

Estado de la Vivienda en Arizona





El Centro de Investigación de Arizona para la Equidad y la Sostenibilidad en la Vivienda (ARCHES) fue financiado mediante una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) a través de su inversión en los Centros de Excelencia en Instituciones al Servicio de los Hispanos (HSI), con el objetivo de mejorar el conocimiento y ofrecer soluciones basadas en evidencia relacionadas con los desafíos de vivienda que enfrentan las comunidades hispanas y otras comunidades desatendidas en Arizona y el Suroeste.

El centro tiene sedes en el Instituto Morrison de Políticas Públicas de Arizona State University (ASU) y en el Instituto Drachman de University of Arizona (UA), e incluye investigadores de Northern Arizona University (NAU) y de University of New Mexico (UNM), todas ellas Instituciones al Servicio de los Hispanos. El centro cuenta con más de 24 investigadores con experiencia en planificación y políticas de vivienda, arquitectura, ciencias geográficas, ciencias políticas, economía y bienes raíces.

ARCHES cuenta con el apoyo de una junta asesora comunitaria y de socios comunitarios, entre ellos **Chicanos Por La Causa**, **Southwest Fair Housing Council** y **Home Matters to Arizona**. Los investigadores colaboran directamente con socios comunitarios y partes interesadas en todo Arizona y el Suroeste.

La misión del centro es convertirse en un núcleo de investigación que aborde la vivienda y su relación con la seguridad, el clima y la salud en Arizona y el Suroeste. El centro tiene como objetivo crear conexiones entre la investigación y la práctica, y valora la investigación enfocada en la comunidad, que sea equitativa, basada en evidencia y orientada a soluciones.



Nota: En este informe, las siglas están en inglés.

Agradecimientos

AUTORES

Alison Cook-Davis
Kristi Eustice
Audrey Nagle
Ashley Cooper
Liza C. Kurtz
Cambree Kanala

COLABORADORES/EDITORES

| | | |
|-----------------------|-------------------|--------------------------|
| Amira Abboud | Atticus Jaramillo | Alyssa Ryan |
| Osei Akoto Kwarteng | Daniel Kuhlmann | Patricia Solis |
| Paul George-Blazevich | Juliana Panhorst | Andrea Whitsett |
| Shengwei Guo | Lesley Perez | Kimberly Winson-Geideman |
| Jacob Heid | Deirdre Pfeiffer | Kenny Wong |

El trabajo que sirvió de base para esta publicación fue financiado mediante una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development). El contenido y los hallazgos de este trabajo se dedican al público en general. Los autores y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las afirmaciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno.

*Foto de portada generada en parte por Microsoft Copilot, 3 de junio de 2025.
Edición y coloración adicional de la foto realizada en Photoshop.*

AGRADECEMOS A NUESTROS PATROCINADORES



Contenido

| | |
|--|-----------|
| Resumen ejecutivo | Página 1 |
| Introducción | Página 2 |
| Consideraciones sobre la población | Página 3 |
| Inventario y mercado de vivienda | Página 9 |
| Propiedad de vivienda | Página 12 |
| Enfoque de investigación: Aumento de las primas de seguro en el condado de Coconino: Evidencia del Incendio Tinder de 2018 | Página 13 |
| Enfoque de investigación: Perspectivas de consejeros certificados por HUD sobre la propiedad de vivienda entre hispanos | Página 17 |
| Enfoque de investigación: Comunidades de propiedad residencial (ROC), un modelo para reducir la brecha en la propiedad de vivienda entre hispanos en Arizona | Página 19 |
| Vivienda en alquiler | Página 20 |
| Enfoque de investigación: Vivienda, salud y calor interior en el condado de Maricopa | Página 24 |
| Enfoque de investigación: Evaluar las necesidades de vivienda de los nativos americanos que viven fuera de las reservas en el norte de Arizona | Página 26 |
| Enfoque de investigación: Accesibilidad peatonal y asequibilidad de la vivienda | Página 29 |
| Personas sin hogar | Página 30 |
| Enfoque de investigación: Demostración de oportunidades en vivienda y salud | Página 36 |
| Cambios en la Política de Vivienda | Página 37 |
| Enfoque de investigación: La Legislatura estatal aprobó una ley sobre unidades de vivienda accesorias (ADU) que afecta a 16 ciudades de Arizona | Página 39 |
| Conclusión | Página 41 |
| Apéndice A: Enfoque | Página 42 |
| Apéndice B: Glosario de términos | Página 43 |
| Notas finales | Página 44 |

Figuras

| | |
|--|-----------|
| Figura 1. Migración neta Interestatal hacia Arizona por año, 2010-2023 | Página 3 |
| Figura 2. Cambio en el tipo de población en Arizona, 2010-2024 | Página 4 |
| Figura 3. Porcentaje de cambio en viviendas y hogares desde 2010 | Página 5 |
| Figura 4. Porcentaje de cambio de grupos raciales/ étnicos en comparación con la población general, 2010-2023 | Página 6 |
| Figura 5. Porcentaje de cambio en grupos de edad, 2010-2023 | Página 7 |
| Figura 6. Distribución por edad, 2010-2023 | Página 7 |
| Figura 7. Paridades regionales de precios (niveles de precios): todos los artículos, 2010-2023 | Página 8 |
| Figura 8. Paridades regionales de precios (niveles de precios): Todos los artículos, 2010-2023 | Página 9 |
| Figura 9. Crecimiento anual del número de viviendas | Página 9 |
| Figura 10. Número de viviendas aprobadas en Arizona por tipo de estructura, 2010-2024 | Página 10 |
| Figura 11. Total de transacciones de venta de propiedades residenciales en Arizona, 2015-2023 | Página 11 |
| Figura 12. Porcentaje de ventas de viviendas residenciales provenientes de fuera del estado, 2015-2023 | Página 11 |
| Figura 13. Porcentaje de ventas residenciales en Arizona compradas por inversionistas, 2015-2023 | Página 12 |
| Figura 14. Porcentaje de propietarios de viviendas en Arizona que tienen carga económica, 2010-2023 | Página 12 |
| Figura 15. Porcentaje de aumento en el valor de viviendas, ajustado por inflación, 2010-2024 | Página 14 |
| Figura 16. Valor típico de viviendas por estado, 2024 | Página 14 |
| Figura 17. Hipotecas a tasa fija a 30 y 15 años en ee. Uu., 2010-2024 | Página 15 |
| Figura 18. Tasa de viviendas vacantes en venta en Arizona, 2010-2024 | Página 15 |
| Figura 19. Valor típico de vivienda vs. ingreso del hogar de los propietarios, 2010-2023 | Página 16 |
| Figura 20. La propiedad de vivienda no es proporcional por raza y etnicidad, 2023 | Página 16 |
| Figura 21. Porcentaje de viviendas en Arizona que son residencias principales, 2010-2022 | Página 18 |
| Figura 22. Tasas de vacantes de viviendas en alquiler en Arizona, 2010-2024 | Página 20 |
| Figura 23. Porcentaje de cambio en el promedio del alquiler estado, 2010-2023 | Página 21 |
| Figura 24. Porcentaje de inquilinos que destinan el 30% o más de sus ingresos a la vivienda, 2010-2023 | Página 22 |
| Figura 25. Promedio del costo mensual de vivienda de los inquilinos vs. ingreso, 2010-2023 | Página 22 |
| Figura 26. Asequibilidad entre las 5 principales profesiones en Arizona | Página 23 |
| Figura 27. Los hogares no caucásicos son desproporcionadamente inquilinos | Página 25 |
| Figura 28. Viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares en o por debajo del umbral, por estado | Página 27 |
| Figura 30. Personas sin hogar a lo largo del tiempo, con y sin refugio, 2010-2024 | Página 30 |
| Figura 31. Niños y personas mayores sin hogar en Arizona, 2024 | Página 32 |

Tablas

| | |
|---|-----------|
| Tabla 1. Aumentos en la juventud sin hogar no acompañada (menores de 24 años) | Página 31 |
| Tabla 2. Personas sin hogar por raza y etnia, 2024 | Página 33 |
| Tabla 3. Vivienda de apoyo existente | Página 34 |
| Tabla 4. Personas sin hogar y vivienda de apoyo por área, 2024 | Página 34 |

Resumen ejecutivo

Este es el segundo informe anual sobre el estado de la vivienda en Arizona que analiza tendencias tales como la población, el inventario y el mercado de viviendas, la propiedad de vivienda, la vivienda de alquiler y la situación de personas sin hogar. Este informe describe los cambios en políticas y su implementación durante 2024, y destaca los esfuerzos actuales a nivel local y estatal para enfrentar los desafíos relacionados.

Para complementar el informe a nivel estatal, hay informes breves adicionales disponibles con datos demográficos y tendencias de vivienda de los 15 condados de Arizona en el sitio web de ARCHES.

Arizona continúa enfrentando desafíos relacionados con la accesibilidad y la asequibilidad de la vivienda. Aunque la construcción de vivienda ha aumentado, la demanda sigue superando el crecimiento de la oferta habitacional. Los costos de vivienda continúan creciendo más rápido que los ingresos, aumentando el porcentaje de hogares con carga financiera excesiva. Las tasas de desalojo y la cantidad de personas sin hogar siguen en aumento, mientras que la vivienda continúa siendo una prioridad para los responsables de las políticas locales y estatales.

CONCLUSIONES CLAVE

El costo de vida en Arizona superó por primera vez el promedio nacional. El gobierno federal comenzó a recopilar datos estandarizados sobre los precios de bienes y servicios por región geográfica en 2010; durante los 14 años siguientes, Arizona mantuvo un costo de vida constante por debajo del promedio nacional. En 2023, el costo de vida en Arizona superó el promedio nacional por un 1.1%, algo que no ocurría desde 2010. Sin embargo, durante los últimos tres años, el precio promedio de la vivienda en alquiler y los servicios públicos han estado por encima del promedio nacional, y en 2023 superó ese promedio en un 8.6%. Además, Arizona tuvo un costo de vida más alto que Nuevo México, Texas y Nevada (tres de los cinco estados comparados del Cinturón del Sol) durante varios años.

La construcción anual de viviendas nuevas sigue superando los niveles anteriores a la pandemia de COVID-19. En 2023, se construyeron 52,920 nuevas viviendas en Arizona, marcando un nuevo récord de construcción en un solo año. Este récord forma parte de una tendencia reciente de aumento general en la construcción de viviendas; desde 2020, cada año ha registrado más viviendas nuevas que cualquier año anterior a 2020. Desde 2018, la mayoría de las viviendas construidas en Arizona han sido unifamiliares. Sin embargo, la proporción de viviendas con 20 o más unidades ha crecido un 2%. Este predominio de construcciones unifamiliares influye en la asequibilidad, ya que las viviendas unifamiliares suelen tener un costo más alto que las multifamiliares.

Los altos precios de las viviendas y las tasas hipotecarias elevadas podrían estar provocando una disminución en la compra de vivienda. En 2023, la compra de viviendas residenciales cayó un 22% en comparación con 2022. Parte de esta disminución podría deberse al aumento continuo en los precios de las viviendas: en 2024, el valor típico de una casa en Arizona alcanzó los \$428,156, lo que representa un aumento de \$160,000 desde 2019. Las tasas de interés hipotecarias elevadas también podrían haber contribuido a frenar las compras. En diciembre de 2024, las tasas hipotecarias alcanzaron su nivel más alto desde 2010. Entre 2020 y 2024, la tasa hipotecaria promedio a nivel nacional subió del 2.67% al 6.85%. Estas tasas elevadas encarecen los pagos mensuales para los compradores y desincentivan a los propietarios con hipotecas vigentes a vender sus viviendas, ya que mudarse implicaría asumir una nueva hipoteca con una tasa de interés más alta.

El número récord de solicitudes de desalojo en los tribunales refleja los problemas persistentes de asequibilidad para los inquilinos. En 2024, el 54% de los inquilinos destinó el 30% o más de sus ingresos al pago del alquiler, lo que indica una carga económica significativa. Desde 2010, los costos de vivienda para inquilinos han crecido más rápido que los ingresos (36% frente a 27%). El acceso a la vivienda resulta especialmente difícil para los inquilinos de bajos ingresos: por cada 100 hogares que ganan el 50% o menos del ingreso promedio del área (AMI), solo existen 37 viviendas asequibles y disponibles.

La falta de vivienda alcanzó el nivel más alto registrado. En 2024, Arizona registró 14,737 personas sin hogar, superando las 14,000 por segundo año consecutivo. Esto representa un leve aumento en comparación con 2023. Sin embargo, la composición demográfica de las personas sin vivienda ha cambiado de manera más significativa. Las familias con hijos sin hogar aumentaron un 15% entre 2023 y 2024; actualmente, representan el 21% del total de personas sin vivienda. Además, desde 2017, Arizona ha visto un aumento del 24% en jóvenes sin hogar que no están acompañados por un adulto. (Estas estadísticas provienen del conteo puntual “Point-in-Time” utilizado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD), y probablemente subestiman la cantidad real de personas y familias sin hogar).

Los gobiernos estatales y locales están enfocándose en soluciones creativas para enfrentar la escasez de viviendas. Las ciudades de Flagstaff y Sedona declararon emergencias habitacionales y están instando a la legislatura estatal a permitir que los gobiernos locales regulen los alquileres a corto plazo, ya que estos afectan tanto el costo de la vivienda como la disponibilidad de alquileres a largo plazo para residentes permanentes en zonas turísticas. Tucson y el condado de Pima están explorando nuevas estrategias para reducir la escasez de vivienda asequible, a través de un plan quinquenal recientemente desarrollado como parte de una subvención competitiva otorgada por el HUD. Los gobiernos locales en todo el estado han comenzado a aplicar nuevas leyes y normativas aprobadas de vivienda durante la sesión legislativa estatal de 2024, mientras que los legisladores de Arizona siguen aprobando leyes relacionadas con la vivienda durante la sesión de 2025.

Introducción

El acceso a una vivienda segura, asequible y estable es fundamental para el bienestar individual y la prosperidad de la comunidad.¹ La investigación demuestra que el acceso a viviendas asequibles mejora la salud, apoya la educación y fortalece las economías locales al promover la estabilidad y movilidad laboral.² En Arizona, la asequibilidad de la vivienda sigue siendo una preocupación urgente, ya que los precios de las propiedades y los alquileres han aumentado considerablemente, mientras que el crecimiento salarial no ha seguido el mismo ritmo.

Esta creciente brecha en la asequibilidad ha dejado a muchos habitantes de Arizona con una carga excesiva de costos, gastando más del 30% de sus ingresos en vivienda, y ha aumentado la inseguridad habitacional, especialmente entre los arrendatarios de ingresos bajos y moderados. Para 2023, más de la mitad de los hogares de arrendatarios en Arizona se consideran con carga excesiva de costos.³ El rápido aumento en la demanda de vivienda, impulsado por el crecimiento poblacional, la migración y la actividad de inversionistas, ha superado la oferta, elevando los precios y dificultando que muchos residentes encuentren opciones asequibles. Si bien se están construyendo nuevas viviendas, estas no han sido suficientes ni lo suficientemente rápidas para cubrir las crecientes necesidades de vivienda del estado.⁴

Ante esto, los gobiernos estatales y locales han comenzado a priorizar reformas en las políticas de vivienda e inversiones enfocadas en mejorar la asequibilidad y la estabilidad. Estas medidas incluyen reformas en los planes de zonificación para permitir un mayor desarrollo multifamiliar, incentivos para la construcción de viviendas asequibles y la ampliación de programas de asistencia para el alquiler. Abordar la asequibilidad de la vivienda requerirá una colaboración constante y coordinada entre el sector público y privado. El compromiso de Arizona con garantizar el acceso equitativo a la vivienda es fundamental para mantener la vitalidad económica del estado y el bienestar de sus comunidades.

Este es el segundo informe anual sobre el estado de la vivienda en Arizona, que analiza las tendencias utilizando datos sobre población, inventario y mercado de vivienda, propiedad de vivienda, alquiler y personas sin hogar. El informe presenta los datos más recientes disponibles y compara a Arizona con cinco estados

adicionales del Cinturón del Sol que tienen las poblaciones hispanas o latinas más grandes del país: Florida, Nuevo México, Nevada, California y Texas (también llamados estados de comparación). Se destaca a las poblaciones hispanas o latinas porque impulsan el crecimiento poblacional en gran parte del país (ver Apéndice A: Enfoque). A lo largo del informe, se presentan análisis destacados de la investigación continua de ARCHES que brindan contexto adicional sobre las tendencias estatales. El informe concluye resaltando los esfuerzos recientes a nivel estatal y local para resolver los problemas de vivienda en Arizona.

Consideraciones sobre la población

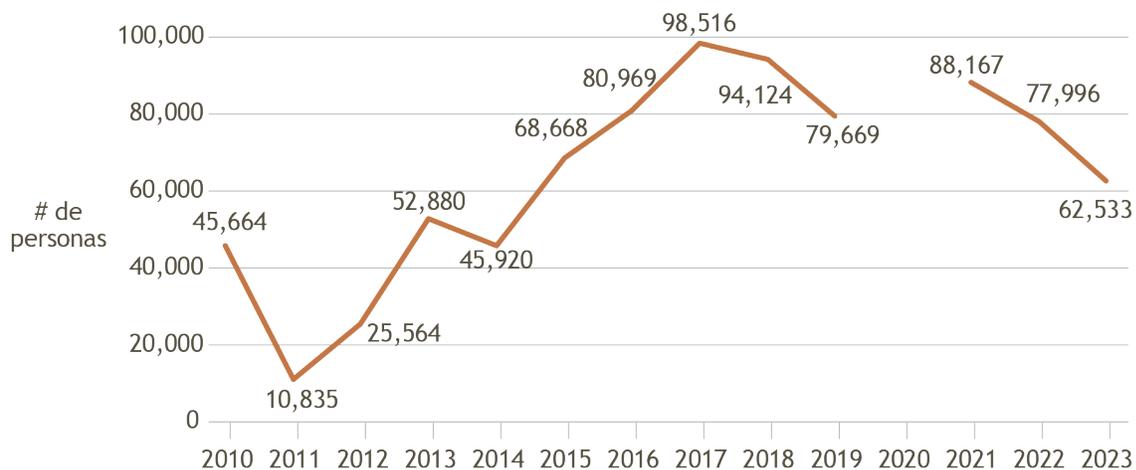
La composición demográfica y las tendencias de Arizona son fundamentales para contextualizar el mercado de vivienda actual y anticipar la demanda futura de viviendas.⁵ Dado que los hogares impulsan la demanda de vivienda, es necesario comprender las características de la comunidad para garantizar que el mercado inmobiliario pueda satisfacer las necesidades de la población en evolución del estado.⁶ Las necesidades y opciones de vivienda varían entre los diferentes sectores de la población. Contar con viviendas que respondan a esas necesidades es crucial y puede incluir espacios habitables flexibles. Por ejemplo, una Unidad de Vivienda Accesorias (ADU) puede funcionar como oficina en casa o como una opción de vivienda semiindependiente para familiares mayores.⁷ A medida que el perfil demográfico del estado cambia con el tiempo, se requieren soluciones habitacionales nuevas e innovadoras para desarrollar viviendas que satisfagan las necesidades de todos los habitantes de Arizona.

