residentes de Delaware viven el mercado inmobiliario.

Las repercusiones económicas de la vivienda inestable. La estabilidad de la vivienda sucede cuando las familias pueden costear de forma constante la renta o hipoteca sin reducir gastos esenciales como comida o atención médica. Cuando las familias cuentan con una vivienda estable, pueden aportar a su economía local, fomentar el crecimiento económico de sus familias y administrar la salud y bienestar de sus familias.

Los crecientes costos de la vivienda han aumentado la cantidad de familias de Delaware que sufren inestabilidad de vivienda. En la actualidad, el 50% de los alquilantes de Delaware y el 20% de los dueños pagan más del 30% de sus ingresos brutos en gastos de vivienda, porcentaje superior a la norma de accesibilidad económica del sector. El 8% de los residentes de Delaware viven en sus vehículos, se alojan en sofás o viven de manera temporal con amigos o familiares.

Existen muchas repercusiones negativas de la inestabilidad inmobiliaria que tienen efectos económicos más amplios, tales como:

- Los inquilinos de bajos ingresos que pasan por desalojos tienen mayores riesgos de quedarse sin vivienda, reducción de ingresos y dificultades para tener acceso al crédito;¹
- Los dueños de casa de bajos ingresos no pueden hacer las mejoras necesarias para conservar la condición de sus viviendas y posibilitarles envejecer en casa;
- Los arrendatarios con ingresos moderados tienen dificultades para adquirir la propiedad y transferir su patrimonio a sus familias; y
- Las actuales empresas, sobre todo las entidades de atención médica y compañías que fomentan el turismo, no pueden encontrar trabajadores y mantener horas habituales de funcionamiento.

¹ <https://www.philadelphiafed.org/-/media/frbp/assets/working-papers/2022/wp22-40.pdf>

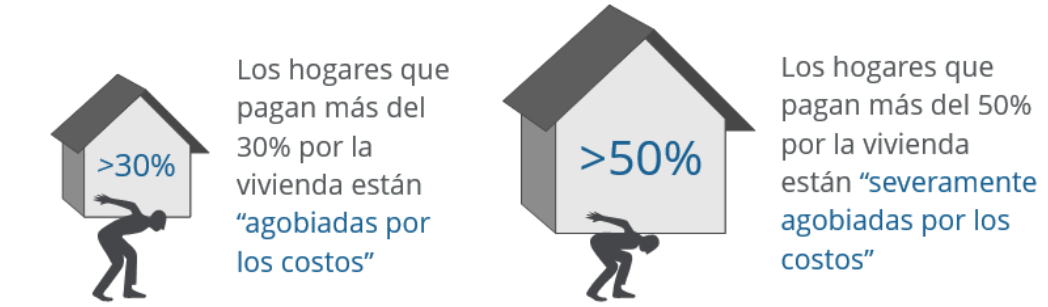
RESUMEN EJECUTIVO

DEFINIR Y MEDIR LA “ACCESIBILIDAD ECONÓMICA”

La definición más frecuente de la accesibilidad económica de la vivienda se relaciona con las normas de la industria. El gobierno federal estima que la vivienda es económica cuando el pago de vivienda; el pago del arriendo o hipoteca más impuestos y servicios públicos, consume el 30% o menos del ingreso bruto de una familia. Las familias que pagan más del 30% se encuentran “agobiadas por los costos.” Las familias que sufren una carga económica cuentan con menos dinero para gastar en otras necesidades básicas como atención médica, educación, alimentos y transporte; lo cual repercute de forma negativa en el bienestar de su hogar, limita sus posibilidades de crecimiento económico y restringe el gasto local.

Definición federal de accesibilidad económica

- 1) Los costos de vivienda son “económicamente accesibles” si no exceden el 30% del ingreso mensual bruto del hogar
- 2) Los “costos” incluyen servicios básicos, seguro hipotecario, tarifas de la Asociación de Propietarios e impuestos a la propiedad.



El análisis de la HNA ocupa tanto rangos de ingresos familiares como “Ingreso Promedio del Área (AMI por sus siglas en inglés).” AMI consiste en una medida de ingresos según el ingreso familiar mediano. AMI es distinto para el estado y condados.

AMI para dos personas para Delaware y condados, 2021

Fuente:
HUD Income Limits and Root Policy Research.

AMI-2 personas	Delaware	New Castle County	Sussex County	Kent County
30% AMI	\$19,920	\$22,680	\$18,030	\$16,560
50% AMI	\$33,200	\$37,800	\$30,050	\$27,600
60% AMI	\$39,840	\$45,360	\$36,060	\$33,120
80% AMI	\$53,120	\$60,480	\$48,080	\$44,160
100% AMI	\$66,400	\$75,600	\$60,100	\$55,200
120% AMI	\$79,680	\$90,720	\$72,120	\$66,240

RESUMEN EJECUTIVO

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

El crecimiento demográfico de Delaware ha variado con el tiempo, con el crecimiento más importante durante las décadas de 1960 y 1990. El estado tiene actualmente más de un millón de habitantes. Entre 2010 y 2020, el estado añadió 92,000 personas; un aumento del 10%. El constante aumento de la población del estado representa más posibilidades económicas y un deseo de propiedades cerca de la playa, además de zonas rurales y centros urbanos, y también problemas de vivienda que afectan a las familias y mercados inmobiliarios con diversa intensidad.

Respecto del crecimiento durante las décadas de 1990 y 2000, el reciente crecimiento demográfico ha sido inferior tanto en cifras como en variación porcentual. Como muchos estados, la población de Delaware está envejeciendo y cada vez más personas viven solas. El estado también se está volviendo más diverso racial y económicamente.

Entre 2010 y 2020, se construyeron menos unidades habitacionales de las necesarias para seguir el ritmo del crecimiento de los hogares, lo cual provocó un déficit. Se calcula que se requerían 6,760 unidades más para seguir el ritmo del crecimiento.

Esto dependía del mercado inmobiliario:

- La construcción de viviendas sobrepasó el crecimiento de los hogares en el norte de New Castle, el este de Sussex y, en menor grado, South New Castle. En el este de Sussex, el exceso de construcción de viviendas es un reflejo del uso de viviendas recreativas y vacacionales.
- La construcción de viviendas carecía del crecimiento de los hogares en oeste de Sussex, el norte de Kent y el sur de Kent.

