



Conclusiones principales de la evaluación de las necesidades de vivienda en Delaware

Esta **evaluación de las necesidades de Vivienda (HNA) del estado de Delaware** fue realizada en 2023 para proporcionar información actualizada sobre los costos de vivienda, la asequibilidad y las necesidades de vivienda previstas. La HNA debe utilizarse para:

- **Informar aquellos responsables de la formulación política** para cerciorarse que las políticas federales y estatales encuentren soluciones eficaces para las necesidades de vivienda;
- **Abogar por más financiación** para abordar los retos relacionados con las viviendas;
- **Analizar la adecuación** de los programas de vivienda actuales y previstos; y
- **Entender las desigualdades** que los diferentes tipos de habitantes de Delaware enfrentan en el mercado inmobiliario.

Este documento presenta las conclusiones principales de la HNA, que están basadas en:

- 1) Análisis de datos demográficos, de construcción de viviendas y de los costos de estas;
- 2) Conversaciones con constructores sin fines de lucro y privados de viviendas accesibilidad económica, proveedores de servicios, defensores, legisladores y planificadores de construcción de viviendas y mejora comunitaria;
- 3) Una encuesta para los residentes de Delaware. Esta encuesta fue realizada de dos maneras:
 - A través de una muestra estadística donde residentes elegidos al azar fueron invitados a participar en la encuesta mediante mensajes de texto. Este método genera una muestra que representa las diversas características de los núcleos familiares de Delaware en general. Un total de 517 residentes participaron en esa encuesta; y
 - A través de una muestra “bola de nieve”, donde miembros de la comunidad difunden la encuesta con los demás. Esta muestra proporciona una perspectiva más amplia que incluye los hogares que a menudo no son

debidamente considerados en las evaluaciones de las necesidades de vivienda. Un total de 2,133 residentes participaron en esa encuesta.

La HNA fue dirigida por Delaware State Housing Authority (la autoridad de vivienda del estado de Delaware o DSHA). DSHA fue establecida en 1968 y proporciona oportunidades de vivienda de calidad y accesibilidad económica al igual que servicios de apoyo para los habitantes de Delaware con ingresos bajos o moderados. Como la agencia estatal de financiación de viviendas, DSHA ayuda a financiar la construcción y la conservación de viviendas con rentas asequibles. Además, DSHA fomenta la compra de propiedades mediante varios programas, incluyendo productos hipotecarios asequibles y asistencia para el enganche y los costos de cierre. La agencia también ejerce el papel de autoridad de vivienda pública y agencia de desarrollo y planificación comunitaria. Como autoridad de vivienda pública, DSHA recibe fondos del U.S. Department of Housing and Urban Development (el departamento de vivienda y desarrollo urbano de EE. UU. o HUD) para construir, poseer y administrar viviendas públicas en los condados de Kent y Sussex.

DSHA periódicamente realiza evaluaciones de las necesidades de vivienda con el fin de garantizar que la financiación y elaboración de la agencia cumplan debidamente con las necesidades de vivienda de los habitantes de Delaware. Otros proveedores de vivienda y jurisdicciones locales también utilizan estas evaluaciones en su propia planificación y elaboración.

Población y economía

La población de Delaware ha crecido constantemente desde el año 2000, pero el ritmo de crecimiento demográfico ha reducido durante la última década. Del 2000 al 2010, la población de Delaware creció un 15% mientras que sólo aumentó el 10% entre el 2010 y el 2020. La población del condado de South New Castle creció un 31% entre el 2010 y el 2020 – el cual ha sido el aumento más grande de cualquier mercado de vivienda en el estado.

El número de miembros por familia va disminuyendo en Delaware a medida que más personas envejecen, viven solas y se esperan para empezar a tener familias. Entre 2010 y 2020, había más núcleos familiares que unidades de vivienda construidas con el fin de mantener el ritmo del crecimiento de la población, lo que resultó en un déficit de 6,700 unidades. Los precios de vivienda suben cuando el número de viviendas no se mantiene al ritmo del crecimiento de núcleos familiares.

El número de residentes afroamericanos e hispanos ha aumentado en el estado, sobre todo en los condados de New Castle y Kent. Un porcentaje más bajo de estos residentes son propietarios de viviendas comparado a los residentes blancos no hispanos: el 81% de las familias blancas son propietarias comparado al 52% de las familias hispanas y al 51% de las familias afroamericanas. El sur del condado de New Castle tiene el índice más alto de propietarios entre las razas, con un 80% de familias afroamericanas que son propietarias.