LA POBLACIÓN DE ARIZONA SIGUE CRECIENDO A PESAR DE LA DISMINUCIÓN EN LA MIGRACIÓN NETA

Debido al crecimiento natural (es decir, nacimientos menos defunciones), la migración internacional y la migración interna, la población de Arizona continúa aumentando. En 2024, se estimó que la población de Arizona era de 7.62 millones, lo que representa un aumento de más de 96,000 personas respecto al año anterior y aproximadamente 1.22 millones desde 2010.⁸

En 2023, 256,203 personas se mudaron a Arizona desde otros estados, mientras que 193,670 personas dejaron Arizona para establecerse en otro estado, lo que resultó en un aumento neto de 62,533 personas debido a la migración interestatal (Figura 1).⁹ Los estados con el mayor número de residentes que se trasladaron a Arizona fueron California, Texas, Washington y Oregon. Los estados a los que la mayoría de los residentes de Arizona se mudaron incluyen California, Texas, Colorado y Washington.

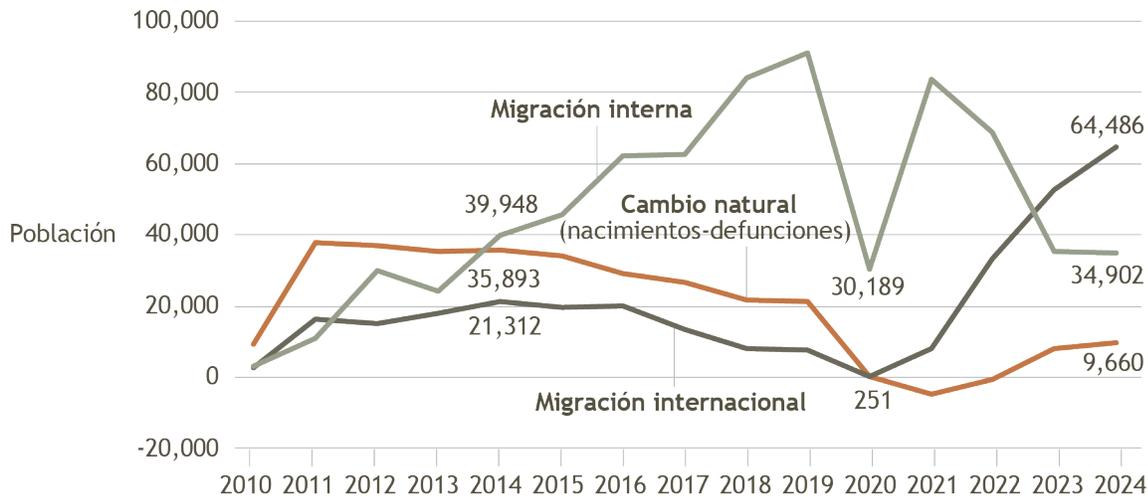
Figura 1. Migración neta Interestatal hacia Arizona por año, 2010-2023



Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, Flujos de Migración entre Estados Nota: Datos de 2020 no disponibles

Los factores que afectan el crecimiento de la población en Arizona han cambiado con el tiempo (Figura 2). En 2014, el principal motor del crecimiento poblacional pasó de ser el cambio natural (nacimientos y defunciones) a la migración interna, la cual se mantuvo hasta 2023, cuando la migración internacional superó a la interna como fuente de crecimiento poblacional.¹⁰ Desde 2020, ambos tipos de migración han superado al cambio natural, que sigue siendo el factor menos influyente en el crecimiento de la población. En 2024, Arizona experimentó un aumento neto de 109,357 personas. La migración internacional e interna representaron 99,388 personas, mientras que el cambio natural aportó un aumento neto de 9,660 personas.

Figura 2. Cambio en el Tipo de Población en Arizona, 2010-2024



Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, Totales de Población por Estado

En adelante, el mercado inmobiliario actual puede influir en las tendencias migratorias. Las personas que no pueden permitirse comprar o mantener una vivienda podrían decidir salir de Arizona. Una encuesta reciente realizada a votantes registrados reveló que el 28% de los encuestados ha considerado mudarse a otro estado debido a que “la vivienda es demasiado cara.” Además, solo el 13% de los participantes manifestó que siente que la vivienda es asequible en el estado.¹¹

PARA 2060, LA POBLACIÓN DE ARIZONA PODRÍA SUPERAR LOS 10 MILLONES

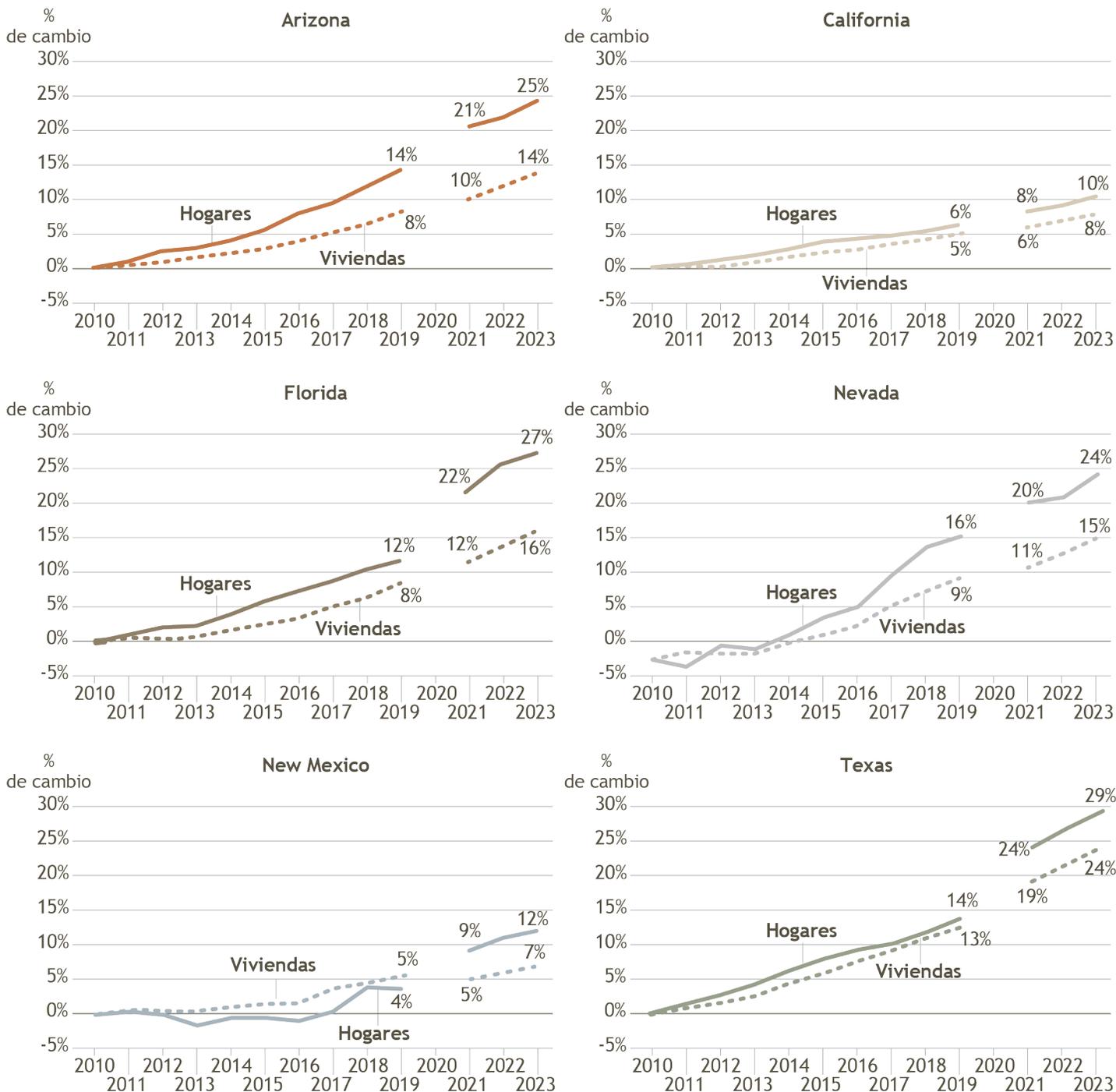
Las proyecciones de la Oficina de Oportunidad Económica estiman que la población de Arizona alcanzará los 8.3 millones para 2030.¹² Geográficamente, se espera que casi 5.8 millones de personas vivan en el área metropolitana de Phoenix, 1.1 millones en el área metropolitana de Tucson y 1.4 millones en el resto del estado. Para 2060, las estimaciones indican que la población estatal podría llegar a 10.7 millones. Arizona debe abordar la brecha en la oferta de viviendas para prepararse ante el crecimiento poblacional previsto.

LA BRECHA ENTRE EL CRECIMIENTO DE HOGARES Y EL DE VIVIENDAS SE AMPLÍA DESPUÉS DE LA PANDEMIA DE COVID

Desde 2010, el número de hogares, medido por viviendas ocupadas, ha crecido más rápido que el número total de viviendas en Arizona.¹³ Es importante destacar que esta brecha se ha ido ampliando de forma constante, con un aumento más notable en la diferencia entre hogares y viviendas después de la pandemia de COVID-19. Esta tendencia también se observa en cada uno de los estados de comparación, excepto en Nuevo México, donde el crecimiento de viviendas superó al crecimiento de hogares hasta 2021 (Figura 3).

En 2023, Arizona tuvo la segunda mayor brecha entre el porcentaje de cambio en viviendas y hogares, solo detrás de Florida, con los hogares creciendo casi el doble que las viviendas, con un 25% y un 14%, respectivamente. Arizona ocupa el tercer lugar en crecimiento de hogares y el cuarto en crecimiento de viviendas entre los estados de comparación. Cada una de estas métricas se mantuvo constante entre 2022 y 2023.

Figura 3. Porcentaje de cambio en viviendas y hogares desde 2010



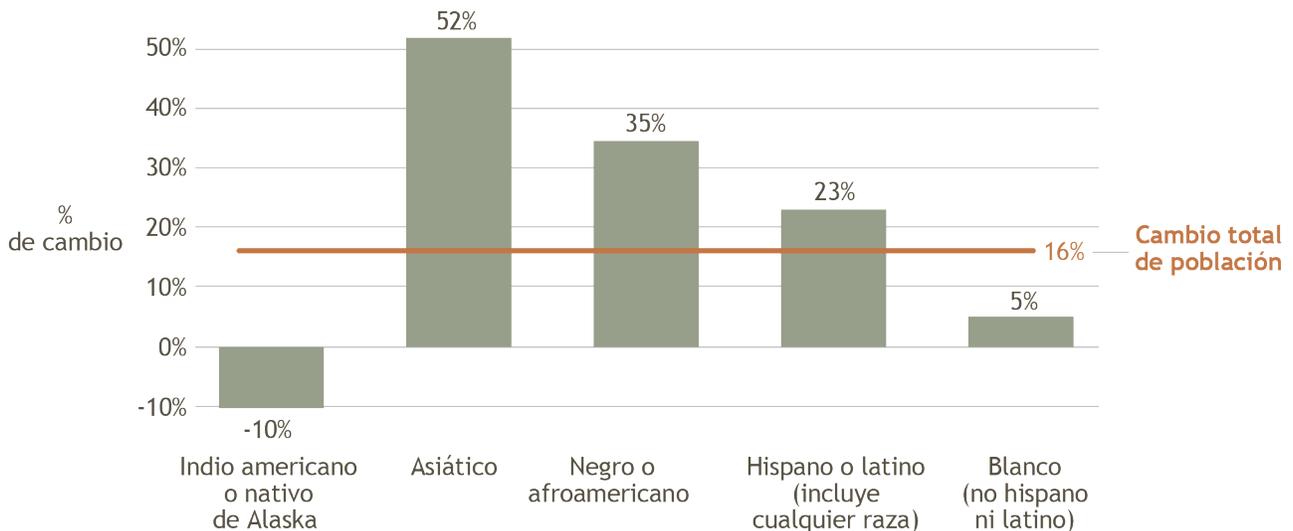
Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro DP04. Nota: Datos de 2020 no disponibles

LA POBLACIÓN DE ARIZONA SIGUE DIVERSIFICÁNDOSE Y ENVEJECIENDO

De 2010 a 2023, la población total de Arizona creció un 16%. Durante este período, la mayoría de los grupos raciales y étnicos aumentaron, excepto la población de nativos americanos e indígenas de Alaska (Figura 4).¹⁴ La población asiática creció 3.3 veces más rápido que la población total, la población negra o afroamericana creció 2.2 veces más rápido, y la población hispana y latina creció 1.4 veces más rápido que la población total. Mientras tanto, la población blanca aumentó un 5% en total, creciendo a una tasa que es solo un tercio de la tasa de crecimiento de la población total.

Cabe destacar que el Censo de los Estados Unidos ha reportado históricamente subestimaciones en el conteo de hogares de nativos americanos e indígenas de Alaska en el censo decenal.¹⁵ Esto se debe a varios factores, entre ellos, métodos de recolección de datos que carecen de sensibilidad cultural (por ejemplo, tradicionalmente los investigadores no han ayudado a las personas a identificarse como nativos ni a asegurar que sean contados como jefe de hogar), problemas de accesibilidad como la falta de acceso a internet o a un servicio postal confiable, especialmente para quienes viven en tierras tribales, y el hecho de pertenecer a una población que ya es difícil de alcanzar.¹⁶

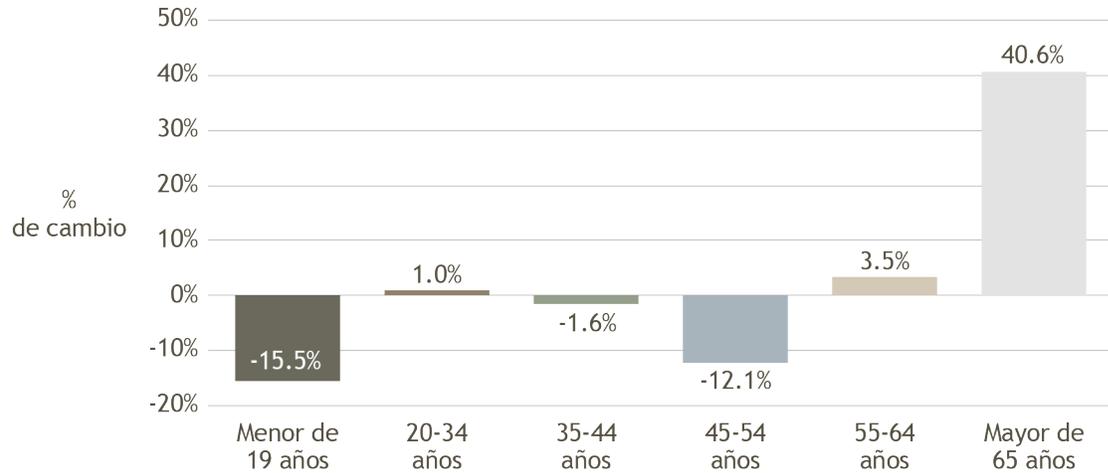
Figura 4. Porcentaje de cambio de grupos raciales/étnicos en comparación con la población general, 2010-2023



Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro DP05, 2010 y 2023

La población de Arizona continúa envejeciendo.¹⁷ La población de residentes mayores de 65 años creció más rápido que otros grupos, mostrando un aumento del 41% entre 2010 y 2023 (Figura 5). Durante este período, los grupos de 55 a 64 años y de 20 a 34 años crecieron ligeramente (3.5% y 1.0%, respectivamente). También se registró una disminución del 16% en la población menor de 19 años (jóvenes) y una reducción del 12% en el grupo de 45 a 54 años. El grupo de 35 a 44 años también presentó una leve disminución (-1.6%). La edad promedio de la población de Arizona aumentó de 38 a 39.3 años.

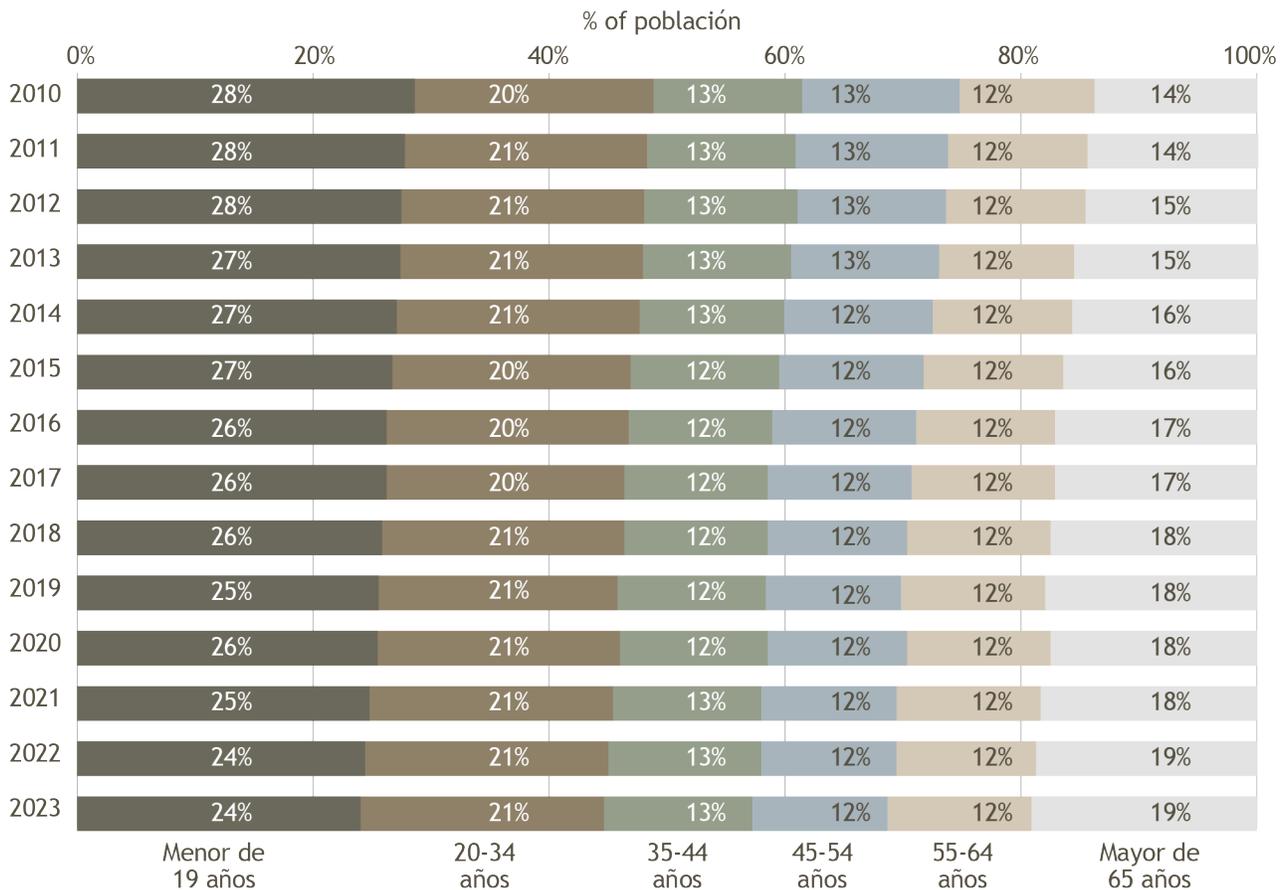
Figura 5. Porcentaje de cambio en grupos de edad, 2010-2023



Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro DP05, 2010 y 2023

La Figura 6 muestra la distribución por edades de la población de Arizona desde 2010. El porcentaje de adultos mayores aumentó de forma constante, comenzando en 14% en 2010 y alcanzando el 19% en 2023. Por otro lado, la población de personas menores de 19 años disminuyó de 28% a 24% durante el mismo período.¹⁸

Figura 6. Distribución por edad, 2010-2023



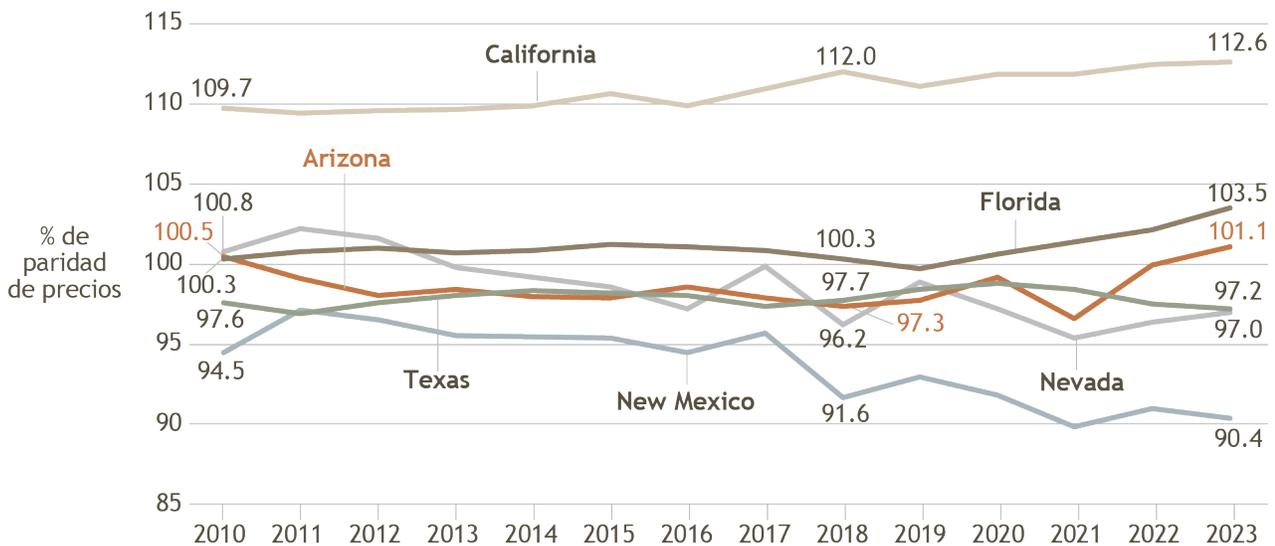
Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro DP05; Censo Decenal de 2020

EL COSTO DE VIDA EN ARIZONA SUPERÓ EL PROMEDIO NACIONAL

La Paridad de Precios Regional (RPP) es un promedio ponderado del nivel de precios de bienes y servicios para el consumidor promedio en una región geográfica determinada (por ejemplo, estado o área metropolitana).¹⁹ Las RPP ilustran el costo de vida en una zona geográfica en un momento específico en comparación con el promedio nacional de EE. UU., donde el nivel de precio nacional promedio se representa con un valor de 100.0. Las áreas con una RPP por encima de 100.0 son lugares más caros para vivir en comparación con el promedio nacional, mientras que valores por debajo de 100.0 indican lugares menos costosos.²⁰ Las RPP son importantes porque afectan el poder adquisitivo; a medida que las paridades regionales de precios aumentan, el poder de compra disminuye, ya que una mayor parte del ingreso del hogar se destina a bienes y servicios.²¹

Por primera vez desde que se empezó a registrar esta información en 2010, el costo de vida en Arizona superó el nivel nacional en 2023, con una RPP de 101.1 (Figura 7).²² Arizona ocupó el tercer lugar en RPP entre los estados comparados, detrás de California y Florida. Además, Arizona experimentó el mayor porcentaje de aumento en el costo de vida desde 2018, con un 4%.

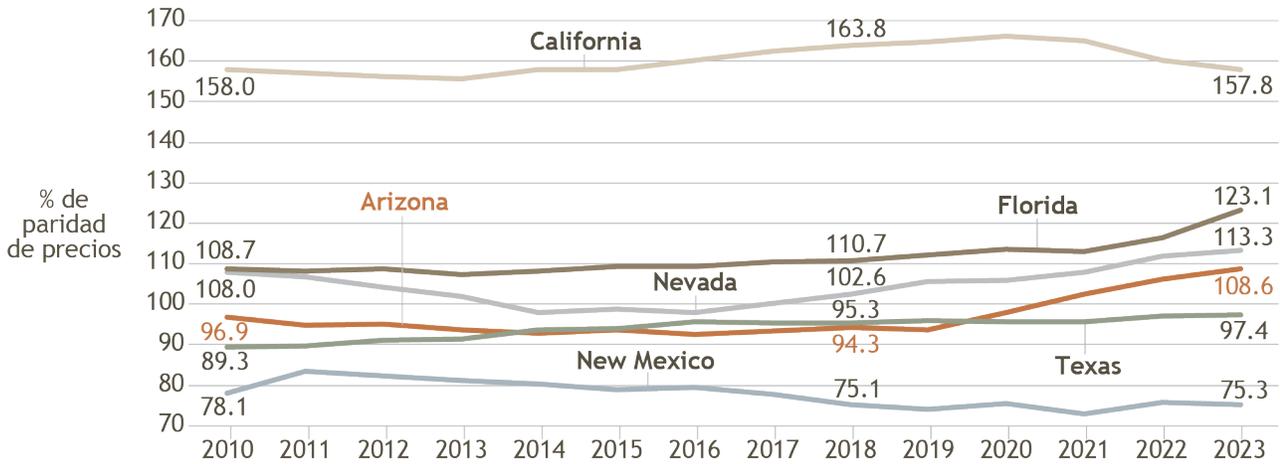
Figura 7. Paridades regionales de precios (niveles de precios): todos los artículos, 2010-2023



Fuente: Oficina de Análisis Económico de EE. UU., Paridades de Precios Regionales por Estado, 2024

Una categoría de costo de vida que se utiliza para calcular la RPP general es el nivel promedio de precios de la vivienda en alquiler y los servicios públicos.²³ De 2018 a 2023, Arizona experimentó un aumento en la RPP de vivienda en alquiler de 94.3 a 108.6 (15%), siendo el mayor aumento de costo entre los estados comparados (Figura 8).²⁴

Figura 8. Paridades regionales de precios (niveles de precios): Todos los artículos, 2010-2023



Fuente: Oficina de Análisis Económico de los Estados Unidos, Paridades de Precios Regionales por Estado, 2024

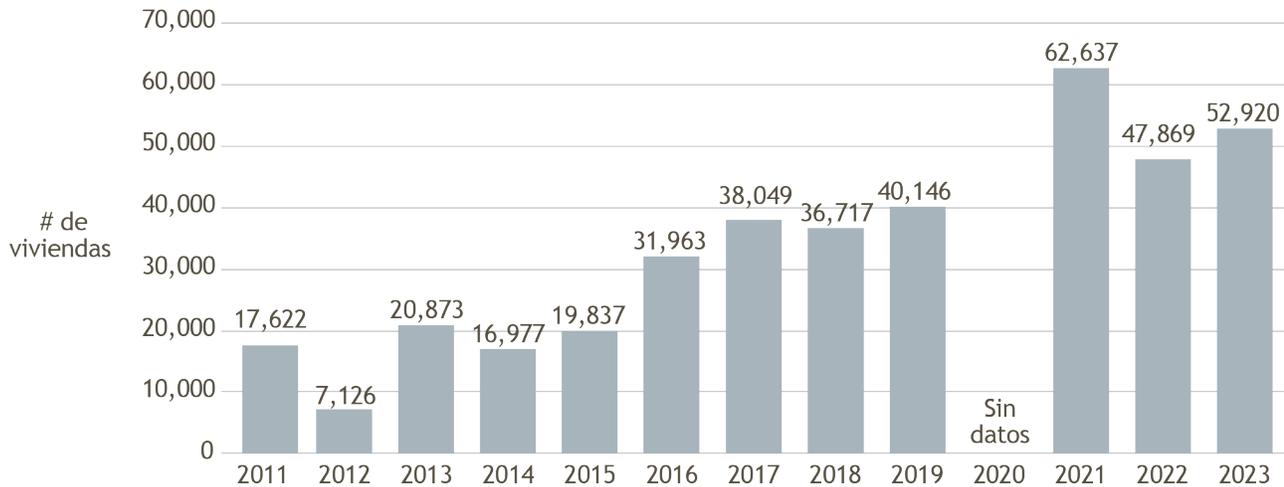
Inventario y mercado de vivienda

EN 2023 SE CONSTRUYÓ UN NÚMERO RÉCORD DE NUEVAS VIVIENDAS, Y HAY MÁS PROYECTOS EN DESARROLLO

En 2023, Arizona contaba con más de 3.1 millones de viviendas.²⁵ El 69% de estas eran casas unifamiliares. Por lo general, las casas unifamiliares son más grandes que las unidades multifamiliares e incluyen un terreno que tiene un valor propio, lo que incrementa el costo total de la vivienda.²⁶ Dado que las casas unifamiliares representan la mayoría del crecimiento habitacional en el estado, el inventario residencial de Arizona ha tenido menos opciones de viviendas multifamiliares, lo que representa un desafío para quienes necesitan hipotecas y rentas más bajas.

La construcción anual de viviendas ha crecido de manera constante desde la Gran Recesión (Figura 9).²⁷ En 2012, Arizona añadió la menor cantidad de viviendas (7,126) entre los años analizados (2011-2023). En comparación, el promedio anual de viviendas agregadas fue de 37,663 entre 2019 y 2022, y casi 53,000 en 2023. Recientemente, se aceleró la tasa de viviendas añadidas por año. Entre 2011 y 2023, se añadieron en promedio 30,210 viviendas por año, mientras que entre 2018 y 2023, el promedio anual aumentó a 40,048 viviendas. En total, se sumaron más de 240,000 viviendas durante el período de 2018 a 2023.

Figura 9. Crecimiento anual del número de viviendas



Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro DP04

Nota: Datos de 2020 no disponibles. Los datos de 2021 incluyen las unidades añadidas en 2020 y 2021.

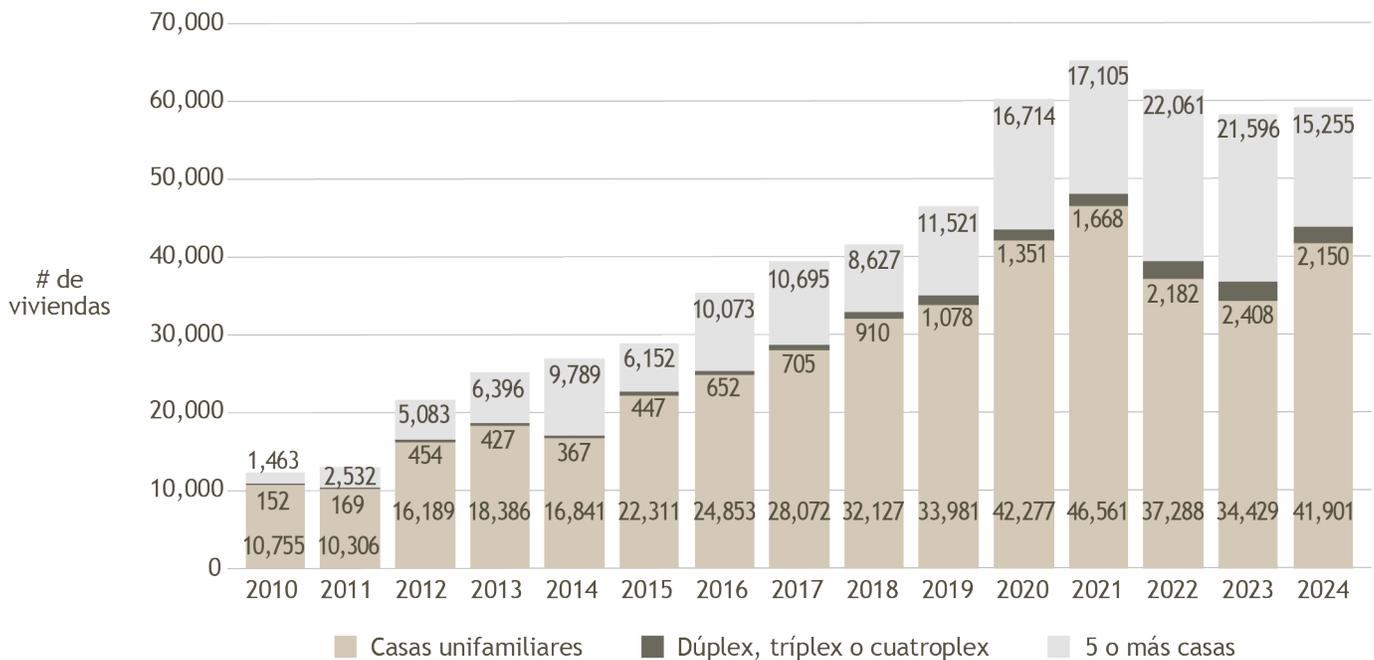
El veinte por ciento (20%) de las viviendas incorporadas en 2023 correspondió a unidades múltiples: un 1% fueron dúplex, un 3% tenían tres o cuatro unidades, y un 16% eran edificaciones con cinco o más unidades. Otro 9% correspondió a casas móviles o prefabricadas, que suelen ser opciones de vivienda más económicas. La proporción de viviendas en cada categoría se ha mantenido casi igual desde 2018, excepto en el caso de las viviendas con 20 o más unidades, cuya cantidad aumentó en un 36%.

LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CONTINÚAN DANDO PRIORIDAD A LAS CASAS UNIFAMILIARES

Esta sección analiza las tendencias en los permisos de construcción a lo largo del tiempo. Aunque no todas las viviendas con permiso se llegan a construir, los permisos son una medida confiable y representativa de la construcción nueva.

En 2024, se otorgaron permisos para la construcción de 59,306 viviendas en Arizona, lo que representa un aumento de 873 respecto a 2023.²⁸ El 71% de los permisos correspondieron a viviendas unifamiliares, seguido por un 26% para viviendas con cinco o más unidades, y el resto correspondió a dúplex, triplex y cuádruples (Figura 10). Históricamente, las viviendas unifamiliares han representado la mayoría de los permisos residenciales en Arizona. Tras una disminución notable en los permisos para este tipo de viviendas en 2022 y 2023, los patrones de 2024 volvieron a parecerse a los de 2021, con un mayor porcentaje de permisos para viviendas unifamiliares y un menor porcentaje para construcciones multifamiliares.

Figura 10. Número de viviendas aprobadas en Arizona por tipo de estructura, 2010-2024



Fuente: Censo de EE. UU., Encuesta de Permisos de Construcción

LAS VENTAS RESIDENCIALES EN TODO EL ESTADO HAN DISMINUIDO

El número de transacciones de venta de viviendas en Arizona aumentó de manera constante entre 2015 y 2021, pero ha disminuido desde entonces (Figura 11). De 2020 a 2021, las transacciones residenciales crecieron un 16%. En 2022, disminuyeron un 19%, y en 2023 bajaron un 22% adicional. Esta caída en las transacciones refleja el impacto de factores del mercado, como el aumento de las tasas de interés y las bajas tasas de vacantes que le siguieron.²⁹

Figura 11. Total de transacciones de venta de propiedades residenciales en Arizona, 2015-2023

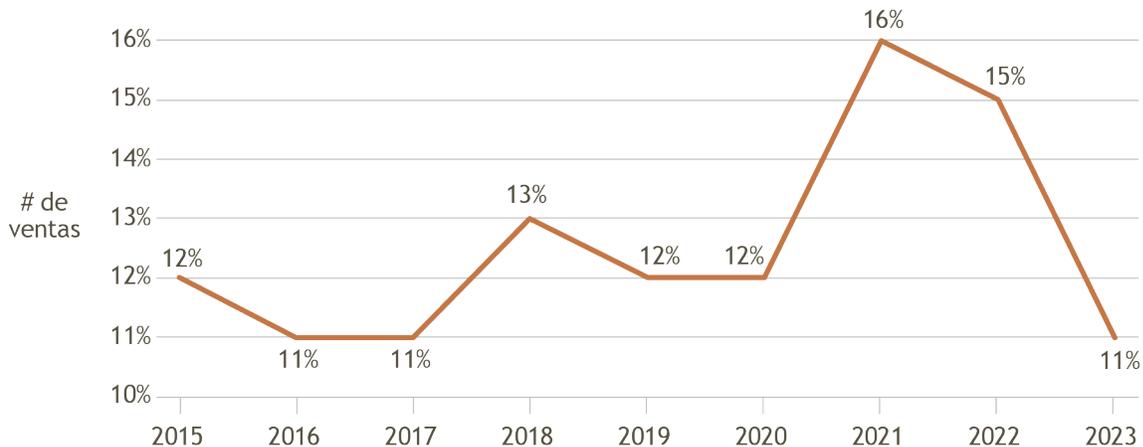


Fuente: Cotality (antes CoreLogic), Ventas Residenciales en Todo Arizona, Cálculos de ARCHES

LOS COMPRADORES RESIDENCIALES FUERA DE ARIZONA REGRESAN A UNA TASA PREPANDEMIA

Arizona ha registrado niveles constantes de compras de viviendas por parte de compradores provenientes de otros estados (ver Figura 12). Estos compradores pueden ser personas que planean mudarse al estado, adquirir una segunda vivienda o invertir en una propiedad para alquilar. Esta cifra no incluye compras realizadas por empresas. En 2023, los investigadores de ARCHES estiman que el 11% de las viviendas compradas en Arizona fueron adquiridas por personas fuera del estado. Esta cifra representa una disminución respecto al pico del 16% en 2021 y se alinea más con el promedio de los seis años anteriores.