INVENTARIO DE VIVIENDAS

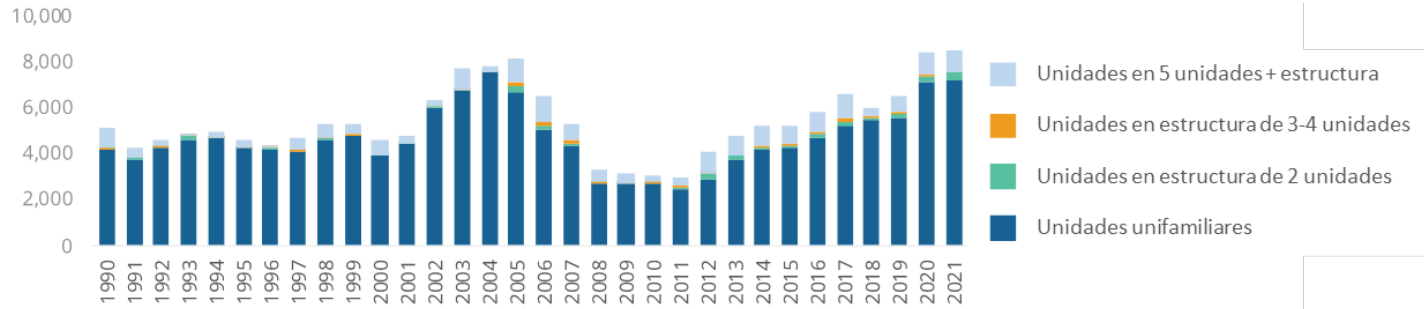
Tras 2019, la actividad de construcción residencial aumentó y logró niveles previos a la recesión. En 2021 se autorizaron 8,500 unidades habitacionales, el 85% de las cuales eran viviendas unifamiliares independientes.

Los tipos de viviendas que se construyen actualmente son parecidos a las construcciones anteriores. **La conformación del inventario de viviendas del estado ha variado poco con el paso del tiempo, siendo el cambio más importante una disminución de 6,800 unidades en casas prefabricadas o móviles.**

RESUMEN EJECUTIVO

Licencias de obra, Delaware, 2000-2021

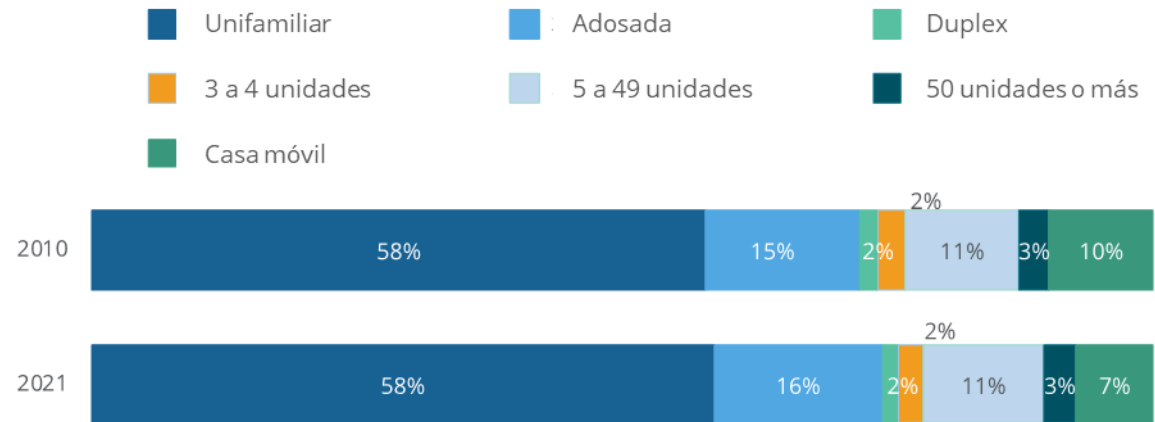
Fuente:
US Housing Production
Report and Root Policy
Research.



RESUMEN EJECUTIVO

Tipo de unidad habitacional, Delaware, 2010 y 2021

Fuente:
2010 and 2021 5-year ACS and Root Policy Research.



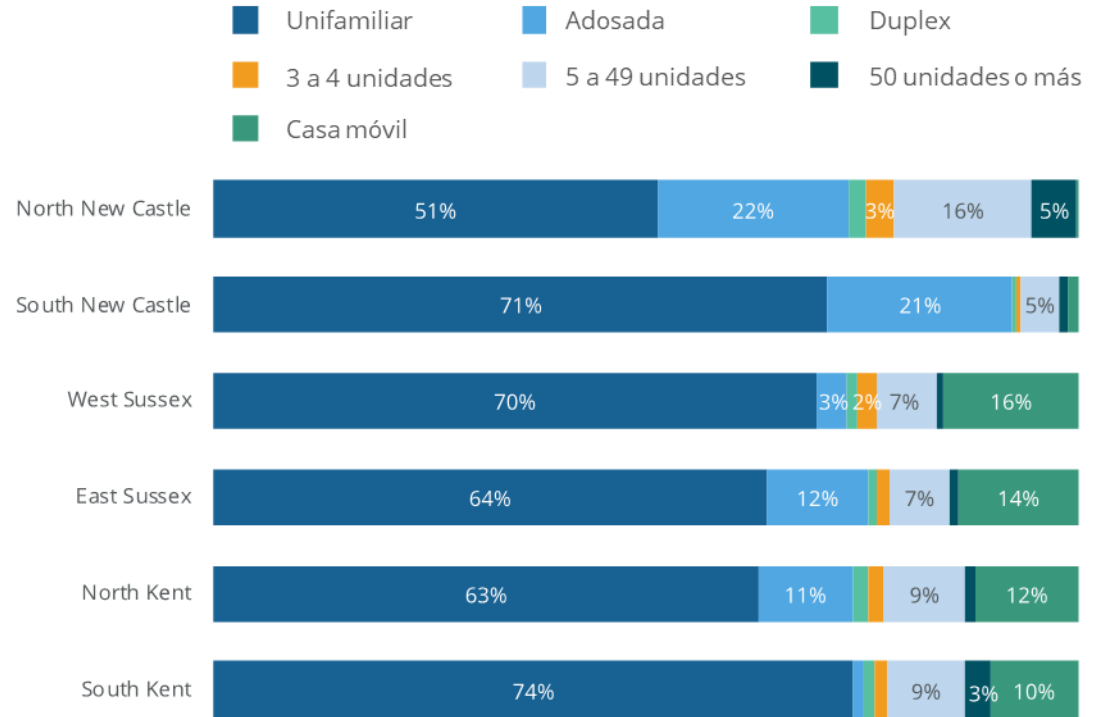
Los tipos de vivienda varían dependiendo del mercado inmobiliario. El norte de New Castle posee la mayor diversidad de tipos de vivienda, seguido por el norte de Kent y el este de Sussex.