El índice de propietarios de vivienda entre los jóvenes adultos de Delaware está disminuyendo. En 2010, el 71% de las personas entre 35 y 44 años eran propietarios

comparado a un 63% en 2020, lo cual indica que los habitantes de Delaware alquilan por periodos de tiempo más largos para ahorrar o encontrar la vivienda que mejor les convenga económicamente.

El ingreso promedio de los alquiladores subió el 24% entre 2010 y 2020 mientras que el de los propietarios subió el 21%. El estado ahora tiene muchos más núcleos familiares con un ingreso de más de \$100,000 y menos núcleos familiares con un ingreso de menos de \$50,000. Estas estadísticas son similares en todos los condados.

El aumento de ingreso varía según la industria. Los aumentos salariales más altos están en el sector de gestión, técnico y científico. El crecimiento salarial más bajo se registró en el sector de asistencia a la atención médica. El lento ritmo del aumento salarial de los trabajadores en el ámbito de salud puede empeorar la escasez laboral en este sector, especialmente a medida que la población de Delaware siga envejeciendo.

Los patrones entre los puestos de trabajo y las unidades de vivienda (la “proporción de puestos laborales por vivienda”) entre 2010 y 2020 demuestran que los puestos laborales son ocupados cada vez más por empleados que tienen que desplazarse para poder trabajar en zonas con grandes oportunidades de empleo. Por ejemplo, el norte del condado New Castle tiene más del tripe de empleos disponibles que trabajadores. Una alta proporción de puestos de trabajo por vivienda indica que los trabajadores no pueden encontrar viviendas adecuadas cerca de sus lugares de trabajo y, como resultado, deciden vivir lejos de sus empleos y/o comparten sus medios de transporte con otros miembros del hogar. Esto afecta negativamente la contratación y el desarrollo económico de los centros de empleo y también aumenta los costos de transporte de los núcleos familiares.

Inventario de viviendas

El inventario inmobiliario de Delaware está principalmente compuesto de viviendas unifamiliares independientes (58% en total), seguidas por casas adosadas y condominios (16%), pequeños complejos multifamiliares (11%) y casas móviles (7%). Las grandes estructuras multifamiliares representan sólo el 3% de las unidades de vivienda. Desde 2010, el cambio más grande en el inventario inmobiliario del estado ha sido una disminución de casas móviles, el cual redujo el inventario de estas por casi 6,800 unidades. La mayor parte de la disminución ocurrió en el este del condado de Sussex.

Los patrones de los permisos de construcción, o tipo de vivienda en desarrollo, indican que es poco probable que la composición del parque inmobiliario cambie en el futuro cercano. En los tres condados de Delaware, la mayor parte de los nuevos permisos y del inventario actual es formado por las viviendas unifamiliares, con aproximadamente un 74% en todo el estado. Luego siguen las estructuras de entre 5 y 49 unidades, con un 11%, y un 7% de casa móviles. Casi no existen las estructuras de entre 2 y 4 unidades excepto por una pequeña cantidad ubicada en el condado de Sussex.

Los tipos de unidades construidas afectan los precios asequibles de las viviendas y pueden influenciar la diversidad racial y étnica de las colonias. Las viviendas unifamiliares independientes normalmente son los tipos de vivienda más caros en la mayoría de los

mercados y se requiere tener un ingreso bastante alto para poder pagarla. Como resultado, las viviendas unifamiliares independientes normalmente son habitadas por familias blancas con ingresos más altos en todo el estado. Las familias afroamericanas, hispanas, asiáticas, multirraciales/multiétnicas y monoparentales suelen vivir en viviendas unifamiliares adosadas o unidades en pequeños complejos multifamiliares ya que son más asequibles en comparación. Los núcleos familiares con personas con discapacidades normalmente viven en casas móviles. Es probable que la reciente actividad de permisos de construcción no cumpla con las necesidades y preferencias de asequibilidad de los hogares blancos no hispanos y los núcleos familiares de un solo sueldo o de bajos ingresos.

La cantidad de viviendas vacacionales en todo el estado ha aumentado un poco, principalmente en el este del condado de Sussex. En todo el estado, hay más o menos cuatro veces la cantidad de unidades vacantes para uso temporal o vacacional que número de unidades vacantes para alquilar o a la venta.

Más de la mitad de las unidades del estado que pertenecen al inventario inmobiliario más antiguo y que carecen de tuberías e instalaciones de cocina están ubicadas en el condado de New Castle, ya que más del 80% de estas unidades fueron construidas antes de 1980. La mayoría de las viviendas nuevas están ubicadas en el sur del condado de New Castle y en el este del condado de Sussex.