Figura 12. Porcentaje de ventas de viviendas residenciales provenientes de fuera del estado, 2015-2023

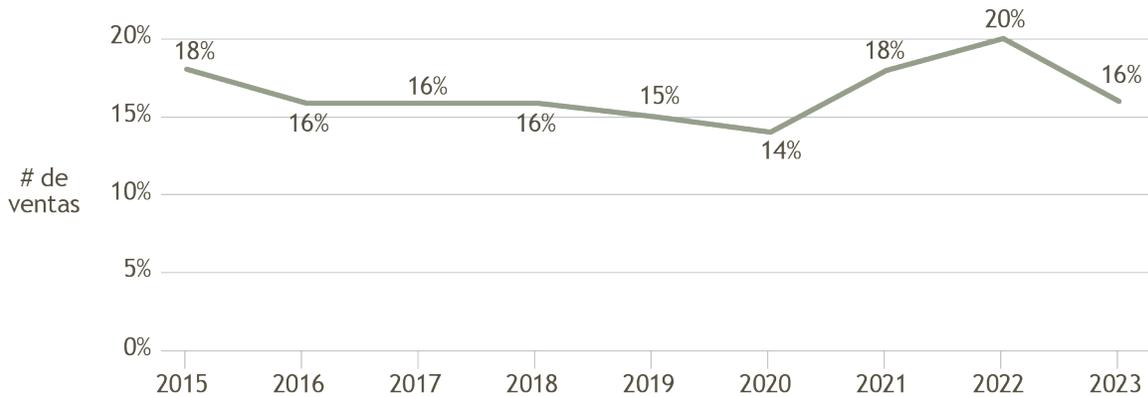


Fuente: Cotality (antes CoreLogic), Ventas Residenciales en Todo Arizona, Cálculos de ARCHES

APROXIMADAMENTE 1 DE CADA 6 TRANSACCIONES DE VIVIENDAS RESIDENCIALES LAS REALIZAN INVERSORES

En Arizona ha existido preocupación por el aumento de inversores que compran viviendas y su impacto en la disponibilidad de casas en todo el estado.³⁰ Las ventas de viviendas residenciales a inversores crecieron un 43% durante la pandemia (2020-2022). Sin embargo, en 2023 las ventas a inversores han disminuido hasta niveles previos a la pandemia (ver Figura 13).³¹

Figura 13. Porcentaje de ventas residenciales en Arizona compradas por inversionistas, 2015-2023



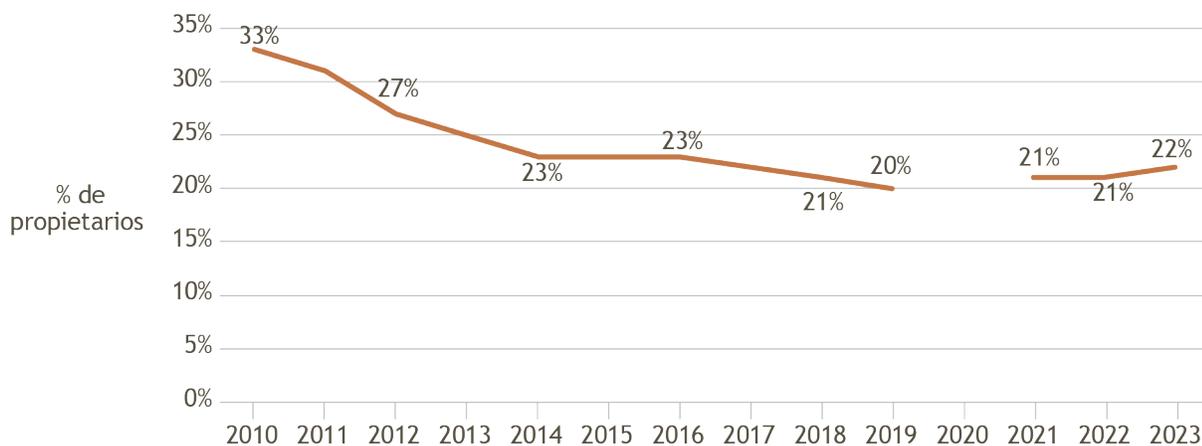
Fuente: Cotality (antes CoreLogic), Ventas Residenciales en Todo Arizona, Cálculos de ARCHES

Propiedad de vivienda

ARIZONA REGISTRÓ UN AUMENTO EN LA CARGA ECONÓMICA ENTRE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA

En 2023, el 21.9% de los propietarios de vivienda en Arizona enfrentaron una carga económica, lo que significa que destinaban el 30% o más de sus ingresos a gastos de vivienda (incluidos los servicios públicos; véase la Figura 14).³² Los hogares que dedican una mayor proporción de sus ingresos a la vivienda tienen más probabilidades de experimentar otras dificultades económicas y corren un mayor riesgo de sufrir consecuencias negativas para la salud, incluidas muertes prevenibles.³³ A pesar de una disminución gradual desde 2010, esta tendencia se revirtió recientemente, aumentando un punto porcentual entre 2022 y 2023.

Figura 14. Porcentaje de propietarios de viviendas en Arizona que tienen carga económica, 2010-2023



Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro S2503

Nota: Datos de 2020 no disponibles

Aumento de las primas de seguro en el condado de Coconino: Evidencia del Incendio Tinder de 2018³⁴

Los incendios forestales destructivos representan una amenaza persistente y creciente en el norte de Arizona. En los años posteriores a incendios importantes, las compañías de seguros suelen aumentar las primas de manera significativa para compensar las pérdidas financieras derivadas de los reclamos por daños. Este informe analiza si las primas de seguros aumentaron de forma desproporcionada en el código postal 86024, que abarca Happy Jack y Blue Ridge, zonas directamente afectadas por el incendio Tinder de 2018. Según el Servicio Forestal del USDA, el incendio afectó 16,309 acres y provocó la pérdida de 33 viviendas principales, 54 edificios auxiliares y otras estructuras menores.



Esta investigación se basa en el marco metodológico utilizado por Born y Viscusi (2006), quienes analizaron datos nacionales del Property Claims Service y de la Asociación Nacional de Comisionados de Seguros (National Association of Insurance Commissioners).³⁵ Los autores se enfocaron en la relación de pérdidas de las aseguradoras, calculada como el total de reclamos pagados dividido por el total de primas cobradas. Sus hallazgos mostraron que las aseguradoras, por lo general, fijan sus precios considerando desastres naturales esperados, lo que provoca una mínima interrupción financiera. Sin embargo, al enfrentar catástrofes inesperadas, las aseguradoras experimentan fuertes aumentos en la relación de pérdidas y, con frecuencia, responden elevando significativamente las primas en los años siguientes para recuperar las pérdidas y prepararse para futuros eventos.

Al aplicar esta metodología **al incendio Tinder, el código postal 86024 presentó una relación de pérdidas del 886% en 2018**, muy por encima del promedio del 35,6% registrado ese mismo año en otros códigos postales del condado de Coconino. Esto sugiere que el incendio fue financieramente catastrófico y, probablemente, un evento inesperado para las aseguradoras.

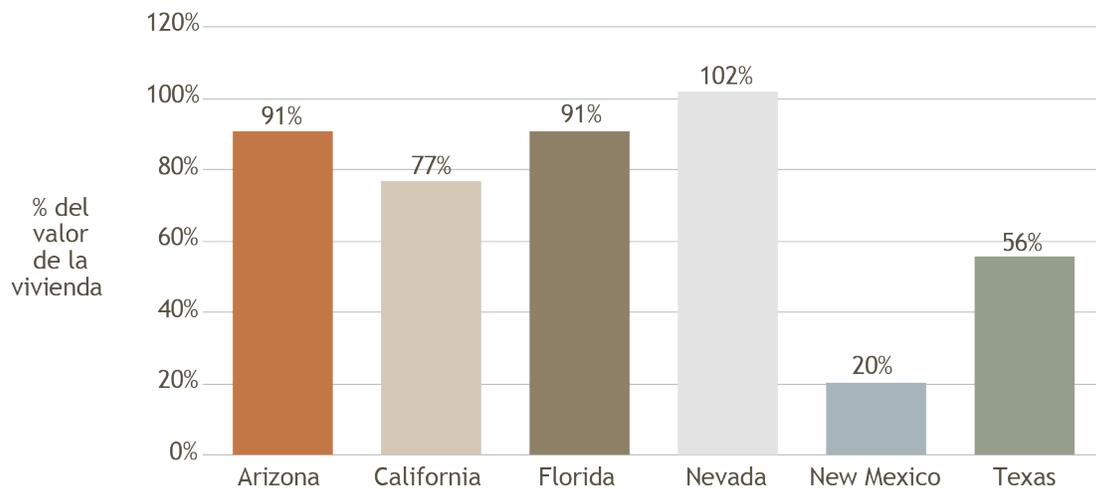
Entre 2018 y 2021, los datos públicos disponibles muestran que **el aumento promedio anual de las primas en 86024 fue del 3,89%**, ligeramente superior al promedio nacional de inflación del 3,15% durante el mismo período. Curiosamente, **los valores medianos de las viviendas en 86024 se mantuvieron relativamente estables o bajaron levemente**, con una depreciación promedio del -0,13%.³⁶ En contraste, las primas siguieron aumentando, lo que pone en evidencia una desconexión entre el valor de las propiedades y el costo del seguro en las zonas afectadas por incendios. Esto indica que las aseguradoras cada vez más fijan sus precios en función del riesgo ambiental, y no solo del valor de mercado de una propiedad.

Si bien la inflación y las condiciones económicas generales influyen, esta investigación sugiere que el incendio Tinder tuvo un impacto medible en el precio de los seguros en 86024, ya que las primas aumentaron más rápido que la inflación y mucho más que los valores de las propiedades. Las aseguradoras probablemente interpretaron el incendio como una catástrofe inesperada, al igual que los desastres analizados por Born y Viscusi. Como resultado, es probable que hayan aumentado las primas no solo para recuperar las pérdidas directas de 2018, sino también para anticiparse a un mayor riesgo futuro. **Este aumento en las primas puede agravar considerablemente la falta de acceso a viviendas asequibles**, especialmente en áreas donde las familias ya enfrentan dificultades económicas, ya que los costos de seguro se suman al costo total de ser propietario, lo que puede obligar a algunos hogares a abandonar regiones de alto riesgo por completo.

LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS SE MANTIENEN ALTOS

De 2010 a 2024, el valor típico de una vivienda en Arizona casi se duplicó, con un aumento del 91% ajustado por inflación.³⁷ Arizona comparte el segundo lugar con Florida en el mayor aumento entre estados comparables, solo detrás de Nevada (Figura 15). De 2018 a 2024, los valores de las viviendas en Arizona crecieron un 44% (ajustado por inflación).³⁸ El aumento en el valor de las viviendas beneficia a quienes ya son propietarios, ya que un alto capital les permite a los adultos mayores o a las familias en crecimiento reducir o ampliar su vivienda, y a quienes desean quedarse a largo plazo, realizar renovaciones o reparaciones.

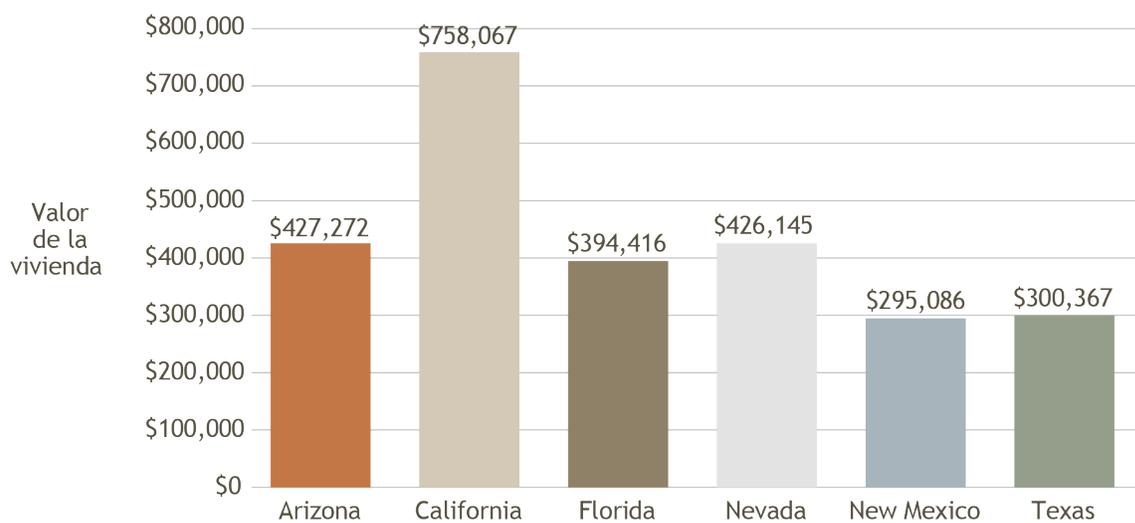
Figura 15. Porcentaje de aumento en el valor de viviendas, ajustado por inflación, 2010-2024



Fuente: Datos de Vivienda de Zillow, marzo de 2010 y marzo de 2024

El valor típico de una vivienda en Arizona fue de \$427,272 en marzo de 2024, el segundo más alto entre los estados comparables, detrás de California pero por delante de Nevada, Florida, Texas y Nuevo México (Figura 16).³⁹ El valor típico de Arizona creció aproximadamente \$123,000 desde 2018, cuando era de \$304,271 (ajustado por inflación).

Figura 16. Valor típico de viviendas por estado, 2024

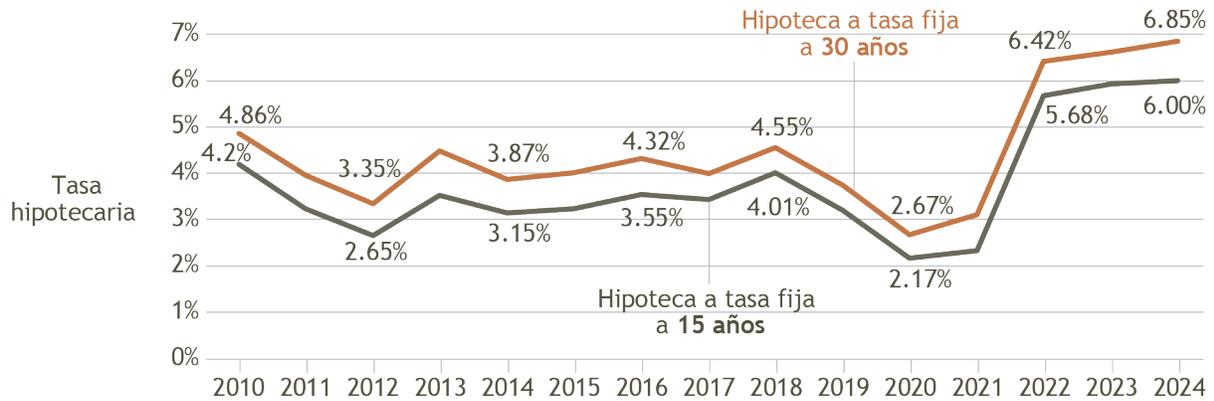


Fuente: Datos de Vivienda de Zillow, marzo de 2024

LAS TASAS HIPOTECARIAS SE MANTIENEN ALTAS

En diciembre de 2024, las tasas de interés hipotecarias alcanzaron su nivel más alto desde 2010 (Figura 17).⁴⁰ Las tasas altas dificultan la compra de vivienda porque encarecen los pagos mensuales de la hipoteca. Quienes compraron casas en 2020 y 2021 tienen tasas de interés mucho más bajas que las de años recientes. Durante ese periodo, un tercio de los propietarios en EE. UU. refinanciaron sus hipotecas para aprovechar las tasas más bajas.⁴¹ Los propietarios con tasas hipotecarias bajas están menos dispuestos a vender, ya que mudarse implicaría enfrentar tasas mucho más altas, un fenómeno conocido como el efecto “lock-in”.⁴²

Figura 17. Hipotecas a tasa fija a 30 y 15 años en ee. Uu., 2010-2024

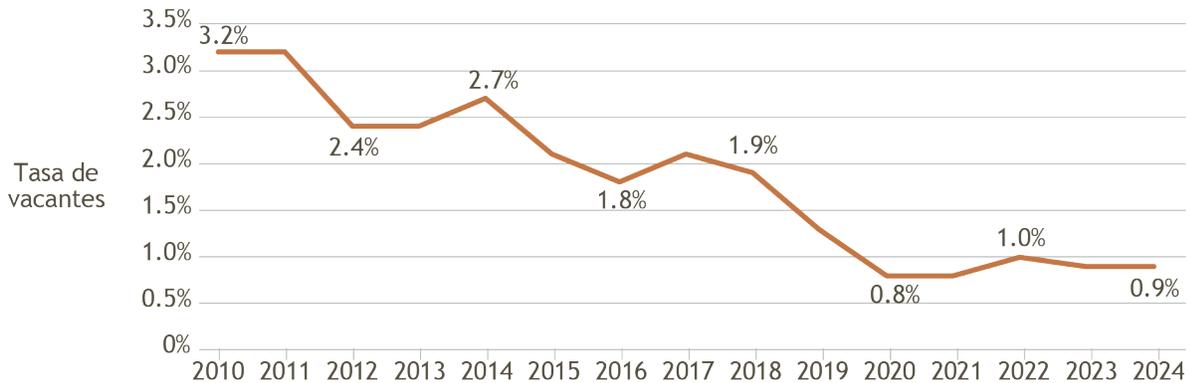


Fuente: Freddie Mac, Encuesta del Mercado Hipotecario Primario, 2024

LAS TASAS DE VACANTES EN VIVIENDAS EN VENTA SIGUEN SIENDO BAJAS

Cuanto más baja es la tasa de vacantes, menos opciones de compra existen, lo que lleva a un aumento en los precios. Al mismo tiempo, los precios más altos desincentivan a muchos propietarios actuales a mudarse. En 2024, la tasa de vacantes en viviendas en venta fue del 0.9%, manteniendo la tendencia de los últimos cinco años (Figura 18).⁴³ Estas condiciones favorecen a los vendedores, ya que les permiten generar más riqueza a través de la venta de sus viviendas; a esto se le conoce como un mercado de vendedores.

Figura 18. Tasa de viviendas vacantes en venta en Arizona, 2010-2024

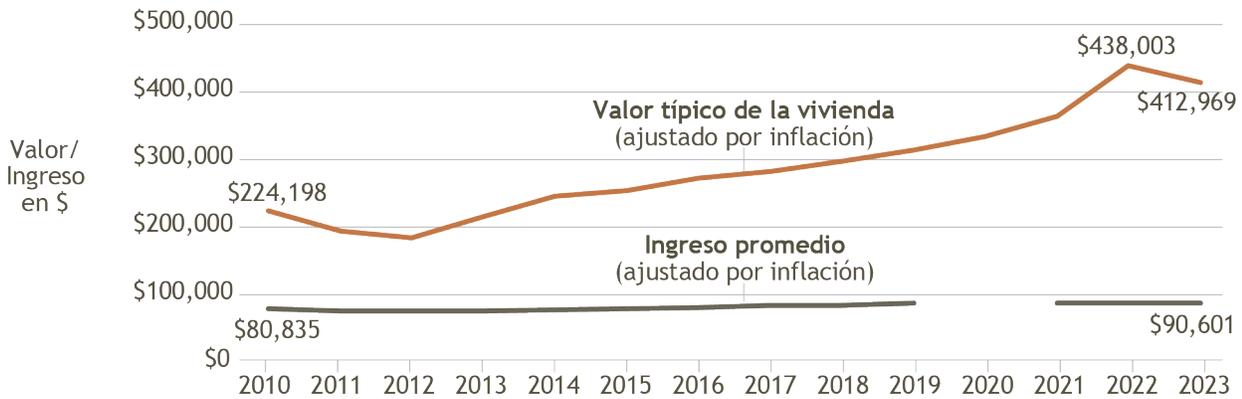


Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, Encuestas de Vivienda y Vacantes, Cuadro 4, 2024

El valor de las viviendas ha crecido más rápido que el ingreso promedio de los hogares propietarios en Arizona. Mientras que el ingreso familiar aumentó un 12% entre 2010 y 2023, el valor de las viviendas subió un 84%, es decir, aproximadamente siete veces más rápido (Figura 19).⁴⁴ En 2010, el valor típico de una vivienda era 2.8 veces el ingreso promedio de los propietarios en Arizona. En 2023, esta proporción aumentó a 4.6 veces el

ingreso familiar. Cuando los ingresos no crecen al mismo ritmo que los costos de vivienda, las personas tienen más probabilidades de enfrentar una carga económica excesiva y menos recursos disponibles para cubrir otras necesidades básicas.