El sur de Kent cuenta con el mayor porcentaje de viviendas unifamiliares independientes con un 74%, seguido por el sur del New Castle (71%) y el oeste de Sussex (70%). Las partes norte y sur de New Castle poseen los mayores porcentajes de viviendas en casas adosadas y casas en hileras (22% y 21%).

RESUMEN EJECUTIVO

Tipo de unidad habitacional, según mercado inmobiliario, 2021

Fuente:
2021 5-year ACS and Root Policy Research.



Los tipos de unidades que se construyen influyen en la accesibilidad económica de la vivienda y en la diversidad racial y étnica de los vecindarios. Las familias caucásicas de mayores ingresos ocupan en su mayor parte viviendas unifamiliares independientes. Las familias afroamericanas, hispanas, asiáticas, de múltiples razas/etnias y monoparentales son más propensas a ocupar unidades unifamiliares

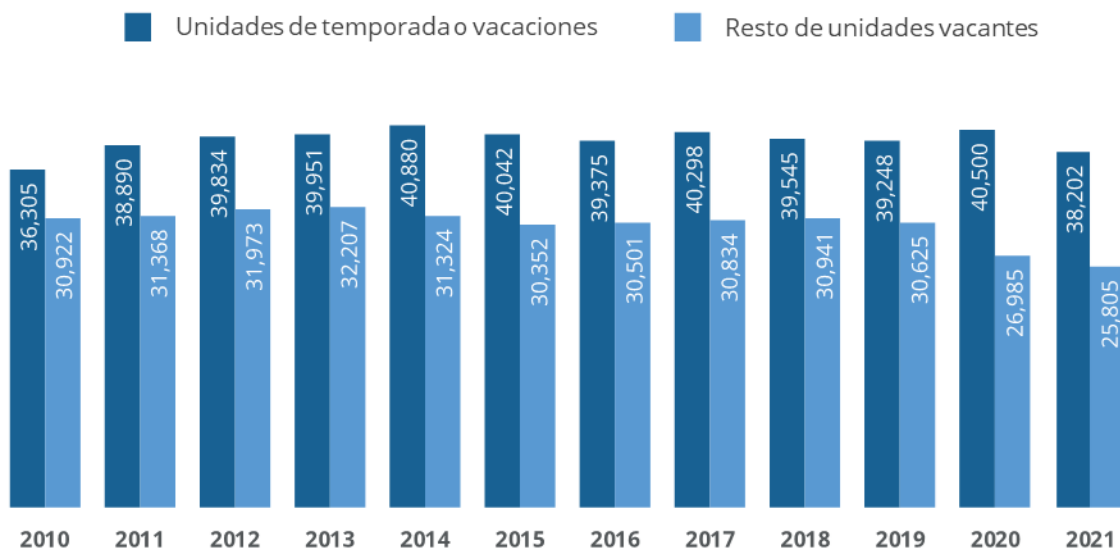
adosadas o pequeños edificios multifamiliares. Las familias con discapacidades son las más propensas a ocupar casas móviles.

Puede que la actividad reciente en cuanto a licencia de obras no atienda las necesidades y preferencias de accesibilidad económica de diversas familias.

RESUMEN EJECUTIVO

Unidades Vacantes, Delaware, 2010-2021

Fuente:
2010-2021 5-year ACS and Root Policy Research.



Alrededor de 64,000 de las 445,000 unidades de Delaware estaban vacías en 2021. **La mayor parte de estas unidades vacías, 38,200 unidades, son viviendas de temporada o vacaciones.** Solamente 6,500 unidades estaban vacías y en alquiler y 3,800 estaban vacías y a la venta.

Las viviendas de temporada o vacaciones constituyen el 8.5% del inventario total de viviendas del estado. Las unidades en alquiler conforman el 1.5%, y las unidades en venta constituyen menos del 1%.

13,300 de las unidades de Delaware reciben algún tipo de ayuda pública. **Estas unidades económicas conforman el 3% del inventario de viviendas del estado.** Alrededor de 5,800 son subsidios de vales de elección de vivienda que se ocupan en alquileres privados; 4,700 son vales que se ocupan en alquileres subvencionados; 2,100 son viviendas públicas; y 750

son unidades de arrendamiento especificadas para adultos mayores y personas con discapacidades.

El 71% de las unidades que reciben ayuda pública se encuentran en el condado de New Castle; 19% en el condado de Kent; y 10% en el condado de Sussex. Esto se compara al 58% de la población del estado que se encuentra en el condado de New Castle; 18% en el condado de Kent; y 24% en el condado de Sussex.

Las unidades que reciben ayuda pública se concentran de forma desproporcionada en el condado de New Castle. El condado de Kent posee un porcentaje similar de unidades con ayuda pública respecto de la población. El condado de Sussex cuenta con un porcentaje mucho menor de unidades con ayuda pública comparado con la población.

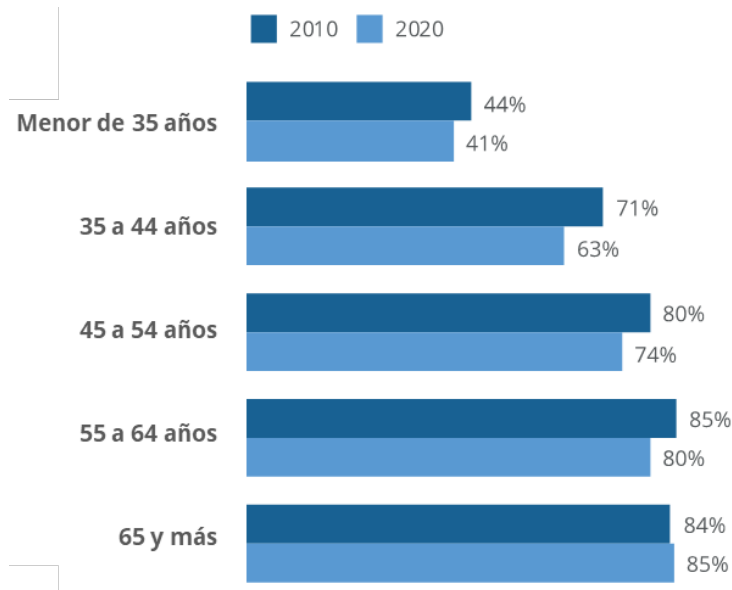
RESUMEN EJECUTIVO

PROPIETARIOS DE VIVIENDA

El índice de propietarios en Delaware es del 71%, muy superior al índice de Estados Unidos del 64%. El índice de propietarios de vivienda en el estado ha disminuido del 74% en 2010.

