

El Estado de la Vivienda en Arizona

RESUMEN EJECUTIVO

AGOSTO 2024



Agradecimientos

AUTORES

Alison Cook-Davis
Ashlee Tziganuk
Audrey Nagle
Kristi Eustice
Arisbeth Venezuela
Liza C. Kurtz

COLABORADORES/EDITORES

Dylan Connor Deirdre Pfeiffer
Atticus Jaramillo Andrea Whitsett
Daniel Kuhlmann Kimberly Winson-Geideman
Agustin Leon-Moreta Kenny Wong

El trabajo que sirvió de base para esta publicación fue financiada con una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD). Dedicamos al público el contenido y los resultados de este trabajo. Los autores y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno.



El Centro de Investigación de Arizona para la Equidad y Sostenibilidad de la Vivienda

(ARCHES por sus siglas en inglés) es financiada con una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) a través de la inversión del Centro de Excelencia HSI para promover el conocimiento y las soluciones basadas en evidencia sobre los desafíos de vivienda con un enfoque en las comunidades hispanas y otras comunidades carentes en Arizona y el suroeste.

El centro está ubicado conjuntamente en el Morrison Institute for Public Policy de Arizona State University (ASU) y el Drachman Institute de University of Arizona (UA) e incluye investigadores de Northern Arizona University (NAU) y University of New Mexico (UNM). El centro está compuesto por más de 24 investigadores con experiencia en planificación y políticas de vivienda, arquitectura, ciencias geográficas, ciencias políticas, economía y bienes raíces; y cuenta con el apoyo de una junta asesora y socios comunitarios, que incluyen: **Chicanos Por La Causa**, **Southwest Fair Housing Council** y **Home Matters to Arizona**. Los investigadores trabajan directamente con socios y partes interesadas de la comunidad en Arizona y el suroeste de EE.UU.

La misión del centro es convertirse en el eje de investigaciones sobre la vivienda y sus intersecciones con la seguridad, el clima y la salud en Arizona y el suroeste. El centro tiene como objetivo crear un puente entre la investigación y la práctica, y valora la investigación local que busca la participación de la comunidad, es equitativa, está basada en evidencia y se enfoca en alcanzar soluciones.



Resumen Ejecutivo

Antes de la Gran Recesión y la pandemia de COVID-19, Arizona, como gran parte de la *Franja del Sol*, era conocida por la asequibilidad de su vivienda.¹ Sin embargo, desde entonces, Arizona ha experimentado cambios drásticos en su mercado de vivienda y alquiler. A medida que la población de Arizona continuó creciendo y la construcción de nuevas viviendas se desaceleró después de la Gran Recesión, el estado enfrentó una escasez de viviendas, lo que generó importantes desafíos de asequibilidad.² Dado que la vivienda es esencial para el bienestar individual y comunitario, los problemas relacionados con la vivienda se han convertido en una prioridad máxima para los gobiernos estatales y locales.³ Este es el primer informe anual del Estado de Arizona que examina las tendencias actuales de la vivienda en Arizona, incluido un análisis de la vivienda habitada por propietarios, las viviendas de alquiler y las personas sin hogar en todo el estado. El informe concluye destacando los esfuerzos locales y estatales actuales para abordar los problemas de vivienda identificados.

LOS SIGUIENTES SEIS PUNTOS SON UN RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CONCLUSIONES DE ESTE INFORME:

1. La población de Arizona está creciendo, envejeciendo y volviéndose más diversa racial y étnicamente: Desde el año 2000, la población de Arizona ha crecido en 2,4 millones y se espera entre 1,6 y 4,5 millones de personas adicionales para el año 2060.⁴ Además, la población está envejeciendo y volviéndose más diversa a nivel racial y étnica. La población hispana o latina, negra o afroamericana y asiática creció 1,7, 2,0 y 3,3 veces más rápido que la población general, respectivamente.⁵ La población mayor de 65 años también está creciendo a un ritmo 2,4 veces más rápido que la población general.⁶