Figura 19. Valor típico de vivienda vs. ingreso del hogar de los propietarios, ajustado por inflación, 2010-2023

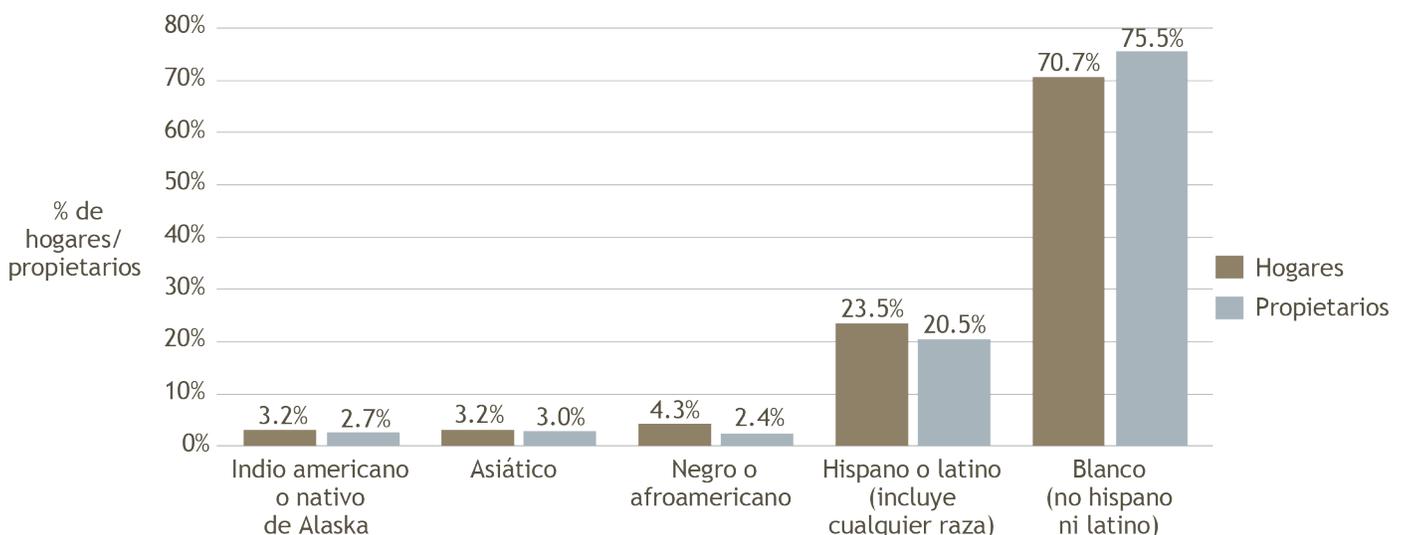


Fuente: Datos de Vivienda de Zillow, 2024; Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro S2503
 Nota: 2020 ACS datos no disponibles

SER PROPIETARIO DE VIVIENDA ES MÁS DIFÍCIL PARA ALGUNOS RESIDENTES DE ARIZONA

Las personas en Arizona que se identifican como blancas tienen más probabilidades de ser propietarias de viviendas que aquellas que se identifican con otros grupos raciales o étnicos. Los hogares blancos están sobrerrepresentados en la población de propietarios por cinco puntos porcentuales, mientras que todos los demás grupos raciales y/o étnicos están subrepresentados (ver Figura 20).⁴⁵ Los hogares afroamericanos o negros son el grupo más subrepresentado, con aproximadamente la mitad de propietarios de lo que se esperaría según el tamaño de su población. También se encuentran subrepresentados los pueblos originarios de América (nativos americanos) y los nativos de Alaska, así como los hogares hispanos, latinos y asiáticos, aunque en menor proporción. La brecha en el acceso a la propiedad de vivienda entre las personas de color se puede atribuir al legado persistente del racismo sistémico en los ámbitos de la vivienda, el empleo y las finanzas, tanto en Arizona como en el resto de Estados Unidos.⁴⁶

Figura 20. La propiedad de vivienda no es proporcional por raza y etnicidad, 2023



Fuente: Estimación de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), 2023, Cuadro B25003

Perspectivas de consejeros certificados por HUD sobre la propiedad de vivienda entre hispanos⁴⁷

El Estudio sobre la Propiedad de Vivienda Hispana es una investigación cualitativa longitudinal de varios años que analiza las barreras a la propiedad de vivienda que afectan de manera desproporcionada a la comunidad hispana/latina en Arizona. A nivel nacional y en Arizona, la mayoría de los propietarios de vivienda son personas blancas, y existen disparidades significativas en las tasas de propiedad entre los hogares de personas de color. La discriminación racial sistémica e histórica ha provocado que los hogares de personas de color enfrenten restricciones más severas para acceder a créditos, mayores tasas de préstamos abusivos y una mayor probabilidad de ejecución hipotecaria.⁴⁸ Para comprender mejor los factores que contribuyen a la persistente brecha en el acceso a la vivienda por parte de la población hispana en Arizona, en la primera etapa de este estudio, los investigadores realizaron veinticuatro entrevistas con asesores de vivienda certificados por HUD que trabajan en distintas zonas del estado.

Durante el año fiscal 2023, los asesores de vivienda en Arizona atendieron a un total de 13,288 residentes, de los cuales 4,994 (38%) se identificaron como hispanos.⁴⁹

Las entrevistas con consejeros de vivienda revelaron que la población hispana de Arizona enfrenta factores a nivel macro que dificultan el acceso a la propiedad de vivienda para cualquier persona. Entre estos factores se encuentran la oferta limitada de viviendas, los precios elevados, el impacto de los inversionistas y los desafíos posteriores a la compra, como el aumento en las primas de seguros de propiedad.

Además, los hispanos en Arizona enfrentan una serie de barreras que afectan de manera desproporcionada a esta comunidad. Estas barreras incluyen obstáculos financieros asociados al trabajo por cuenta propia y al empleo estacional, el estado migratorio, el historial crediticio, el compromiso cultural de apoyar a familiares, la inaccesibilidad institucional, las barreras lingüísticas y el trato discriminatorio.

“Todavía hay discriminación y cosas así en todos lados a dónde vas,” declaró un consejero, *“Aunque pienses que estamos en 2024 y creas que eso ya no va a pasar, todavía sigue ocurriendo”.*

Los consejeros señalaron que las brechas en el acceso a apoyos agravan estas barreras, mientras que los hogares con recursos tienen más probabilidades de tener éxito.

“Ya se nota lo estratificadas que están las cosas”, lamentó otro consejero. *“Esto muestra que vienen de un lugar donde tienen acceso a ese conocimiento, donde tienen a alguien que los guía”.*

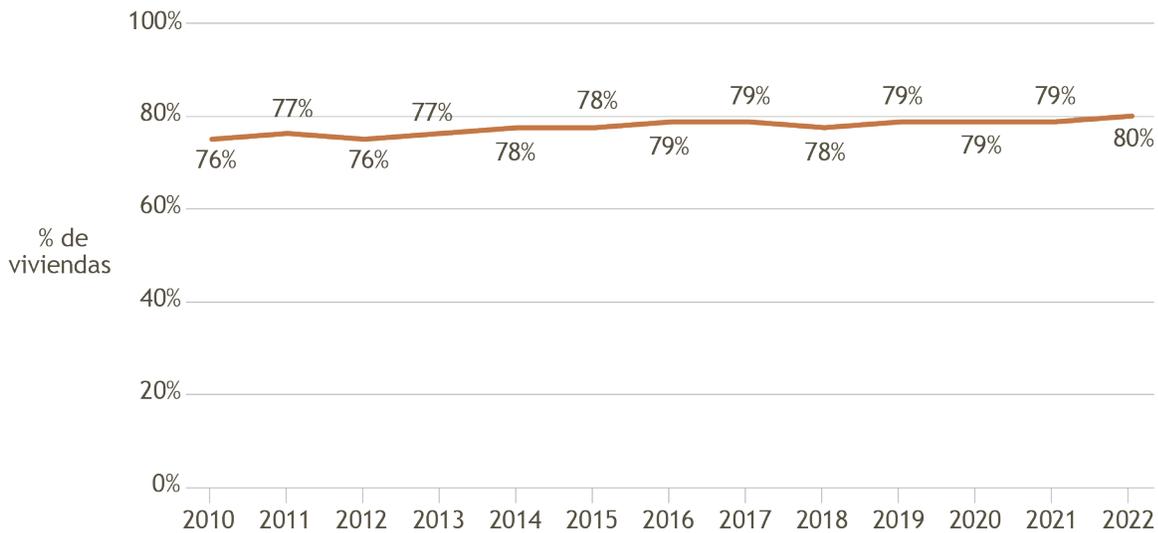
Para promover un acceso más equitativo a la propiedad de vivienda para esta comunidad, los consejeros recomendaron ampliar los recursos financieros y educativos. También sugirieron que el desarrollo de viviendas más asequibles y una mayor divulgación y capacitación sobre los derechos de Vivienda Justa probablemente reducirían algunas de estas barreras.

En la siguiente etapa del estudio sobre la propiedad de vivienda hispana, los investigadores seguirán durante 2025 a una cohorte de hogares hispanos mediante una encuesta por etapas y entrevistas de seguimiento para comprender mejor las experiencias vividas y los desafíos que enfrentan los residentes hispanos de Arizona que buscan convertirse en propietarios de vivienda.

A NIVEL ESTATAL, UN ALTO PORCENTAJE DE LAS PROPIEDADES RESIDENCIALES SON VIVIENDAS PRINCIPALES

En 2022, el 80% de las viviendas en Arizona eran residencias principales, mientras que el 20% eran residencias no principales (Figura 21).⁵⁰ En ese 20% de viviendas secundarias o de vacaciones pueden estar incluidos residentes temporales y compradores individuales (es decir, no entidades corporativas). Arizona es conocido como un destino estacional, por lo que muchas viviendas secundarias permanecen vacías gran parte del año. La proporción de residencias principales se ha mantenido relativamente constante a nivel estatal, aunque ha aumentado ligeramente un 5% desde 2010. El porcentaje de viviendas principales varía según el condado, con los valores más altos en Pima (84%) y Maricopa (83%), y los más bajos en Apache (23%) y Navajo (37%) (ver los Informes suplementarios por condado para más detalles).

Figura 21. Porcentaje de viviendas en Arizona que son residencias principales, 2010-2022



Fuente: Cotality (antes CoreLogic), Ventas Residenciales en Todo Arizona, Cálculos de ARCHES

LAS CASAS MÓVILES Y PREFABRICADAS SON CADA VEZ MENOS ACCESIBLES

Las casas móviles y prefabricadas han sido durante mucho tiempo una de las opciones de vivienda más asequibles en Arizona. Sin embargo, a medida que aumentan los costos del terreno y de otros tipos de viviendas, las casas móviles se están volviendo cada vez más caras e inaccesibles como opción. A nivel nacional, el precio promedio de una casa móvil ha aumentado un 35% desde 2016, situándose en aproximadamente \$61,400.⁵¹ El costo de una casa móvil nueva en Arizona aumentó un 80% entre 2017 y 2022, superando los \$160,000.⁵² Durante ese periodo, el precio de una casa móvil nueva creció más rápido que el de una casa unifamiliar nueva.⁵³ En Phoenix, en particular, las rentas de los lotes para casas móviles han subido de \$400 al mes en 2019 a más de \$1,000 en algunas áreas.⁵⁴

Comunidades de propiedad residencial (ROC), un modelo para reducir la brecha en la propiedad de vivienda entre hispanos en Arizona⁵⁵

Para explorar la propiedad residente de viviendas móviles y prefabricadas como una oportunidad para ampliar el acceso a la propiedad de vivienda entre los hogares hispanos, una investigadora graduada de ARCHES entrevistó a partes interesadas tanto dentro como fuera de Arizona. Las entrevistas con personas expertas se centraron en identificar barreras y oportunidades para implementar el modelo de comunidades de propiedad residente (ROC) como una vía para ampliar el acceso y la estabilidad en la propiedad de viviendas prefabricadas.

Las entrevistas señalaron que existen barreras en el proceso de las comunidades ROC que pueden ser únicas en las comunidades de viviendas prefabricadas mayoritariamente hispanas. Las barreras lingüísticas entre los residentes y los trabajadores de organizaciones sin fines de lucro pueden dificultar la confianza. Las comunidades de familias numerosas y adultos que trabajan en varios empleos pueden tener dificultades para involucrarse en el proceso de organización ROC o para formar parte de una junta directiva. Modelos alternativos de propiedad colectiva que utilizan un propietario interino para ayudar a fortalecer la capacidad dentro de la comunidad podrían ayudar a aliviar estos problemas.

Los entrevistados concluyeron por unanimidad que el modelo ROC ayuda a preservar la asequibilidad en las comunidades de viviendas prefabricadas, además de ofrecer beneficios adicionales. Aunque los aumentos iniciales en las rentas de los terrenos fueron necesarios para comenzar a pagar los préstamos, con el tiempo los incrementos adicionales son mínimos y se deciden mediante votación de los miembros de la comunidad. Otros beneficios del modelo ROC incluyen una mayor resiliencia, ya que los residentes mejoran la infraestructura utilizando su conocimiento práctico para minimizar los impactos de los riesgos.

Los entrevistados externos identificaron legislaciones habilitadoras en sus estados que facilitaron la creación de comunidades de propiedad de residentes (ROC). Algunos estados cuentan con una política de derecho de preferencia que permite a las comunidades de viviendas manufacturadas tener un tiempo protegido para preparar una oferta de compra. Actualmente, Arizona solo exige un aviso de 180 días para el cierre de parques de viviendas manufacturadas, un plazo mucho más corto que en otros estados.

Los interesados pueden ayudar a aumentar la creación de comunidades de propiedad de residentes (ROC):

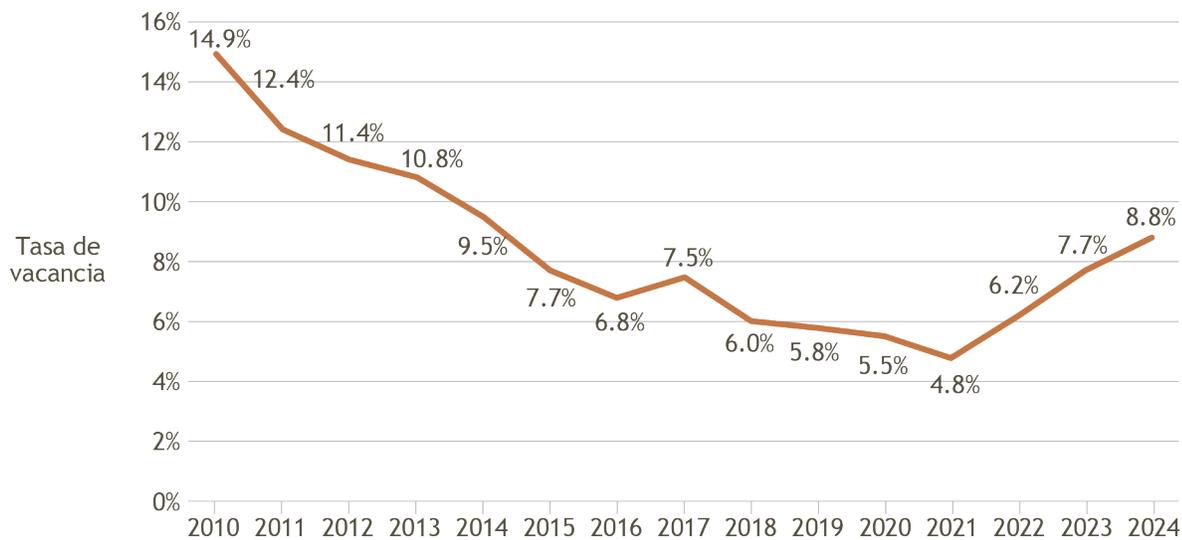
- Los legisladores pueden aprobar leyes que brinden mayor protección a los residentes de comunidades de viviendas manufacturadas.
- Las organizaciones sin fines de lucro pueden involucrarse de manera proactiva con las comunidades para informarles sobre sus derechos y traducir materiales al español, si aún no lo han hecho.
- Las personas que viven en comunidades de viviendas móviles y prefabricadas pueden empezar a establecer vínculos con sus vecinas y vecinos y organizarse con anticipación, de modo que los plazos cortos para la venta no representen un obstáculo para avanzar hacia la propiedad residente.

Vivienda en alquiler

A PESAR DEL AUMENTO EN LA DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS EN ALQUILER, LAS PERSONAS QUE RENTAN SIGUEN ENFRENTANDO DIFICULTADES DE ASEQUIBILIDAD

Las tasas de vacantes en viviendas de alquiler han seguido aumentando desde su mínimo del 4.8% en 2021, alcanzando el 8.8% en 2024 (Figura 22).⁵⁶ Aunque este aumento indica que hay más viviendas de alquiler vacantes y puede haber más opciones disponibles para los inquilinos, la tasa de vacantes sigue siendo menor que el máximo del 15% en 2010.⁵⁷ Las tasas bajas de vacantes facilitan que los propietarios cobren precios más altos, ya que los inquilinos deben competir por un inventario limitado. Si las tasas de vacantes continúan aumentando a largo plazo, esto podría afectar el mercado de alquiler al motivar a los propietarios a ralentizar los incrementos de renta o reducir los precios.