El 13% de los residentes de Delaware han dicho que su casa o departamento actual no está en buena condición, y el 14% dice que el estado de su vivienda mejoraría si pudieran pagar por reparaciones esenciales. A diferencia de los propietarios, muchos inquilinos y residentes de casas móviles enfrentan el reto de vivir en viviendas en mal estado: el 26% de inquilinos y el 17% de los residentes de casas móviles que realizaron la encuesta indicaron que sus viviendas están en condiciones poco ideales; por otro lado, sólo el 6% de los propietarios indicaron lo mismo. En todas las unidades y tipos de vivienda, los residentes mencionaron que la climatización es la necesidad principal de mejora de la vivienda y las paredes interiores es la segunda.

Las casas móviles representan sólo el 7% del inventario inmobiliario y son imprescindibles para proporcionar alojamiento para núcleos familiares que ganan menos de \$35,000, ya que el 40% de los residentes de casas móviles están en esta categoría de ingresos.

Necesidades de vivienda

En todo el estado, el 50% de los inquilinos pagan más del 30% de sus ingresos brutos en gastos de vivienda, mientras que los propietarios pagan el 21%. A esto se le llama "carga del costo de la vivienda". Los resultados de la encuesta que realizaron los residentes demuestran que cuando los núcleos familiares reducen la carga del costo de la vivienda, la gente utiliza el dinero restante para ahorrar más y pagar sus deudas.

El 8% de los núcleos familiares en Delaware tienen una situación de vivienda muy frágil y terminan viviendo temporalmente con amigos, familiares o en su carro. A veces hasta terminan durmiendo afuera, pero la mayoría encuentra alojamiento con amigos o familiares.

El 10% de los habitantes de Delaware han sido obligados a mudarse en contra de su voluntad a otra casa o apartamento en los últimos cinco años.

Necesidades de alquiler en los próximos cinco años

- Se necesita más financiación para los vales de elección de vivienda o asistencia de alquiler parecida para ayudar a los 13,600 inquilinos con ingresos extremadamente bajos que no pueden encontrar unidades de alquiler asequibles en el sector privado. Muchos de estos inquilinos se encuentran en el norte del condado de New Castle.
- Para poder mantenernos al ritmo del crecimiento demográfico, es necesario aumentar la financiación para apoyar la construcción de un promedio de mínimo 250 unidades de alquiler al año durante 10 años que sean suficientemente asequibles para los inquilinos con bajos ingresos. Construir dos veces más de las 250 unidades de alquiler anuales requeridas para mantener el ritmo de crecimiento de la población abordaría las necesidades del 20% de los inquilinos con cargas económicas.
- Se necesitan mejoras, incluyendo mejoras de accesibilidad, en las viviendas de alquiler para ayudar a los más de 28,000 inquilinos que han indicado que sus viviendas actuales no están en buen estado.

Necesidades de los propietarios en los próximos cinco años

- Para mantener el índice de número de propietarios de vivienda del estado en todos los rangos de ingresos y mantener el ritmo con el crecimiento de la población, se tienen que construir mínimo 800 unidades para poner a la venta cada año que sean asequibles para los núcleos familiares que ganan un sueldo promedio o más bajo.
- Para abordar las brechas de propietarios de viviendas entre las razas y etnias, hay que proporcionar asistencia específica para el enganche y productos para propietarios asequibles para facilitar la compra de viviendas. El 26% de los inquilinos que realizaron la encuesta dicen que su situación de vivienda mejoraría si recibieran algún tipo de ayuda para el enganche.
- Los propietarios también necesitan mejoras para añadir elementos de accesibilidad para los miembros de la familia que tienen discapacidades. Se calcula que unos 4,250 propietarios con bajos ingresos necesitan mejoras de accesibilidad, además de 730 núcleos familiares que viven en casas móviles y también necesitan mejoras de accesibilidad.
- Los habitantes de Delaware normalmente han preferido vivir en viviendas unifamiliares independientes, pero los datos de la encuesta demuestran que están dispuestos a vivir en otros tipos de vivienda si resultara en menos costos mensuales. El 38% indicó que estarían dispuestos a vivir en un hogar unifamiliar pequeño, el 25% viviría cerca de departamentos de alta densidad, el 23% viviría en una unidad de vivienda accesoria, y el 20% viviría en un condominio si estas opciones redujeran sus costos de vivienda.