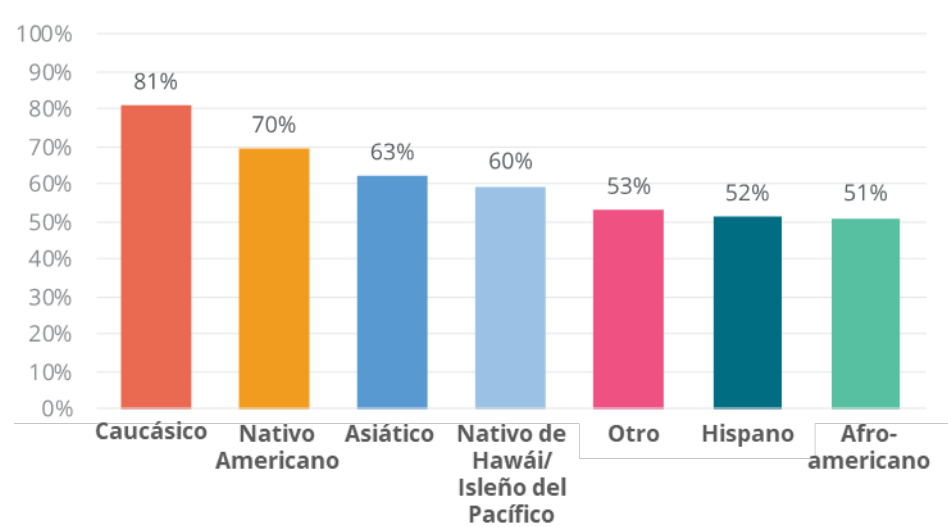
Desde 2010, **el índice de propietarios de vivienda ha bajado para todos los grupos etarios, salvo para los adultos mayores**, con el mayor descenso entre las edades de 35 a 44, donde el índice disminuyó del 71% al 63%.

Índice de propiedad de vivienda por edad, Delaware, 2010 y 2020



Hay importantes brechas de propiedad según raza. **El 81% de las familias caucásicas son propietarios frente al 52% de las familias hispanas y el 51% de las familias afroamericanas.**

Índice de propiedad de vivienda por raza y origen étnico, Delaware, 2020



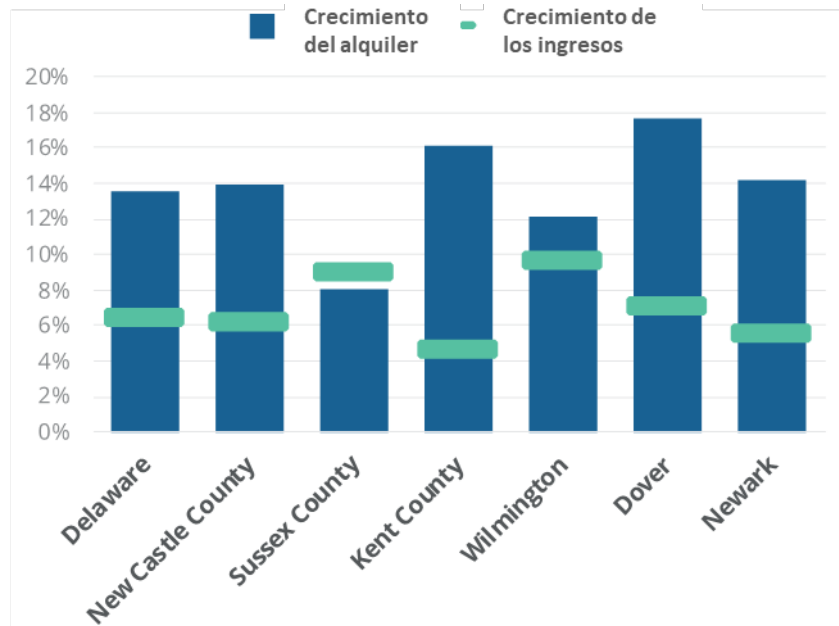
Fuente: 2010 and 2019 ACS, HUD, and Root Policy Research.

El sur de New Castle posee el mayor índice de propietarios de vivienda entre las razas, incluido un índice de propietarios de vivienda del 80% para las familias afroamericanas.

RESUMEN EJECUTIVO

Durante los últimos tres años, los ingresos de los inquilinos han aumentado, pero a un ritmo mucho menor de lo necesario para adaptarse al aumento del costo de alquiler. Esto es así para todas las zonas del mercado con excepción del condado de Sussex, como se indica a continuación. Ya que los inquilinos pagan una mayor parte de sus ingresos en renta, tienen dificultades para ahorrar para el pago inicial de una vivienda, lo cual disminuye el índice de propiedad de Vivienda.

Renta v. Ingresos, Delaware, 2019-2021

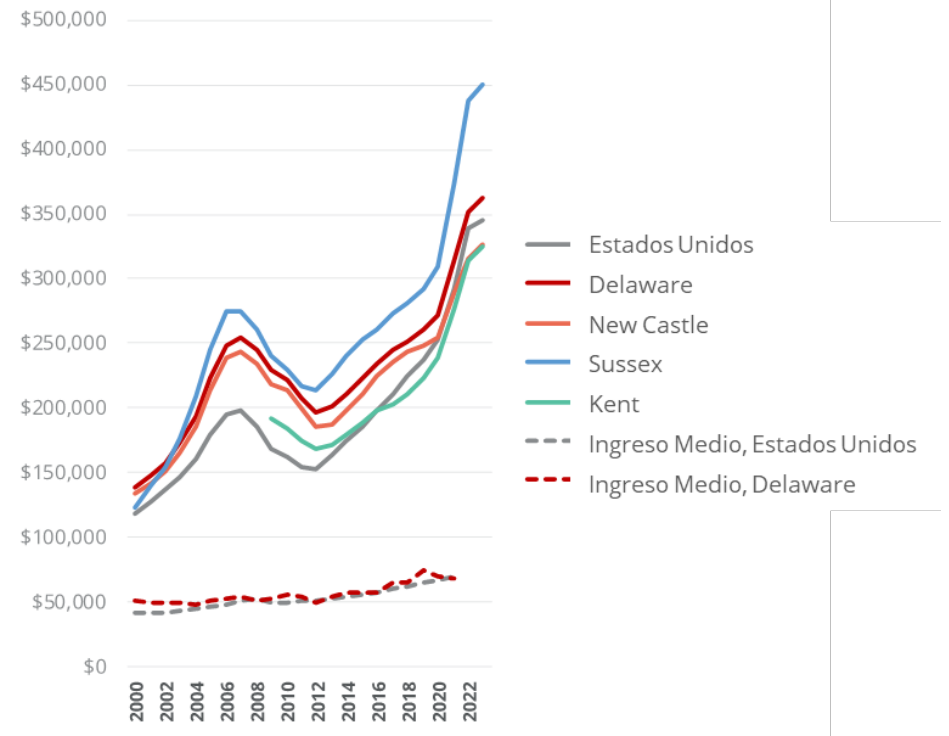


Fuente: CoStar, 2021 5-year ACS, and Root Policy Research.