Figura 22. Tasas de vacantes de viviendas en alquiler en Arizona, 2010-2024

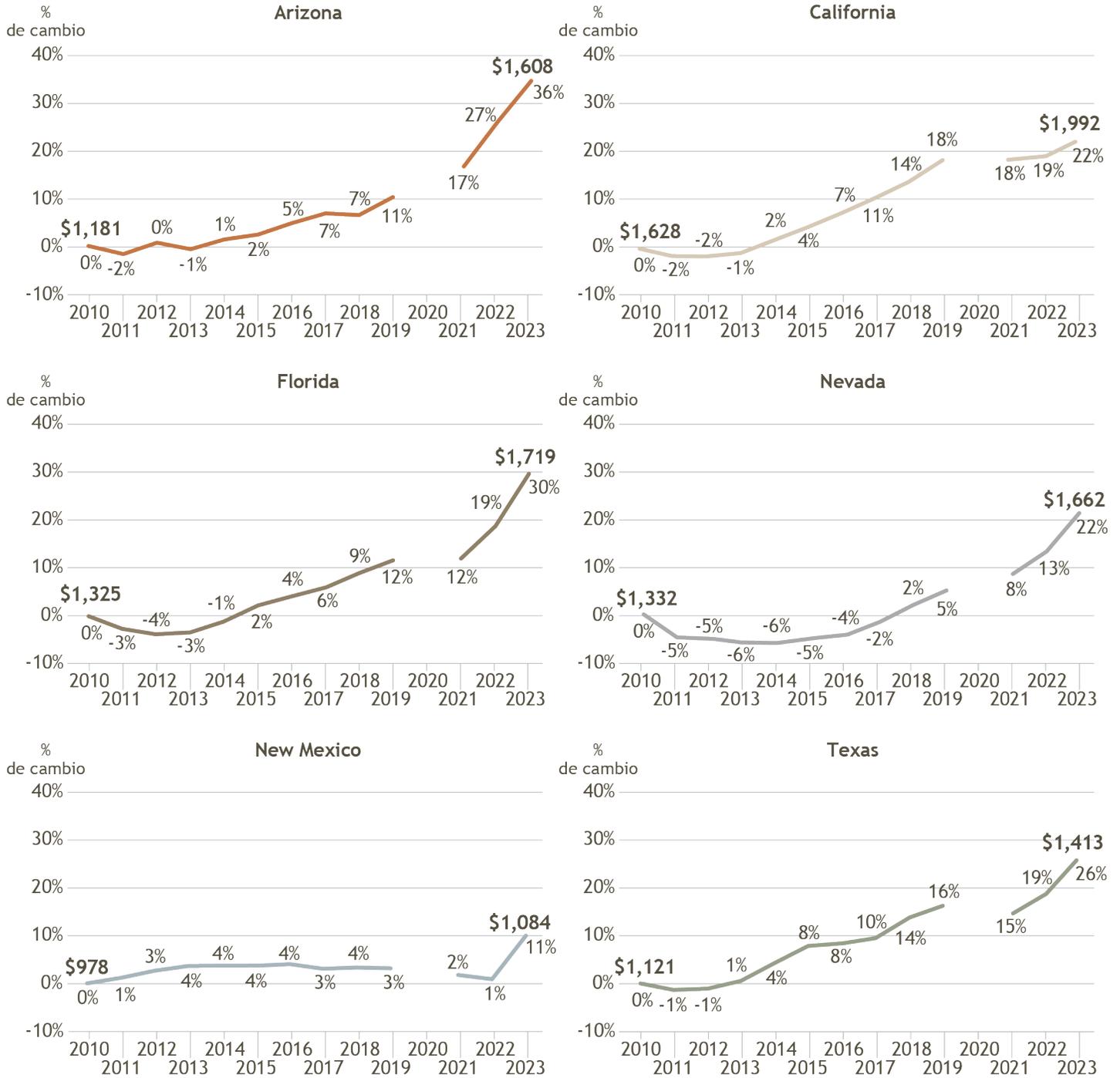


Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, Encuestas de Vivienda y Desocupación, Cuadro 3, 2024

LOS ALQUILERES HAN AUMENTADO BRUSCAMENTE

De 2010 a 2023, la renta promedio en Arizona aumentó un 36% (ajustada por inflación), continuando con la fuerte tendencia de incremento de precios desde 2021 (Figura 23). Arizona tuvo el mayor aumento porcentual entre los estados comparables, superando ligeramente a Florida (30%). La renta mediana pasó de \$1,181 a \$1,608 entre 2010 y 2023, situando a Arizona con el cuarto costo de alquiler más alto entre los estados mencionados.⁵⁸

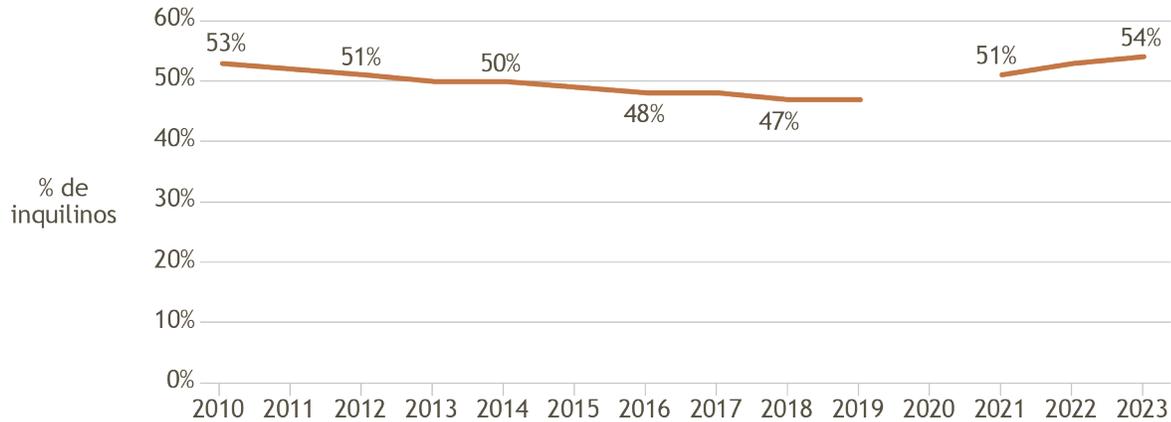
Figura 23. Porcentaje de cambio en el promedio del alquiler estado, ajustado por inflación, 2010-2023



Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro B25064

La cantidad de personas que rentan y destinan una proporción excesiva de sus ingresos a la vivienda (es decir, más del 30%) ha seguido aumentando; actualmente, el 54% de quienes alquilan en Arizona enfrentan esta carga económica (Figura 24). Eso representa un aumento del 8% con respecto al punto más bajo registrado en 2019 y es el porcentaje más alto desde que se cuenta con datos, en 2010. En comparación con quienes son propietarias de sus viviendas, más del doble de personas que alquilan enfrentaron esta carga en 2023 (54% frente a 22%, respectivamente).⁵⁹

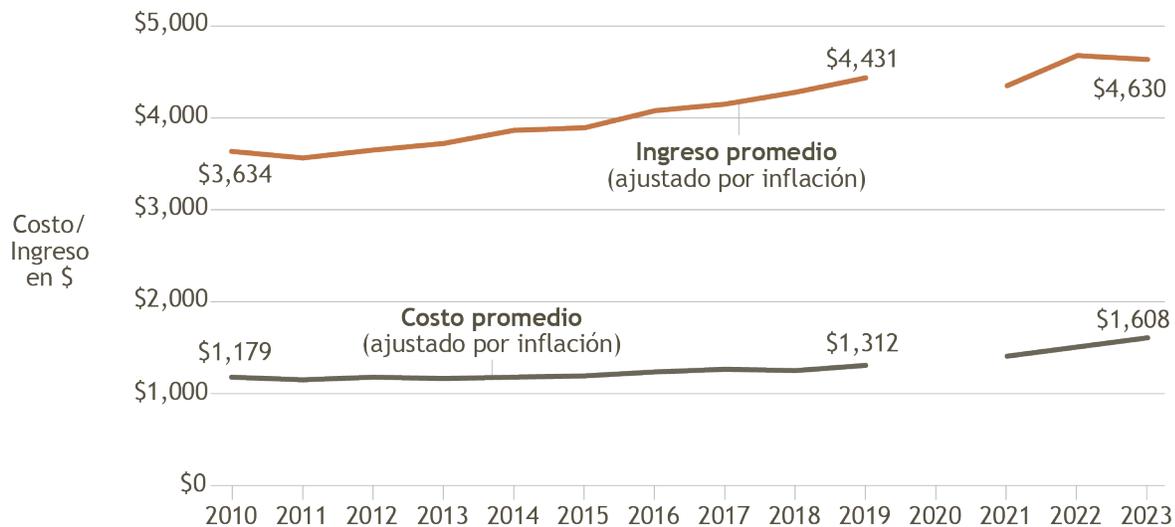
Figura 24. Porcentaje de inquilinos que destinan el 30% o más de sus ingresos a la vivienda, 2010-2023



Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro S2503. Nota: Datos de 2020 no disponibles

Los hogares a menudo se ven afectados por una carga económica excesiva cuando sus ingresos no crecen al mismo ritmo que los precios de la vivienda. Desde 2010, los costos mensuales de vivienda de los inquilinos (incluidos los servicios públicos estimados) han aumentado constantemente más rápido que sus ingresos; la renta aumentó un 36%, mientras que los ingresos solo crecieron un 27%.⁶⁰ A nivel nacional, los costos de los servicios públicos también han aumentado en ese periodo, aunque el incremento varía según el tipo de servicio y el proveedor, lo que dificulta medir su impacto con precisión.⁶¹ Sin embargo, en Arizona, si se analiza en un plazo más corto, la diferencia entre las rentas y los ingresos es aún más evidente. Desde 2019, los costos de vivienda para los inquilinos han aumentado un 23% (de \$1,312 a \$1,608, ajustado por inflación), mientras que los ingresos solo han crecido un 4% (de \$4,431 a \$4,630, ajustado por inflación; Figura 25).⁶²

Figura 25. Promedio del costo mensual de vivienda de los inquilinos vs. ingreso, ajustado por inflación, 2010-2023

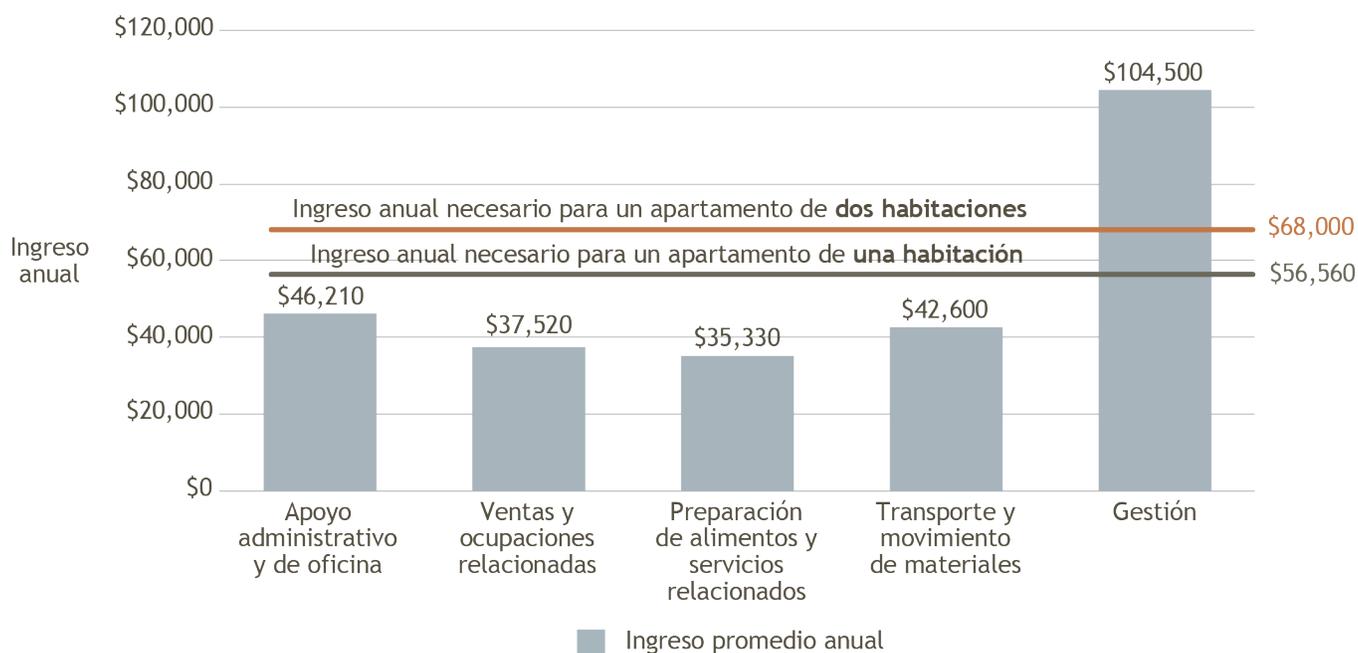


Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), Cuadro S2503 Nota: Datos de 2020 no disponibles

LA MAYORÍA DE LAS PERSONAS QUE GANAN UN SALARIO PROMEDIO EN LAS 5 PRINCIPALES CATEGORÍAS OCUPACIONALES DE ARIZONA NO PUEDE PAGAR EL ALQUILER DE UN DEPARTAMENTO DE UNA O DOS HABITACIONES

Casi la mitad de los trabajadores en Arizona se concentran en los cinco grupos ocupacionales más grandes: apoyo administrativo y de oficina, ventas y actividades relacionadas, preparación y servicio de alimentos, transporte y manejo de materiales, y gerencia (Figura 26).⁶³ Solo los trabajadores en el grupo de gerencia tienen un salario promedio lo suficientemente alto para destinar menos del 30% de sus ingresos al alquiler de un apartamento de uno o dos dormitorios al precio de mercado justo (ver Apéndice B: Glosario de Términos).⁶⁴ Los datos actuales muestran que solo el 39% de todos los empleados en Arizona, con el salario promedio de su ocupación, pueden pagar un apartamento de un dormitorio, y solo el 25% puede pagar uno de dos dormitorios (Figura 26).⁶⁵

Figura 26. Asequibilidad entre las 5 principales profesiones en Arizona



Fuente: Oficina de Estadísticas Laborales, Estimaciones de Empleo Ocupacional y Salarios por Estado, 2023; NLIHC, Out of Reach, 2024

LOS ALQUILERES JUSTOS DE MERCADO ESTÁN MUY FUERA DEL ALCANCE DE LAS PERSONAS CON INGRESOS BAJOS O FIJOS

Según la Coalición Nacional para la Vivienda de Bajos Ingresos, el alquiler promedio al precio de mercado justo para una vivienda de dos habitaciones en Arizona en 2024 fue de \$1,700 mensuales y \$1,417 mensuales para una de una habitación.⁶⁶ Un hogar necesitaría un salario por hora de \$32.70 para poder pagar una vivienda de dos habitaciones; un residente que gane el salario mínimo (\$14.35 por hora en 2024) tendría que trabajar aproximadamente 76 horas por semana para pagar una vivienda de una habitación.⁶⁷ Para un trabajador con salario mínimo, el alquiler asequible es de \$745 por mes, poco más de la mitad del precio de mercado justo para una vivienda de una habitación en el mercado actual de Arizona.⁶⁸ Para los residentes que dependen de los pagos estándar del Seguro Social como ingreso, el alquiler asequible es solo \$283 por mes, o poco menos del 20% del alquiler al precio de mercado justo para una vivienda de una habitación.⁶⁹

ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

Vivienda, salud y calor interior en el condado de Maricopa⁷⁰

Uno de los costos ocultos de la vivienda para quienes viven en las zonas más calurosas de Arizona, como el condado de Maricopa, puede ser el costo de mantenerse frescos. Una encuesta realizada en 2023 por la ciudad de Phoenix reveló que **el 23% de las personas encuestadas indicaron que, a veces o con frecuencia, sienten demasiado calor en su hogar.**⁷¹ Mantener una temperatura confortable en la vivienda no es un lujo: es parte de mantenerse saludable. En el condado de Maricopa, **el 91,5% de todas las muertes relacionadas con el calor interior entre 2006 y 2023 ocurrieron dentro de una residencia.** Además, los espacios interiores fueron el lugar más común en el que se presentaron enfermedades por calor lo suficientemente graves como para requerir atención hospitalaria entre 2018 y 2022.⁷² A largo plazo, el calor excesivo dentro del hogar puede causar problemas crónicos de salud como estrés, depresión, afecciones respiratorias y trastornos del sueño.⁷³

Sin embargo, algunas personas tienen dificultades para mantenerse frescas debido al costo de operar y mantener sistemas de aire acondicionado eficientes y eficaces. Una encuesta a residentes de Phoenix mostró que **el 75% señaló el costo de la electricidad como la principal razón por la que su hogar se encontraba demasiado caluroso,** mientras que entre el 15 y el 22% de los residentes del condado de Maricopa indican de forma constante que les preocupa o se les dificulta pagar sus facturas de energía.⁷⁴ La carga de las facturas de servicios públicos no se distribuye de manera equitativa: las personas pertenecientes a minorías raciales y étnicas, las personas con discapacidades, las personas mayores y las familias con niñas y niños pequeños tienen más probabilidades de enfrentar dificultades para pagar la energía.⁷⁵ **Las investigaciones demuestran que las deudas por servicios como la electricidad interrumpen profundamente la vida en los hogares y se relacionan con la inseguridad alimentaria y el riesgo de desalojo.**⁷⁶ Las personas que no pueden pagar sus facturas pueden recibir asistencia a través de programas federales, estatales o locales, aunque estos programas suelen tener requisitos de elegibilidad estrictos, límites de financiamiento y otras restricciones.⁷⁷

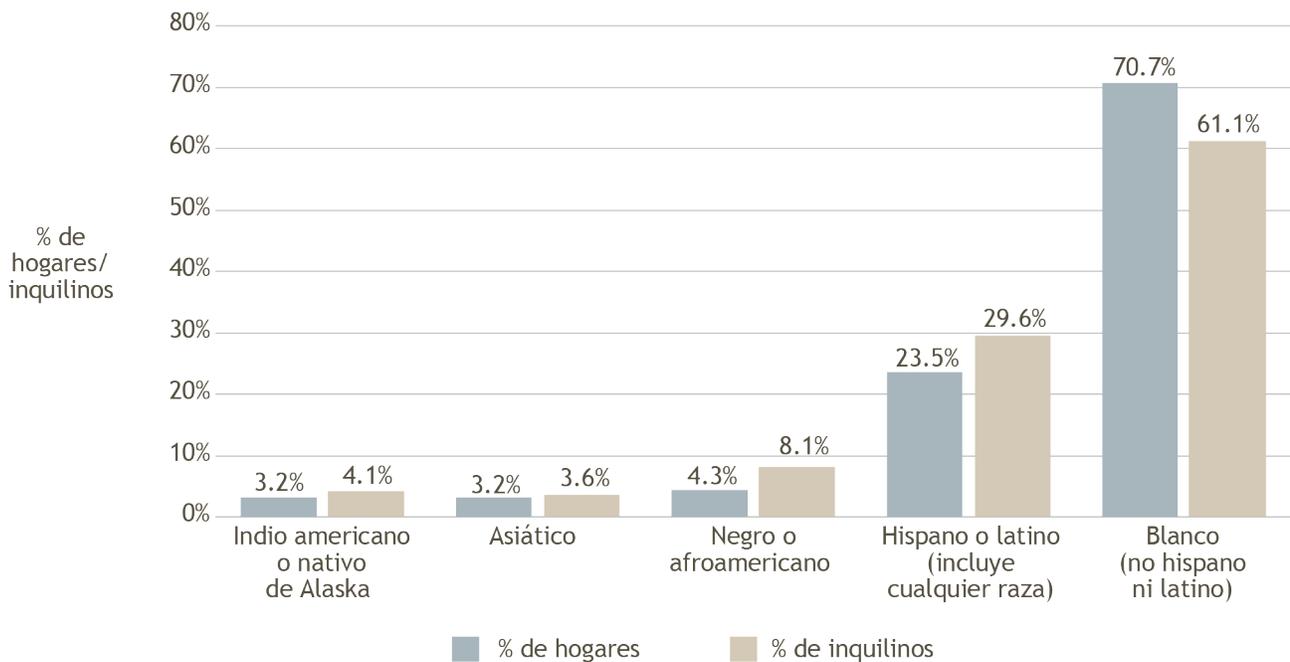
Encontrar soluciones al calor excesivo en interiores y a las facturas de energía impagables tiene un impacto que va más allá del simple confort. Dado el vínculo entre el calor, la salud y la vivienda, abordar el problema del calor en interiores también significa mejorar la salud, la estabilidad financiera y la seguridad habitacional de las personas. Si los gobiernos locales coordinan iniciativas tan diversas como campañas para plantar árboles en los vecindarios, programas de asistencia con las facturas de servicios públicos y acciones de salud pública, podrán garantizar que Arizona tenga un futuro fresco, tanto dentro como fuera de los hogares.