2. La oferta de viviendas está aumentando, pero no lo suficiente para satisfacer la demanda: Casi el 78% de todas las unidades construidas en Arizona desde el año 2000 han sido viviendas unifamiliares.⁷ Sin embargo, el número de permisos para construir viviendas con cinco o más unidades aumentó en 2022 y 2023, lo que representa el porcentaje más alto de permisos otorgados en un solo año para este tipo de vivienda desde 2014.⁸ Las tasas decrecientes de construcción de viviendas a principios de la década de 2010 han exacerbado la escasez de vivienda; el crecimiento de los hogares en Arizona es más de 10 puntos porcentuales mayor que el crecimiento de las unidades de vivienda.⁹ En 2022, el nivel de precios de la vivienda en Arizona fue más de un 6% por encima del promedio nacional.¹⁰

3. Los costos han disminuido entre los propietarios actuales, pero los compradores por primera vez enfrentan costos demasiado altos: De abril de 2019 a abril de 2023, el precio de venta promedio de las viviendas aumentó un 57% (32% ajustado a la inflación) a \$423,400.¹¹ Aunque los propietarios actuales han visto disminuir los costos, los aspirantes a convertirse en propietarios y aquellos que podrían considerar mudarse enfrentan desafíos. Los precios altos y las tasas de interés más bajas (2020-2021) permitieron a los propietarios actuales refinanciar y reducir los costos de la

vivienda.¹² En 2023, las tasas de interés más altas sumadas los precios elevados y el bajo inventario de viviendas disponibles disuadieron a los compradores por primera vez a adquirir una propiedad.¹³ Además, los hispanos o latinos y las personas de color tienen dificultades para comprar viviendas debido a sus menores ingresos. Los índices de asequibilidad (relación precio-ingreso) son más altos para las poblaciones hispanas o latinas, negras o afroamericanas, indias americanas y nativas de Alaska que para los hogares de raza blanca y asiática.¹⁴

4. El aumento de los alquileres ha ejercido más presión en los inquilinos: El precio de los alquileres en Arizona aumentó un 72% entre 2010 y 2022.¹⁵ Los trabajadores con salario mínimo necesitarían trabajar 86 horas por semana o tener más de 2 trabajos de tiempo completo para poder acceder a una vivienda de 2 dormitorios.¹⁶ En 2022, casi la mitad de todos los inquilinos se vieron afectados por un incremento en el costo, el porcentaje más alto de aumento desde 2010.¹⁷ Las solicitudes de desalojo alcanzaron 96,868 en 2023, el nivel más alto registrado desde 2008.¹⁸

5. La carencia de vivienda alcanzó el nivel más alto desde 2010: En 2023, hubo 14,237 personas sin hogar en Arizona, el número más alto registrado desde 2010.¹⁹ Esto incluyó a 1,585 niños y 1,063 adultos mayores²⁰. Los individuos de raza negra o afroamericanos representaron casi el 22% de la población sin vivienda a pesar de representar solo el 5% de la población de Arizona en 2022.²¹ Los indios americanos y los nativos de Alaska representaron aproximadamente el 7% de la población sin vivienda y solo el 4% de la población general, y los nativos hawaianos u otros isleños del Pacífico constituían el 1% de la población sin vivienda a pesar de representar sólo el 0,2% de la población del estado.²² La creciente tasa de personas sin hogar puede atribuirse a la escasez de viviendas, y el aumento de personas sin vivienda plantea mayores riesgos de enfermedades y muertes relacionadas con el calor.²³

6. El reglamento estatal y local se enfoca en aumentar la oferta y el acceso a viviendas más asequibles: Ciudades tales como Tempe, Phoenix, Tucson y Sedona modificaron sus prácticas de vivienda en 2023 y 2024 para crear más unidades disponibles y asequibles. Las modificaciones incluyeron ordenanzas que impiden la discriminación de ingresos, fondos para la creación y rehabilitación de viviendas asequibles y la autorización de Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) o casitas.²⁴ La acción legislativa estatal incluyó mandatos para que las ciudades crearan viviendas intermedias, tales como dúplex y tríplex, aumentando los fondos asignados al Fondo Fiduciario de Vivienda y dando a los residentes de casas móviles la posibilidad de instalar sus propias unidades de aire acondicionado sin la aprobación del propietario.²⁵