La diferencia entre el crecimiento de los ingresos y crecimiento del valor de la vivienda es muy amplia en el condado de Sussex. Sin embargo, los aumentos en el valor de las viviendas en todos los condados de Delaware

han sobrepasado el crecimiento del ingreso promedio, el cual ha sido moderado. **Los valores inmobiliarios en Delaware han sido mayores de forma constante que en los Estados Unidos en general, pero el ingreso promedio ha seguido de cerca al de Estados Unidos.**

Valor típico de la vivienda e ingreso medio, Delaware, 2000-2023



Nota: Data for 2023 represents the typical home value for January through June.

Fuente: Zillow Home Value Index, Federal Reserve Bank of St. Louis, and Root Policy Research.

RESUMEN EJECUTIVO

NECESIDADES ACTUALES

En general, 50,000 inquilinos en Delaware tienen cargas económicas, y 25,000 se encuentran muy agobiados por los costos; pagan más del 50% de sus ingresos en arriendo.

Para los inquilinos con ingresos de 35,000 dólares o menos, la carga económica es menor cuando viven en complejos multifamiliares con más de 50 unidades. Estos complejos son poco frecuentes, salvo en el condado de New Castle, lo cual limita las opciones de vivienda económica para arrendatarios de bajos ingresos. Para los arrendatarios de ingresos

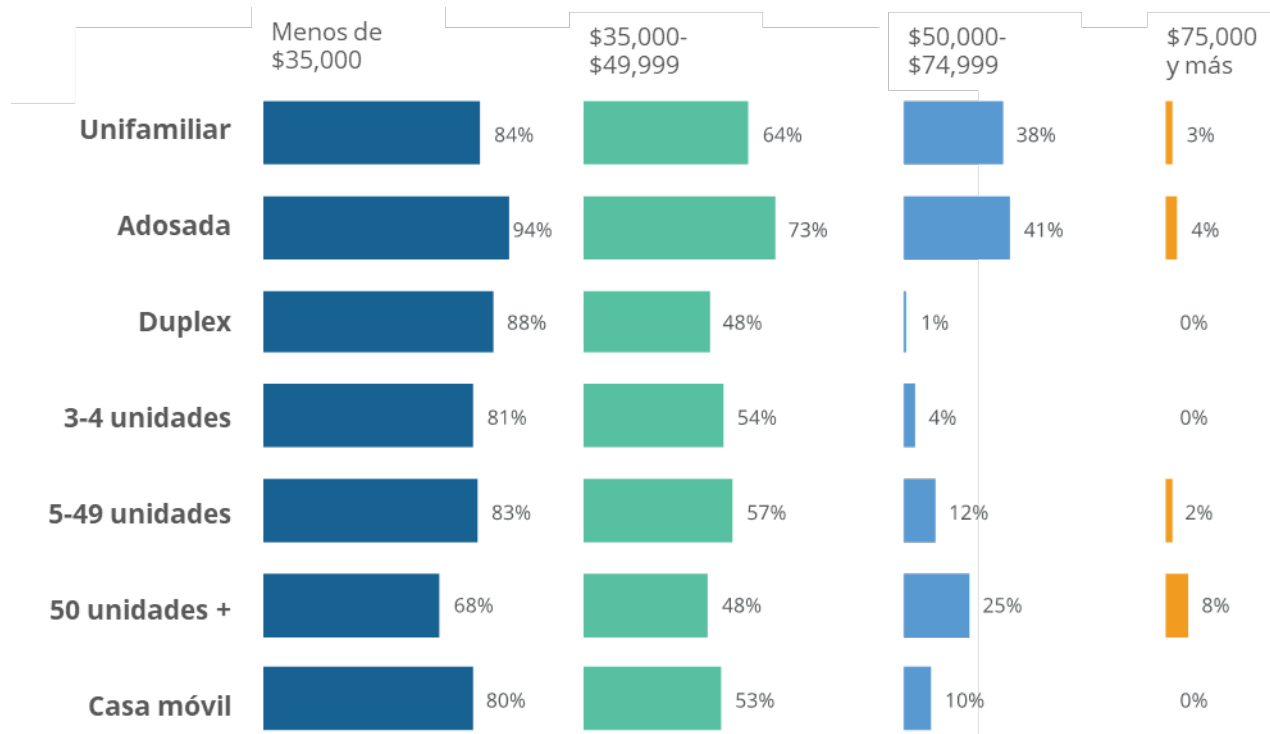
moderados, la carga resulta menor cuando viven en dúplex y complejos multifamiliares pequeños. Estos tipos de unidades constituyen alrededor del 15% de las viviendas del estado, lo cual representa un porcentaje pequeño de las viviendas nuevas.

Otros 59,500 propietarios tienen una carga económica, y 24,000 se encuentran muy agobiados por los costos. La inmensa mayoría de los propietarios viven en viviendas unifamiliares independientes.

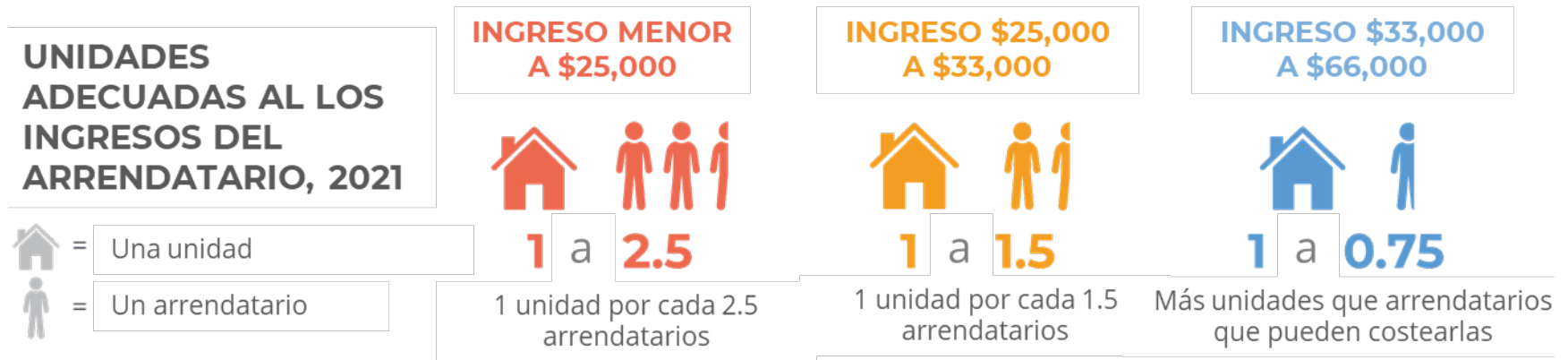
El gráfico a continuación indica el porcentaje de unidades con precios adecuados para arrendatarios según nivel de ingresos, lo cual muestra deficiencias para los arrendatarios de ingresos bajos y altos.