¿QUIÉN ES PROBABLE QUE SEA INQUILINO?

La demografía del mercado de alquiler en Arizona muestra diferencias claras con la de los propietarios en el estado. En general, los inquilinos son mucho más jóvenes que los compradores: el 39% de los inquilinos tiene 35 años o menos, y solo el 16% tiene 65 años o más.⁷⁸ En contraste, el 10% de los propietarios en Arizona tiene 35 años o menos, y el 37% tiene 65 años o más.⁷⁹

Los hogares de minorías raciales y étnicas también están sobrerrepresentados entre los inquilinos en comparación con la población general de Arizona (Figura 27). Los hogares negros o afroamericanos son los que más sobrerrepresentación tienen, ya que el 8.1% de los inquilinos se identifica como negro o afroamericano, a pesar de que solo representan el 4.3% de la población total del estado.⁸⁰ Los nativos americanos o nativos de Alaska también tienen más probabilidades de ser inquilinos, al igual que los hogares hispanos y/o latinos y asiáticos.⁸¹ En cambio, los hogares blancos están subrepresentados entre los inquilinos, con solo el 61.1% de los hogares inquilinos que se identifican como blancos, a pesar de que representan casi el 71% de la población del estado.⁸²

Figura 27. Los hogares no caucásicos son desproporcionadamente inquilinos



Fuente: Estimación de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), 2019-2023, Cuadro B25003

ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

Evaluar las necesidades de vivienda de los nativos americanos que viven fuera de las reservas en el norte de Arizona⁸³

Este estudio analiza los desafíos que enfrentan los hogares nativos americanos que viven fuera de las tierras de las reservas en el norte de Arizona para asegurar una vivienda. Estos desafíos incluyen la falta de opciones de vivienda culturalmente adecuadas, el aumento del costo del alquiler, las largas listas de espera para viviendas de bajos ingresos y la discriminación sistémica en el acceso a la vivienda.

El estudio realizó cinco grupos focales en Flagstaff y encontró que tres temas principales fueron los más importantes para los participantes: (1) dificultades económicas, exclusión sistémica y marginación; (2) problemas de salud; (3) acceso limitado a la vivienda y preocupaciones relacionadas con la reserva.

Las discusiones en los grupos focales exploraron temas tales como: las barreras para acceder a viviendas asequibles, las experiencias con programas de asistencia para la vivienda, el impacto de la inestabilidad habitacional en la salud y las relaciones familiares, el acceso y la seguridad de la vivienda en las reservas, así como la conexión y desconexión urbana en entornos de vivienda fuera de las reservas.

Durante estas discusiones, **los participantes describieron el aumento del costo de vida en Flagstaff en relación con la obtención de una vivienda estable, así como las inseguridades habitacionales y la salud.** Para algunos, la presión financiera seguía siendo abrumadora incluso trabajando en varios empleos. Además, comentaron que los excluían de viviendas estables debido a restricciones de ingresos que exigían ganar al menos tres veces el alquiler mensual. Esto, sumado al estigma asociado con su situación habitacional y lugar de residencia —“No sé si alguno de los empleadores miró la dirección y dijo, no... Creo que nos etiquetan”—, reforzaba un ciclo persistente de inestabilidad habitacional. También mencionaron que, en algunos casos, los programas de vivienda transitoria resultan inaccesibles.

Las discusiones en los grupos focales también mostraron cómo la inestabilidad habitacional afecta la salud. Los participantes compartieron que las dificultades para acceder a una vivienda estable se relacionan con niveles elevados de estrés y enfermedades frecuentes.

Los participantes también compartieron que, en la práctica, la vivienda en las reservas es limitada. Las viviendas disponibles con frecuencia tienen infraestructura inadecuada, como acceso limitado a agua potable o electricidad, además de obstáculos para el mantenimiento y la entrada al hogar. **Para quienes consideraban regresar a las comunidades dentro de las reservas, la escasez de viviendas y el hacinamiento generaban preocupación.**

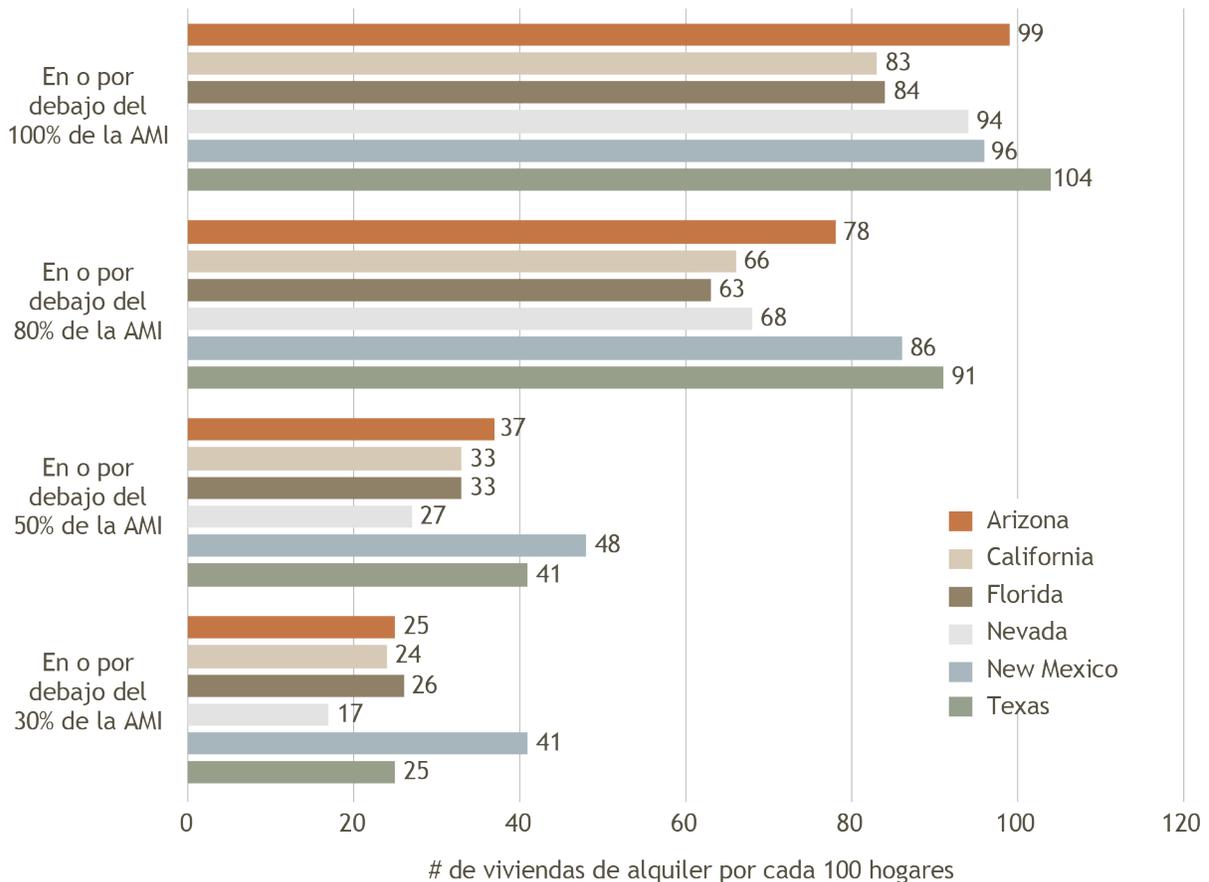
Al momento de este informe, el estudio ha recopilado más de 140 respuestas de encuestas de hogares nativos americanos en el norte de Arizona. Los datos preliminares de las encuestas coincidieron con las discusiones de los grupos focales en Flagstaff: más del 70% de los encuestados nativos americanos destina más del 30% de sus ingresos a la vivienda. En la siguiente etapa del estudio, los investigadores realizarán grupos focales en Page y Winslow.

LA VIVIENDA DE ALQUILER ASEQUIBLE ES LIMITADA

La vivienda de alquiler se considera asequible cuando los inquilinos no gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda, incluyendo los servicios públicos.⁸⁴ Arizona enfrenta una escasez considerable de viviendas de alquiler asequibles para los hogares de bajos ingresos.⁸⁵ Las viviendas asequibles para estos hogares existen gracias a la inversión pública, principalmente a través de programas federales como el Programa de Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) y mediante alianzas con propietarios privados a través del Programa de Vales de Elección de Vivienda.⁸⁶ Las viviendas que resultan asequibles para hogares de menores ingresos sin necesidad de subsidios se conocen como viviendas asequibles de origen natural (NOAH); sin embargo, estas opciones pueden no estar disponibles para los hogares con los ingresos más bajos.⁸⁷

En Arizona, existen 99 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 hogares con ingresos iguales o inferiores al AMI, (Figura 28).⁸⁸ Sin embargo, a medida que disminuyen los ingresos de los hogares, también disminuye la cantidad de viviendas asequibles y disponibles. Entre los inquilinos con ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI, hay solo 78 viviendas por cada 100 hogares. Esta cifra baja a 37 viviendas para quienes ganan el 50% o menos del AMI, y a solo 25 para los hogares con ingresos extremadamente bajos (30% o menos del AMI). En 2023, Arizona registró un déficit de 138,227 viviendas de alquiler asequibles y disponibles para hogares con ingresos extremadamente bajos (30% o menos del AMI) y una escasez de 198,422 viviendas para hogares de bajos ingresos (50% o menos del AMI).⁸⁹ En comparación con otros estados del Cinturón del Sol, Arizona ofrece más viviendas disponibles para hogares con ingresos extremadamente bajos que California y Nevada.⁹⁰

Figura 28. Viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares en o por debajo del umbral, por estado



Fuente: NLIHC, The Gap Report, 2025

LA VIVIENDA SUBSIDIADA CON FONDOS PÚBLICOS ESTÁ EN RIESGO DE PERDER EL SUBSIDIO

En febrero de 2025, Arizona contaba con 48,387 viviendas subsidiadas a nivel federal que debían alquilarse a precios asequibles.⁹¹ Estas viviendas generalmente mantienen su asequibilidad a través de acuerdos de 15 o 30 años entre propietarios privados y el gobierno federal. Una vez finalizado ese periodo, los propietarios pueden renovar sus contratos y subsidios para mantener la vivienda asequible, pero no están obligados a hacerlo. Muchos optan por retirar sus propiedades del programa y alquilarlas sin subsidio, ya que el mercado abierto suele ofrecer mayores ganancias. Para los arrendadores, el aumento de los precios del alquiler reduce el incentivo para participar en programas de vivienda subsidiada, lo que disminuye la disponibilidad de viviendas asequibles justo cuando los inquilinos enfrentan una mayor presión en el mercado de vivienda.

El panorama actual en Arizona, con precios de alquiler elevados y tasas de vacantes relativamente bajas, puede motivar aún más a los propietarios de viviendas en alquiler a salir de los programas de vivienda asequible y aprovechar un mercado que favorece alquilar a precios más rentables. De las casi 50,000 viviendas subsidiadas en el estado, alrededor de 4,186 tienen contratos federales que vencerán en los próximos cinco años, y solo 732 son renovables.⁹² Cerca de 20,000 viviendas verán vencer sus contratos en los próximos 15 años.⁹³ Para contrarrestar la pérdida de viviendas asequibles subsidiadas a medida que los propietarios privados trasladan sus propiedades al mercado abierto, se necesita agregar nuevas viviendas con subsidio federal al mismo ritmo (o a un ritmo aún mayor) que las unidades actuales que están por expirar. Las viviendas que salen de los programas de subsidio a menudo pasan a ser viviendas asequibles de origen natural, pero tienden a ser accesibles para hogares de ingresos promedios, no para los de ingresos bajos.⁹⁴

Accesibilidad peatonal y asequibilidad de la vivienda⁹⁵

Los vecindarios con accesibilidad peatonal juegan un papel importante en las oportunidades de los hogares, incluyendo resultados sociales, económicos y de salud, pero no todos tienen acceso igualitario a ellos.⁹⁶ Históricamente, las poblaciones desfavorecidas, como las comunidades de color o los residentes de bajos ingresos, se han concentrado en áreas con poca facilidad para caminar, con menos aceras, menor conectividad y opciones limitadas de transporte público.⁹⁷

Esta investigación explora específicamente la pregunta: ¿Quién tiene acceso a vecindarios caminables y cómo las políticas actuales de vivienda asequible apoyan o dificultan ese acceso? Investigamos cómo se relacionan la facilidad para caminar y la asequibilidad en seis de las ciudades más pobladas de Estados Unidos: Nueva York, Los Ángeles, Chicago, Houston, Phoenix y Filadelfia. Este estudio utiliza datos del programa de LIHTC, la mayor fuente de viviendas subsidiadas a nivel federal en EE. UU., responsable de más de 3.65 millones de viviendas, para analizar la ubicación de desarrollos de vivienda asequible.⁹⁸ Para los fines de este estudio, la vivienda asequible o subsidiada se refiere específicamente a propiedades financiadas a través del programa LIHTC.

Los resultados muestran que ciertas variables demográficas predicen tanto la accesibilidad peatonal como la presencia de viviendas subsidiadas. El análisis estadístico sobre la existencia de viviendas subsidiadas a nivel federal indicó que la probabilidad de que una zona cuente con proyectos de vivienda asequible se asocia significativamente con mayores tasas de pobreza y mayor densidad poblacional, aunque esta relación varía según la ciudad. En todas las ciudades estudiadas, **la vivienda subsidiada se concentró más en comunidades de bajos ingresos**. Además, las ciudades tendieron a ser más caminables donde había proyectos de vivienda subsidiada, mientras que un mayor porcentaje de residentes mayores de 65 años se relacionó con menor facilidad para caminar y con una menor probabilidad de contar con viviendas subsidiadas.

En Phoenix, la densidad poblacional y la facilidad para caminar están estrechamente relacionadas, ya que la densidad tiene una asociación más fuerte con la facilidad para caminar que en otras ciudades analizadas. En general, **Phoenix es menos caminable que las demás ciudades, pero la vivienda asequible tiende a ubicarse en áreas más caminables**. Los vecindarios con mayor proporción de personas casadas en Phoenix suelen tener menor facilidad para caminar.

Nuestros hallazgos sugieren que, a pesar de los esfuerzos legales prolongados para promover una distribución más equitativa de la vivienda subsidiada, persisten las disparidades raciales y étnicas. En Phoenix, que ha experimentado un crecimiento rápido que ha transformado el panorama habitacional, los desarrollos subsidiados siguen concentrados en áreas de bajos ingresos.⁹⁹ Aunque las viviendas asequibles suelen ubicarse en zonas relativamente caminables, se requiere mayor inversión para mejorar la infraestructura y la accesibilidad y alcanzar los estándares observados en los principales centros urbanos.

Estos hallazgos resaltan la necesidad de incorporar la facilidad para caminar en la planificación de vivienda asequible en Arizona, incluyendo inversiones en aceras, transporte público y conectividad vial, que pueden contribuir a un acceso equitativo a la vivienda asequible. La colaboración entre profesionales y departamentos de vivienda y transporte en Arizona es fundamental para enfrentar estos desafíos.