Notas Finales

- 1 “Introduction: Why the Sun Belt and Why Now?” New America, accedido el 8 de julio, 2024, <https://www.newamerica.org/future-land-housing/reports/displaced-sun-belt/introduction-why-the-sun-belt-and-why-now/>.
- 2 Robert Dietz, “A Decade of Home Building: The Long Recovery of the 2010s,” National Association of Home Builders, 6 de enero, 2020, <https://eyeonhousing.org/2020/01/a-decade-of-home-building-the-long-recovery-of-the-2010s/>.
- 3 Jessica Boehm, “These Bipartisan Bills Could Make Arizona Housing More Affordable,” Axios, 2 de febrero, 2024, <https://www.axios.com/local/phoenix/2024/02/02/arizona-housing-bills>; note: see Housing Policy Changes in Arizona Section for more information.
- 4 “Population Projections,” Arizona Office of Economic Opportunity, accedido 7 de junio, 2024, <https://oeo.az.gov/population/projections>.
- 5 Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates,” US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accedido mayo 2024, <https://data.census.gov/table/ACSDP1Y2022.DP05?q=DP05:%20ACS%20Demographic%20and%20Housing%20Estimates&g=040XX00US04>.
- 6 “Table S2502: Demographic Characteristics for Occupied Housing Units,” US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accedido mayo 2024, <https://data.census.gov/table?q=S2502:%20Demographic%20Characteristics%20for%20Occupied%20Housing%20Units&g=040XX00US04>.
- 7 “Annual History by State,” US Census Bureau, Building Permits Survey, accedido mayo 2024, <https://www.census.gov/construction/bps/pdf/annualhistorybystate.pdf>.
- 8 “Annual History by State,” US Census Bureau, Building Permits Survey, accedido mayo 20224, <https://www.census.gov/construction/bps/pdf/annualhistorybystate.pdf>.
- 9 “Table S2502: Demographic Characteristics for Occupied Housing Units,” US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accedido mayo 2024, <https://data.census.gov/table?q=S2502:%20Demographic%20Characteristics%20for%20Occupied%20Housing%20Units&g=040XX00US04>; “Table B25001: Housing Units,” US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accessed May 2024, <https://data.census.gov/table/ACS1Y2022.B25001?q=housing%20units&g=040XX00US04&y=2022>.
- 10 “Regional Price Parities by State and Metro Area,” Bureau of Economic Analysis, 14 de diciembre, 2023, <https://www.bea.gov/data/prices-inflation/regional-price-parities-state-and-metro-area>.
- 11 “Arizona Housing Market,” Redfin, accedido 7 de junio, 2024, <https://www.redfin.com/state/Arizona/housing-market>; “Consumer Price Index (CPI) Inflation Calculator,” Bureau of Labor Statistics, accessed July 10, 2024, <https://data.bls.gov/cgi-bin/cpicalc.pl?cost1=268%2C200.00&year1=201912&year2=202312>.
- 12 “Table S2503: Financial Characteristics,” US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accedido mayo, 2024, <https://data.census.gov/table?q=S2503:%20Financial%20Characteristics%20in%20arizona>; “Consumer Price Index (CPI) Inflation Calculator,” Bureau of Labor Statistics, accedido 27 de junio, 2024, <https://data.bls.gov/cgi-bin/cpicalc.pl?cost1=57760&year1=201012&year2=202212>; “Mortgage Rates,” Freddie Mac, accessed June 12, 2024, <https://www.freddiemac.com/pmms>.
- 13 “Table 4. Homeowner Vacancies Rates by State,” US Census Bureau, Housing and Vacancy Surveys, 2023, <https://www.census.gov/housing/hvs/data/prevann.html>; Homeowner vacancy rate is defined as the “vacant year-round units for sale only” out of the combined total of “owner occupied units,” “vacant year-round units sold but awaiting occupancy,” and “vacant year-round units for sale only.” It does not include seasonal units: “Definitions and Examples,” US Census Bureau, accedido julio 2024, <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>.
- 14 “Custom Reports,” Prosperity Now Scorecard, accedido 14 de junio, 2024, <https://scorecard.prosperitynow.org/reports#report-data-table>.
- 15 “Table S2503: Financial Characteristics,” US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accessed May, 2024, <https://data.census.gov/table?q=S2503:%20Financial%20Characteristics%20in%20arizona>; “Consumer Price Index (CPI) Inflation Calculator,” Bureau of Labor Statistics, accedido 27 de junio, 2024, <https://data.bls.gov/cgi-bin/cpicalc.pl?cost1=13%2C428.00&year1=201012&year2=202212>.