Carga económica para inquilinos según tipo de unidad e ingresos, 2021

Fuente:
2021 5-year ACS, and Root Policy Research.



RESUMEN EJECUTIVO

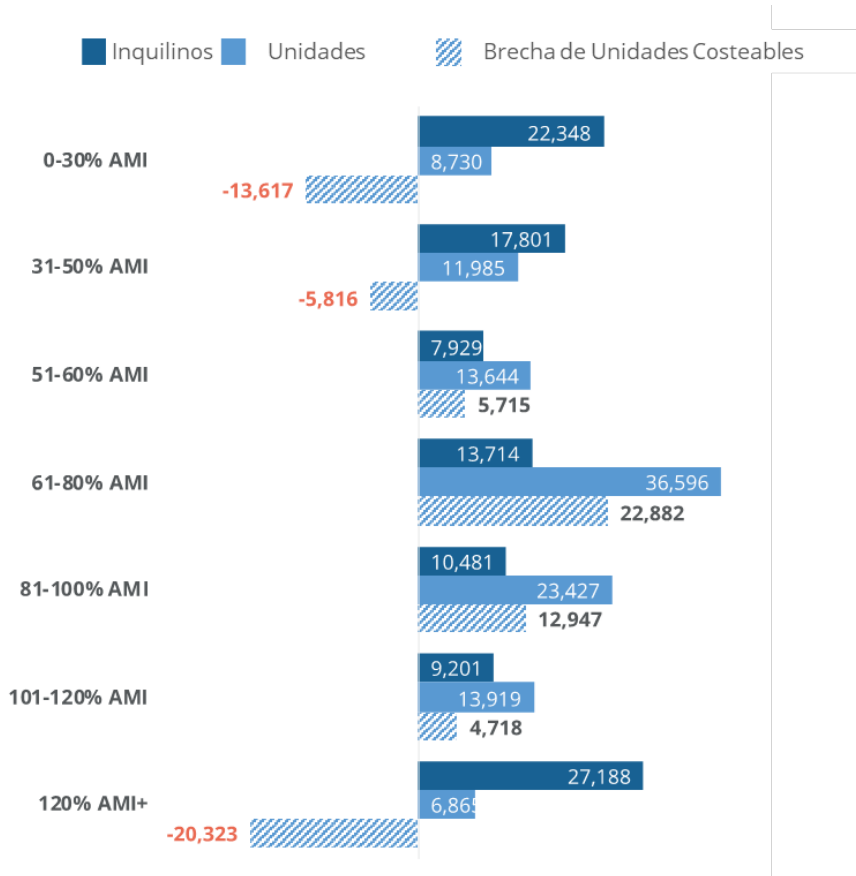


En general en el estado, existen 19,400 unidades de alquiler económicas, insuficientes para atender las necesidades de los arrendatarios con ingresos del 50% del AMI y menos, o 33,200 dólares al año. Para tratar esta brecha resulta necesario una combinación de nuevas unidades de alquiler económicas, ayuda con la renta y producción a precio de mercado. Estas necesidades de alquiler se añaden a las necesidades de

las 1,245 personas que se identificaron sin hogar en el recuento de 2023 Punto-en-Tiempo. La “falta” de unidades para arrendatarios de mayores ingresos no constituye una necesidad. Esto representa a los arrendatarios que viven en unidades que son más económicas de lo que pueden costear, lo cual a su vez limita la oferta para arrendatarios de ingresos medianos y bajos.

RESUMEN EJECUTIVO

Brecha en el mercado de alquiler según AMI, Delaware, 2021

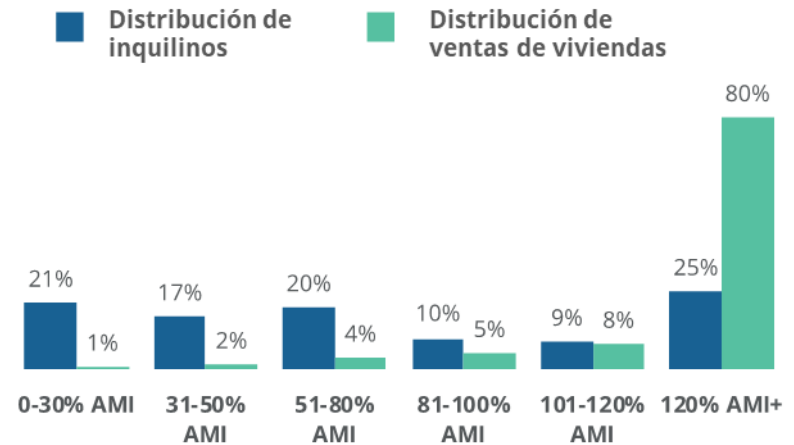


Fuente: 2021 5-year ACS, and Root Policy Research.

Para los arrendatarios que buscan ser propietarios de una vivienda, comprar una casa resulta difícil hasta que una familia gana el 120% del AMI y más, o 80,000 dólares o más. Tres cuartas partes de los arrendatarios de Delaware

poseen ingresos menores al 120% del AMI y solamente el 20% de las viviendas en venta les resultan económicas. El 25% de los arrendatarios con ingresos del 120% del AMI y más tienen el 80% de las viviendas en venta entre las cuales elegir.

Comparación de porcentajes de arrendatarios y viviendas económicas en venta según AMI, Delaware, 2022



Nota: Assumes a 30-year mortgage at a rate of 6.5% with a 20% down payment and 25% of monthly payment is used for property taxes, utilities, and insurance.

Fuente: Root Policy Research, 2021 ACS 5 year estimates, and HMDA.