- 16 "Out of Reach: Arizona," National Low Income Housing Coalition, 2024, <https://nlihc.org/oor/state/az>.
- 17 "Table S2503: Financial Characteristics," US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accedido mayo 2024, <https://data.census.gov/table?q=S2503:%20Financial%20Characteristics%20in%20arizona>.
- 18 "Justice Court Evictions," Azcourts.gov, accedido 17 de junio, 2024, <https://www.azcourts.gov/statistics/Interactive-Data-Dashboards/Justice-Court-Evictions>.
- 19 Tanya de Sousa, et. al, "The 2023 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness," US Department of Housing and Urban Development, diciembre 2023, <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2023-AHAR-Part-1.pdf>.
- 20 "HUD 2023 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations," US Department of Housing and Urban Development, noviembre 2023, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2023.pdf.
- 21 "Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates," US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accedido mayo 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp05%20in%20Arizona>; "HUD 2023 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations," US Department of Housing and Urban Development, noviembre 2023, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2023.pdf.
- 22 "Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates," US Census Bureau, 2010-2022 American Community Survey 1-Year Estimates, accedido mayo 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp05%20in%20Arizona>; "HUD 2023 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations," US Department of Housing and Urban Development, noviembre 2023, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2023.pdf.
- 23 Meaghan Batchelor, "2023 Heat Related Deaths Report," Maricopa County, abril 2024, <https://www.maricopa.gov/ArchiveCenter/ViewFile/Item/5820>.
- 24 "Anti-Discrimination Ordinance Update," City of Tempe, accedido junio 2024, <https://www.tempe.gov/government/diversity-equity-and-inclusion/anti-discrimination-ordinance/anti-discrimination-ordinance-update>; Sam Kmack, "Tempe to Get \$11m from County for New Affordable Housing in Northern Part of the City," Arizona Central, 19 de diciembre, 2023, <https://www.azcentral.com/story/news/local/tempe/2023/12/19/tempe-gets-11m-from-county-for-new-affordable-housing-project/71911547007/>; "Phoenix City Council Approves Funding to Create or Preserve More than 400 Affordable Housing Units," City of Phoenix, 1 de mayo, 2024, <https://www.phoenix.gov/newsroom/housing/3088>; "City of Tucson Awarded \$50M HUD Neighborhood Implementation Grant," City of Tucson, 26 de julio, 2023, <https://www.tucsonaz.gov/News-articles/City-of-Tucson-Awarded-50M-Choice-Neighborhood-Implementation-Grant-from-the-U.S.-Dept.-of-Housing-Urban-Development>; "Accessory Dwelling Units Code Amendment," City of Tucson, accedido 12 de junio, 2024, <https://www.tucsonaz.gov/Departments/Planning-Development-Services/Planning-Initiatives/Accessory-Dwelling-Units-Code-Amendment>; "Accessory Dwelling Units (ADUs)," City of Phoenix, accedido 12 de junio, 2024, <https://www.phoenix.gov/pdd/ADU>.
- 25 State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill municipal zoning; middle housing, House Bill 2721, 56th Legislature, 2nd Regular Session, 2024, chap. 197, accedido de junio, 2024, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0197.pdf>; State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill mobile homes; cooling; prohibition, House Bill 2146, 56th Legislature, 2nd Regular Session, 2024, chap. 64, accedido 12 de junio, 2024, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0064.pdf>; "Governor Katie Hobbs Announces \$89 Million for New Affordable Housing and Homeless Response," Office of the Governor Katie Hobbs, 11 de enero, 2024, <https://azgovernor.gov/office-arizona-governor/news/2024/01/governor-katie-hobbs-announces-89-million-new-affordable>.



ARCHEs-housing@asu.edu
morrisoninstitute.asu.edu/arches