RESUMEN EJECUTIVO

NECESIDADES DE VIVIENDA DESPROPORCIONADAS

Los residentes de Delaware viven el mercado inmobiliario de forma distinta a causa de su tenencia, composición familiar, ingresos, patrimonio familiar e historial de vivienda. De acuerdo con la encuesta de residentes estadísticamente significativa que se realizó para respaldar a la HNA:

- Los arrendatarios se cambian con mucha más frecuencia que los dueños, y el costo resulta el factor determinante para la mitad de las mudanzas de los arrendatarios. Para los arrendatarios de menores ingresos, la fecha de su mudanza depende de variables que no pueden controlar; cuándo pueden conseguir transporte, su situación en las listas de espera de vivienda, salud de los familiares y disponibilidad de viviendas económicas.
- **Las familias afroamericanas son más propensas a sufrir desplazamiento:** el 22% de los arrendatarios afroamericanos comunicaron una mudanza obligada durante los últimos cinco años, respecto del 9% de las familias hispanas y del 7% de las familias caucásicas no hispanas. Los mayores índices de desplazamiento entre las familias afroamericanas son coherentes en los distintos condados, lo cual indica que el desplazamiento repercute en la comunidad afroamericana de forma desproporcionada a lo largo de Delaware, sin importar si los residentes viven en comunidades urbanas o rurales.
- **Los arrendatarios tienen 5 veces más probabilidades que los propietarios de comunicar que habitan viviendas en buen o mal estado.** Determinados grupos demográficos son más propensos a ocupar viviendas en buen o mal estado, entre ellos: padres solteros (20%), hogares con un familiar discapacitado (20%) y familias afroamericanas (18%).
- Para evitar el riesgo de desplazamiento, algunos grupos demográficos son reacios a comunicar problemas de condiciones a sus arrendadores: **el 33% de los arrendatarios hispanos y el 25% de los arrendatarios afroamericanos temen que su renta aumente si presentan una solicitud de mantenimiento**, respecto del 11% de los arrendatarios caucásicos.
- Hay una importante necesidad de mejoras en la accesibilidad de los hogares para acoger a los habitantes de Delaware con discapacidades. **El 40% de los habitantes de casas móviles, 29% de los propietarios y 18% de los arrendatarios que tienen un familiar con una discapacidad requieren mejoras en el hogar.**
- **Las hipotecas con respaldo gubernamental son importantes para que muchas familias no caucásicas logren ser propietarias de una vivienda:** El 58% de las familias afroamericanas y el 41% de las familias hispanas ocuparon hipotecas con respaldo gubernamental.
- **Para aquellos arrendatarios que no han logrado adquirir una vivienda, el crédito malo o bajo constituye un obstáculo importante,** y esto es más frecuente en determinadas familias: El 48% de los arrendatarios afroamericanos y el 42% de los arrendatarios hispanos comunicaron que el puntaje crediticio era el motivo para seguir arrendando en relación con el 27% de los encuestados caucásicos no hispanos.
- **El crédito malo o bajo también representa un obstáculo para las familias y propicia la inestabilidad de la vivienda:** el 43% de familias con hijos menores de 18 años; 42% de padres solteros; y 42% de las familias arrendatarias con hijos adultos que viven en la vivienda señalaron que un puntaje crediticio bajo o malo es el motivo para seguir arrendando.

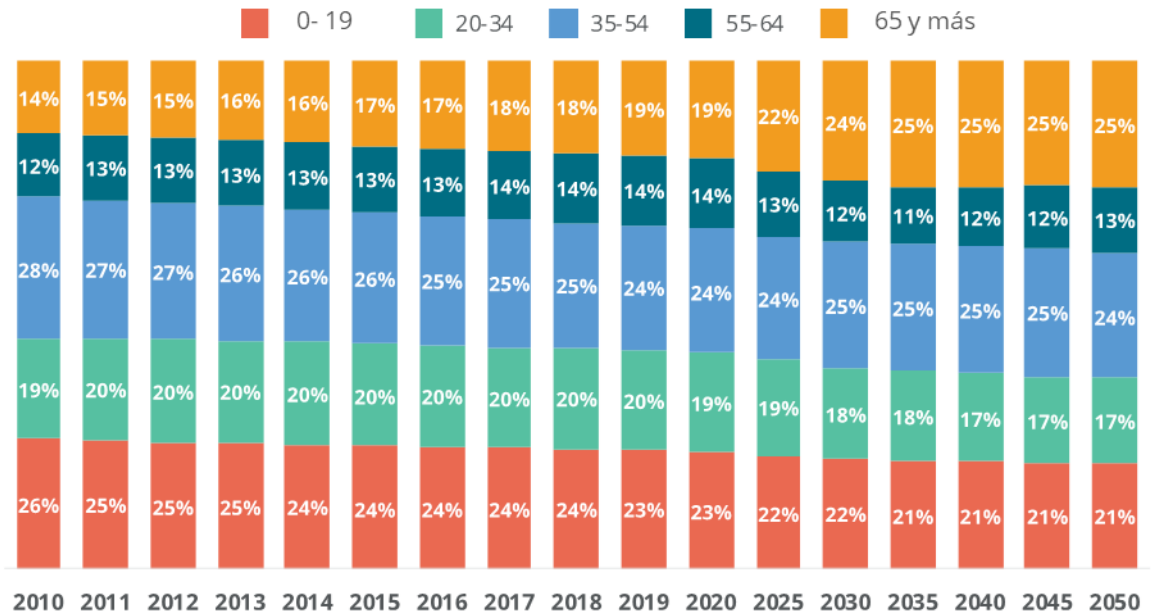
RESUMEN EJECUTIVO

NECESIDADES FUTURAS DE VIVIENDA

Los residentes de Delaware mayores de 65 años conformarán el 25% de la población del estado para 2050; comparado con el 19% actual. Los adultos mayores constituyen el único grupo etario con un crecimiento proyectado importante.

El descenso constante del porcentaje de residentes en sus mejores años laborales podría señalar una futura falta de trabajadores. Este cambio, sumado al lento crecimiento de los ingresos de los trabajadores de la salud y bajos salarios de los trabajadores de servicios, podría dificultar que el estado mantenga la fuerza laboral requerida para atender las necesidades médicas de los adultos mayores.

Proyecciones Demográficas Según Edad, Delaware, 2010 - 2050



RESUMEN EJECUTIVO

Para 2030, se prevé que el estado llegue a alrededor de 416,400 familias; casi 25,000 más que en 2020. Para 2035, se prevé que las familias sumen 422,400.

Para seguir el ritmo del crecimiento de las familias hasta 2030, el estado deberá añadir 24,400 unidades nuevas, o un promedio de 2,400 unidades al año. Esto no abarca unidades para uso estacional y vacacional. Para atender la demanda de uso estacional, son necesarias cerca de 5,900 unidades adicionales, para un total de 30,230 nuevas unidades. La inmensa mayoría de estas unidades se requieren en el condado de Sussex.

¿Cuántas unidades asequibles necesita construir Delaware entre 2020 y 2030?

Esto se suma a la escasez actual de **19,400 unidades asequibles o subsidios** para inquilinos con ingresos del **50% del AMI y menos** y personas sin hogar.

- **4,500 unidades de alquiler asequibles para < 80% AMI**
- **5,700 unidades de propiedad asequibles para < 80% AMI**
- **1,800 unidades de propiedad asequibles para 81-100% AMI**
- **Aproximadamente 1,200 Unidades asequibles al año**

Si sigue el reciente volumen de licencias residenciales, la construcción prevista atenderá las necesidades de producción en general. Sin embargo, un importante porcentaje de la nueva producción debería ser productos económicos inferiores al 100% del AMI y dirigidos a la fuerza laboral y residentes permanentes (en comparación con los residentes de temporada).

De las 24,400 nuevas unidades que ocupan los residentes, 18,200 deberían ocuparlas sus propietarios y 6,100 deberían ocuparlas sus arrendatarios para mantener el índice de propiedad de vivienda del estado. Estas unidades se deben distribuir entre niveles de ingresos, como se muestra en el siguiente gráfico. Serán necesarios subsidios públicos para favorecer la constante propiedad de

vivienda entre las familias con ingresos del 100% del AMI y menos y para apoyar a los arrendatarios con ingresos del 50% del AMI y menos.

Unidades Proyectadas Necesarias Según Tipo de Ocupación, por Condado, 2030

	Total	Tipo de Ocupación	
		Uso Permanente	Uso Temporal
<i>Unidades Necesarias para 2025:</i>			
Delaware	16,269	13,428	2,841
New Castle	3,000	2,993	7
Sussex	9,320	6,525	2,795
Kent	3,949	3,910	39
<i>Unidades Necesarias para 2030:</i>			
Delaware	30,231	24,349	5,882
New Castle	4,030	4,016	14
Sussex	19,180	13,392	5,788
Kent	7,021	6,941	80

Fuente: Delaware Population Consortium and Root Policy Research.

RESUMEN EJECUTIVO

Unidades Proyectadas Necesarias para 2030, Según Condado, AMI y Tenencia

	Total	Porcentaje de AMI				
		0-30% AMI	31-50% AMI	51-80% AMI	81-100% AMI	100+ AMI
Delaware	24,349	2,888	2,732	4,393	2,520	11,815
New Castle	4,016	556	465	696	424	1,875
Sussex	13,392	1,553	1,506	2,519	1,432	6,382
Kent	6,941	779	761	1,179	664	3,559
Para Compra	18,268	1,497	1,624	3,010	1,911	10,227
New Castle	2,727	220	236	429	293	1,548
Sussex	10,749	935	996	1,909	1,178	5,730
Kent	4,793	341	392	672	440	2,948
Para Renta	6,081	1,391	1,108	1,384	609	1,588
New Castle	1,289	336	229	267	131	326
Sussex	2,643	618	510	610	254	651
Kent	2,148	437	369	507	224	611

Nota: Holds latest CHAS tenure and income distribution for each county constant. The cumulative county totals differ slightly from state totals due to differences in population growth rate assumptions.

Fuente: Delaware Population Consortium, HUD CHAS 2019 estimates, and Root Policy Research.

RESUMEN DE NECESIDADES DE VIVIENDA

En resumen, las necesidades habitacionales del estado abarcan:

Necesidades de alquiler

- Mayor financiamiento para vales de elección de vivienda o asistencia para el alquiler semejante para ayudar a los 13,600 inquilinos que tienen ingresos menores al 30% del AMI y que no consiguen encontrar unidades de alquiler económicas en el sector privado. Esta ayuda debe destinarse a los inquilinos en la zona del mercado del norte de New Castle.
- Nuevas unidades de alquiler económicas junto con servicios para un subgrupo de estos arrendatarios más las cerca de 1,600 familias sin un refugio seguro frecuente, y también destinadas al norte de New Castle.
- Para seguir el ritmo del crecimiento de las familias arrendatarias de muy bajos ingresos, se aumentó la financiación para fomentar la construcción de un promedio de por lo menos 250 unidades de alquiler al año durante diez años, costeables para arrendatarios de menos del 50% del AMI. Estas unidades se deben distribuir de acuerdo con la tabla de unidades proyectadas de la izquierda.

RESUMEN EJECUTIVO

- Más fondos para la producción adicional de unidades de alquiler costeable para arrendatarios de menos del 50% del AMI con el fin de aliviar la carga económica de los actuales inquilinos, facilitar la estabilidad de la vivienda, mitigar el efecto de los aumentos de renta y responder a las necesidades habitacionales de la fuerza laboral. La duplicación de las 250 unidades de alquiler al año necesarias para seguir el ritmo del crecimiento atendería las necesidades del 20% de los arrendatarios con cargas económicas.
- Mejoras, entre ellas mejoras de accesibilidad, a las viviendas de alquiler para atender las necesidades de los más de 28,000 arrendatarios que comunican habitar viviendas en mal o buen estado.
- Alianzas constantes con el sector privado para construir viviendas a lo largo del espectro económico e invertir en el desarrollo de habilidades de los trabajadores y aumento de la renta.

Necesidades de los propietarios

- Para conservar el índice de propiedad de vivienda del estado en todos los niveles de ingresos y seguir el ritmo del crecimiento, la producción de por lo menos 800 unidades de propiedad al año es económicamente accesible para familias con ingresos menores al 100% del AMI.
- Para tratar las brechas en la propiedad de vivienda según raza e identidad étnica, se ofrece asistencia específica para el pago inicial junto con productos asequibles para la propiedad de vivienda para facilitar la posesión a los más de 34,000 arrendatarios que manifiestan altos grados de interés en adquirir una vivienda, incluso con restricciones de beneficios sobre fondos propios.
- Mejoras, entre ellas mejoras de accesibilidad, para los 4,250 propietarios de viviendas de bajos ingresos que comunican vivir en viviendas en mal o buen estado.

- Mejoras de accesibilidad para 730 familias con un familiar discapacitado que viven en casas móviles.

Consideraciones para el futuro

- **Asegurar fondos adicionales y herramientas financieras será esencial para abordar la actual escasez de viviendas y satisfacer las necesidades proyectadas.** Delaware ha recibido un nivel sin precedentes de financiación federal y estatal para vivienda en los últimos años, pero se necesitará más inversión.
- **Incluso con fondos y recursos adicionales, los esfuerzos para abordar las necesidades de vivienda del estado se verán limitados a menos que las políticas regulatorias estatales y locales fomenten explícitamente el desarrollo de diversos tipos de vivienda.** Se necesitan cambios de planificación y zonificación para garantizar que todos los residentes de Delaware puedan acceder a viviendas seguras, independientemente de sus ingresos, edad, ubicación o tamaño del hogar.
- **La colaboración intersectorial es crucial para lograr avances significativos hacia la solución de la escasez de unidades.** Esto incluye comunicación y cooperación entre los gobiernos estatales y municipales, el sector privado y el sector sin fines de lucro.