LOS DESALOJOS PRESENTADOS HAN AUMENTADO RÁPIDAMENTE DESDE QUE TERMINARON LAS MORATORIAS

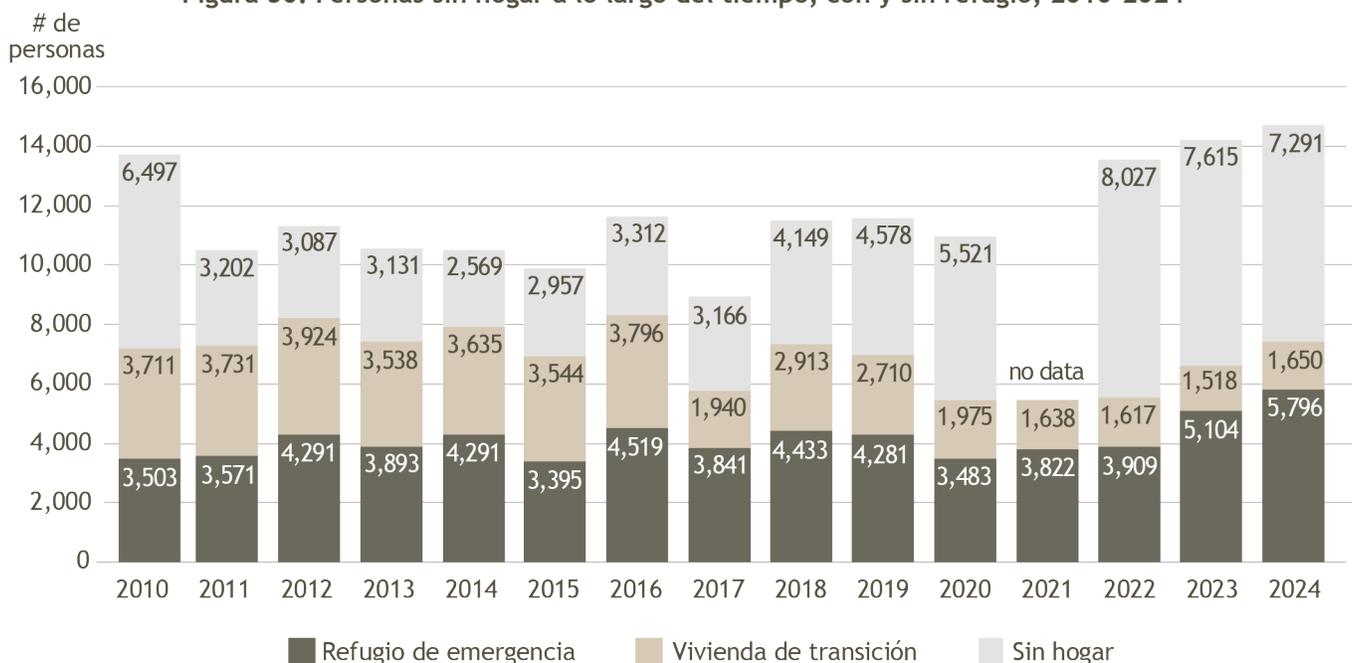
Las solicitudes de desalojo han aumentado considerablemente cada año desde que terminó la moratoria de desalojos por la pandemia de COVID-19 en 2021.¹⁰⁰ En 2024, el número de solicitudes de desalojo en Arizona alcanzó su nivel más alto (106,587) desde 2005, cuando comenzó el registro de datos a través de la Corte Suprema de Arizona (Figura 29).¹⁰¹ Esto representa un aumento adicional del 10% respecto a 2023, que había establecido el récord anterior.¹⁰² El condado de Maricopa concentró 87,197 de estas solicitudes, siendo el número más alto registrado en el estado.¹⁰³ Las investigaciones también indican que los desalojos informales (cuando las familias deciden abandonar sus hogares para evitar un desalojo formal, debido a la amenaza de una solicitud de desalojo o a otros mecanismos como que los propietarios cambien las cerraduras) son más comunes que los desalojos judiciales completados.¹⁰⁴ Debido a la prevalencia de estos desalojos informales, las solicitudes de desalojo probablemente subestiman las verdaderas tasas de pérdida de vivienda, aunque no todas las solicitudes de desalojo resultan en un desalojo finalizado.¹⁰⁵

Personas sin hogar

MÁS PERSONAS EN ARIZONA ESTÁN EXPERIMENTANDO LA FALTA DE VIVIENDA QUE NUNCA ANTES

Una de las consecuencias más graves de la falta de viviendas asequibles es la falta de hogar. Tanto a nivel nacional como en Arizona, los niveles de personas sin hogar alcanzaron un récord histórico en 2024.¹⁰⁶ Según el conteo Point-In-Time (PIT) coordinado por el HUD, 14,737 personas experimentaron la falta de hogar en Arizona en 2024. Esta cifra incluye a 11,640 individuos y 3,097 personas en familias con niños.¹⁰⁷ Es importante destacar que los datos del conteo PIT solo miden a las personas contabilizadas en una noche específica de enero de 2024 y se reconoce que esta cifra subestima el total de personas sin hogar en las comunidades. De estas personas, aproximadamente 7,291 (49.5%) no contaban con refugio.¹⁰⁸ Desde 2023, la proporción de personas sin hogar que sí tienen refugio ha mejorado ligeramente, aumentando del 47% al 51%. Sin embargo, de manera preocupante, el número de familias con niños que experimentan la falta de hogar creció un 15% entre 2023 y 2024, representando el 21% del total de personas sin hogar en 2024.¹⁰⁹ La cantidad de personas sin hogar en Arizona ha fluctuado a lo largo del tiempo, pero los datos indican un aumento desde 2017, con un incremento notable cada año desde 2022 (Figura 30).

Figura 30. Personas sin hogar a lo largo del tiempo, con y sin refugio, 2010-2024



Fuente: HUD, Informes del Continuum of Care sobre la Población y Subpoblaciones, 2010-2024

En 2024, los Programas de Asistencia para Personas sin Hogar del Continuum of Care en Arizona brindaron apoyo a 5,796 personas a través de refugios de emergencia, y a 1,650 personas mediante viviendas transitorias. Sin embargo, la mayoría —7,291 personas, permaneció sin refugio.¹¹⁰

LA MAYORÍA DE LAS PERSONAS SIN VIVIENDA EN ARIZONA SON HOMBRES

En 2024, casi el doble de hombres que de mujeres experimentaron la falta de vivienda en Arizona. El conteo PIT de ese año registró un total de 9,325 hombres, 5,284 mujeres y 128 personas con identidades de género no binarias.¹¹¹ Aunque los hombres representan poco menos del 50% de la población del estado, conforman aproximadamente el 63% de las personas sin hogar. Los hombres sin hogar superaron en número a las mujeres tanto en refugios de emergencia como en viviendas transitorias (57% y 59% del total en cada categoría, respectivamente). Sin embargo, solo el 46% de los hombres sin hogar accedió a algún tipo de refugio, en comparación con el 59% de las mujeres y el 45% de las personas no binarias. Esta brecha se vuelve aún más evidente entre quienes permanecen sin refugio. El número de hombres sin refugio (5,071) fue más del doble que el de mujeres (2,149).¹¹²

ARIZONA HA REGISTRADO UN AUMENTO EN LA CANTIDAD DE NIÑOS SIN HOGAR

Según el conteo PIT de 2024, en Arizona hubo 319 niños sin hogar más que en 2023. En total, el 13% (1,904) de todas las personas sin hogar en el estado eran niños menores de 18 años. La mayoría de ellos (1,210) se encontraba en refugios de emergencia, 386 vivían en viviendas transitorias y 308 no tenían ningún tipo de refugio (Figura 31).¹¹³ Los niños sin hogar formaban parte de 102 hogares con personas en situación de calle crónica, y 46 de ellos no estaban acompañados por un padre, madre o tutor al momento del conteo PIT de 2024.¹¹⁴

Entre 2017 y 2024, Arizona registró un aumento del 42% en la falta de vivienda entre jóvenes no acompañados, incluyendo a menores de 18 años y adultos jóvenes menores de 24 años (Tabla 1). Este fue el mayor incremento en esta categoría entre los estados del Cinturón del Sol usados para comparación.¹¹⁵ En 2024, Arizona reportó 775 jóvenes sin hogar no acompañados, con edades entre 18 y 24 años.¹¹⁶

Tabla 1. Aumentos en la juventud sin hogar no acompañada (menores de 24 años)

| ESTADO | 2017 | 2024 | % CAMBIO |
|------------|--------|-------|----------|
| Arizona | 578 | 821 | +42% |
| New Mexico | 181 | 207 | +14% |
| Texas | 1,318 | 1,355 | +3% |
| Florida | 2,019 | 1,367 | -32% |
| California | 15,458 | 9,052 | -41% |
| Nevada | 2,166 | 545 | -75% |

Fuente: HUD, Informes del Continuum of Care sobre la Población y las Subpoblaciones, 2017, 2024

Según los datos recopilados por la Oficina de Educación Primaria y Secundaria del Departamento de Educación de EE. UU., un total de 19,365 estudiantes sin hogar estuvieron matriculados en escuelas de prekínder a 12.º grado en todo Arizona durante el año escolar 2022-2023. De estos estudiantes, el 44% (8,588) cursaba desde prekínder hasta quinto grado, es decir, tenían menos de 12 años. Casi la mitad, o el 49% (9,455), de los estudiantes que experimentaban la falta de vivienda se identificaron como hispanos o latinos.¹¹⁷ Aunque la

definición de falta de vivienda del conteo PIT no incluye a las personas que viven temporalmente en moteles o que se alojan con otras familias, bajo la Ley McKinney-Vento, el Departamento de Educación sí recopila datos sobre jóvenes en esas condiciones.¹¹⁸ Por ello, la gran mayoría de los estudiantes reportados como sin hogar estaba alojada en algún tipo de refugio (97%). De ellos, 13,726 (71%) vivían en viviendas compartidas (“doubled up”), 2,122 (11%) residían en hoteles o moteles, y 2,841 (15%) estaban en refugios o viviendas transitorias.¹¹⁹

La falta de vivienda en la infancia puede aumentar los riesgos de sufrir traumas y trastorno de estrés postraumático, problemas de salud mental, consumo de sustancias, maternidad o paternidad temprana, victimización, y tasas más altas de muerte prematura en comparación con sus pares que tienen una vivienda estable.¹²⁰

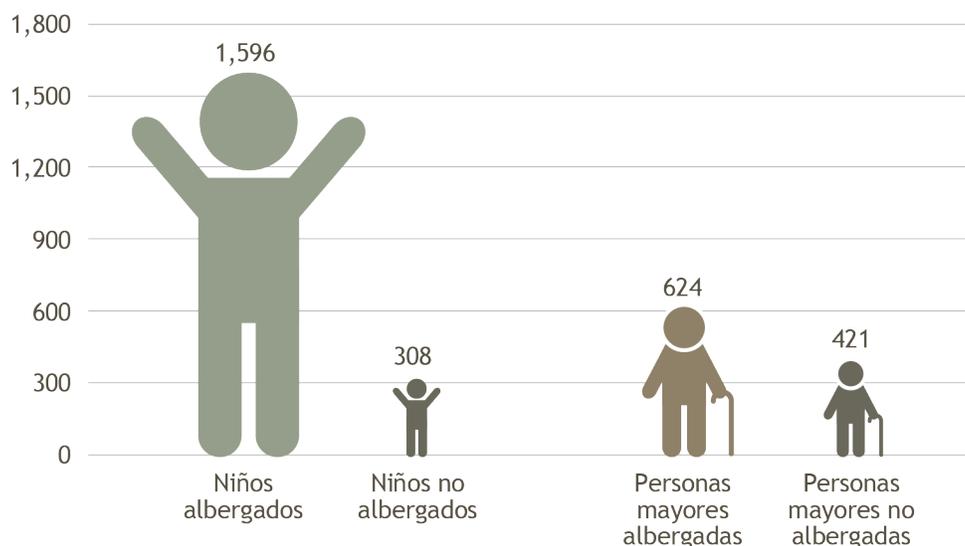
LOS ADULTOS MAYORES ENFRENTAN UN RIESGO ELEVADO DE INSEGURIDAD HABITACIONAL

El conteo puntual midió a 1,045 personas de 64 años o más que experimentaron falta de vivienda en Arizona en 2024, representando el 7% de todas las personas sin hogar. De ellas, 624 estaban alojadas (474 en refugios de emergencia y 150 en viviendas transitorias), y 421 no tenían refugio.¹²¹

En el condado de Maricopa, el único condado de Arizona que desglosó los datos del conteo puntual por grupos de edad antes de 2023, el número de adultos mayores sin hogar más que se duplicó desde 2017. El condado reportó 177 personas sin hogar mayores de 62 años en 2017, de las cuales 62 estaban en refugios de emergencia, 37 en viviendas transitorias y 78 sin refugio.¹²² Para 2024, el condado de Maricopa reportó 579 adultos sin hogar mayores de 64 años, lo que representa un aumento del 227% en el condado más poblado del estado.¹²³

Los adultos mayores pueden tener dificultades para encontrar vivienda entre la oferta limitada que satisface sus necesidades de movilidad.¹²⁴ Los adultos mayores con ingresos bajos que rentan corren un riesgo elevado de quedarse sin hogar, ya que el aumento de las rentas se vuelve inasequible con un ingreso fijo.¹²⁵ Los adultos mayores también pueden enfrentar un mayor riesgo de quedarse sin hogar debido al inicio de problemas de salud u otros eventos traumáticos, como la muerte de un cónyuge.¹²⁶ La falta de vivienda puede ser especialmente perjudicial y peligrosa para los adultos mayores debido a los impactos en la salud causados por la falta de acceso a atención médica y suministros. Las necesidades de accesibilidad también pueden dificultar la estancia en los albergues debido a los espacios reducidos y a la disposición de camas tipo litera.¹²⁷

Figura 31. Niños y personas mayores sin hogar en Arizona, 2024



Fuente: HUD, Informes del Continuum of Care sobre la Población y las Subpoblaciones, 2024

ALGUNOS GRUPOS RACIALES EXPERIMENTAN LA FALTA DE VIVIENDA DE MANERA DESPROPORCIONADA

La mayoría de la población sin hogar en Arizona es blanca, seguida por personas hispanas o latinas y afroamericanas. Sin embargo, algunos grupos raciales experimentan la falta de vivienda de manera desproporcionada en Arizona (Tabla 2). Las personas negras o afroamericanas representan el 5% de la población estatal, pero constituyen el 20% de la población sin hogar; los indígenas americanos y nativos de Alaska representan el 4% de la población, pero el 7% de la población sin hogar; y los nativos hawaianos e isleños del Pacífico representan el 0.3% de la población, pero el 1% de las personas sin hogar.¹²⁸ Por el contrario, las personas blancas, asiáticas y hispanas o latinas estuvieron todas subrepresentadas en relación con su proporción en la población del estado.¹²⁹

Tabla 2. Personas sin hogar por raza y etnia, 2024

| RAZA | PORCENTAJE SEGÚN EL CONTEO PUNTUAL (PIT) | DEMOGRAFÍA ESTATAL |
|--|--|--------------------|
| Indígena americano o nativo de Alaska | 7% | 4% |
| Asiático | 1% | 4% |
| Negro o afroamericano | 20% | 5% |
| Nativo hawaiano u otro isleño del Pacífico | 1% | <1% |
| Blanco | 42% | 58% |

| ETNICIDAD | PORCENTAJE SEGÚN EL CONTEO PUNTUAL (PIT) | DEMOGRAFÍA ESTATAL |
|------------------|--|--------------------|
| Hispano o Latino | 28% | 32% |

Fuente: HUD, Informes del Continuum of Care sobre la Población y las Subpoblaciones, 2024; Encuesta ACS de 5 años de 2023, Cuadro DP05

FACTORES ADICIONALES QUE INFLUYEN EN LA SITUACIÓN DE SIN HOGAR

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) recopila información adicional sobre las personas en situación de sin hogar, destacando diversas experiencias adversas que las afectan. En 2024, el 16.5% (2,438) de las personas sin hogar padecieron enfermedades mentales graves, el 17% (2,514) enfrentó abuso crónico de sustancias y el 8% (1,131) fue víctima de violencia doméstica. Además, 3,840 personas en Arizona, o el 26% de la población sin hogar, experimentaron indigencia crónica, que HUD define como tener una discapacidad y haber estado sin hogar durante al menos 12 meses en los últimos tres años hasta 2024.¹³⁰ Arizona está entre los estados con el mayor aumento reciente de veteranos que experimentan falta de vivienda. Entre 2023 y 2024, el número de veteranos sin hogar en nuestro estado creció un 6.7%. En 2024, 994 personas sin hogar eran veteranos.¹³¹

LAS ACCIONES REGIONALES ESTÁN ABORDANDO LA FALTA DE VIVIENDA

Arizona cuenta con tres Continuos de Atención (CoCs) regionales, que son grupos formados por representantes de organizaciones como organizaciones sin fines de lucro, servicios para víctimas, gobiernos, distritos escolares, agencias de salud mental y más. Estos grupos atienden a personas sin hogar y reportan las tendencias de la falta de vivienda en sus áreas geográficas designadas.

El Continuo Regional de Atención de Maricopa (MRCoC) informa que la mayoría de las personas sin hogar, un 64%, viven en el área metropolitana de Phoenix y el condado de Maricopa, lo cual es proporcional al porcentaje de la población estatal concentrada en esa zona.¹³² El 14% adicional fue registrado por el Continuo de Atención de Tucson y el condado de Pima, y el 21% en el resto del estado. El condado de Maricopa tiene la tasa más alta de brindar refugio a sus residentes sin hogar, con un 57%, mientras que el Continuo de Atención de Tucson/Pima y el Continuo de Atención del Resto del Estado brindaron refugio a cerca del 40%.¹³³

La vivienda de apoyo combina el acceso a un refugio con servicios de apoyo para ayudar a las personas sin hogar a encontrar estabilidad habitacional y enfrentar los desafíos complejos relacionados con la falta de vivienda. El número total de viviendas de apoyo aumentó ligeramente desde 2023, con 326 unidades adicionales (Tabla 3). De todos los tipos de vivienda de apoyo, el 60% correspondió a vivienda permanente de apoyo, y el resto a refugios de emergencia o viviendas transicionales (ver Apéndice B: Glosario de términos).

Tabla 3. Vivienda de apoyo existente

| MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LA FALTA DE VIVIENDA EN ARIZONA | CAMAS TOTALES 2024 | CAMAS TOTALES 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| Refugio de emergencia | 6,967 | 5,694 |
| Vivienda de transición | 1,831 | 1,801 |
| Refugio seguro | 86 | 74 |
| Reubicación rápida | 2,648 | 2,915 |
| Vivienda permanente con apoyo | 9,360 | 9,797 |
| Otra vivienda permanente | 1,270 | 1,555 |
| Total | 22,162 | 21,836 |

Fuente: HUD, Censo del Inventario de Viviendas del Continuum of Care, 2023 y 2024

Los servicios de vivienda con apoyo se coordinan a través de los CoCs, y la disponibilidad de este tipo de vivienda varía según la zona (Tabla 4). Pima County contó con unas 2,900 camas (13%), Maricopa County con 15,200 (69%) y el resto del estado con 4,100 camas (19%) en total.¹³⁴

Tabla 4. Personas sin hogar y vivienda de apoyo por área, 2024

| ÁREA DEL CONTINUO DE CUIDADO | TOTAL DE DE PERSONAS | % ALBERGADAS | % SIN ALBERGUE |
|-----------------------------------|----------------------|--------------|----------------|
| Phoenix, Mesa/Condado de Maricopa | 9,435 | 57% | 43% |
| Tucson/Condado de Pima | 2,142 | 40% | 60% |
| Resto del Estado | 3,160 | 39% | 61% |

Fuente: HUD, Informes del Continuum of Care sobre la Población y las Subpoblaciones, 2024

El Departamento de Seguridad Económica de Arizona, en colaboración con el Consejo Interinstitucional y Comunitario sobre la Personas sin Hogar del Gobernador (GICCH), invierte en planificación y financiamiento para conectar mejor a las personas vulnerables de Arizona con recursos que previenen la falta de vivienda. Esto incluye asignar contratos a programas en 11 de los 15 condados de Arizona, entre ellos 16 programas de refugios de emergencia, 6 programas de atención en las calles, 12 programas de reubicación rápida y 10 programas de prevención de la falta de vivienda.¹³⁵

MRCoC ha trabajado para mejorar los mecanismos de evaluación e intercambio de datos, enfocándose en aumentar las transiciones de los refugios hacia viviendas permanentes con apoyo. Durante 2024, más de 50 personas con experiencias de violencia doméstica utilizaron el nuevo Sistema de Entrada Coordinada del MRCoC, una herramienta para evaluar y proporcionar acceso a recursos adecuados, para conectarlas con vivienda permanente. Más de 20 participantes en la iniciativa “Moving On” del MRCoC, en colaboración con las Autoridades de Vivienda Pública, lograron acceder a subsidios de vivienda convencionales, como los Vales de Elección de Vivienda.¹³⁶

La Colaboración Tucson-Pima para Terminar con la Falta de Vivienda (TPCH) ha centrado sus esfuerzos en conectar a personas sin refugio que viven en campamentos con conferencias semanales de casos y servicios personalizados para estabilizarlas en viviendas permanentes. Hasta ahora, TPCH ha logrado alojar a más de 60 participantes y busca atender al menos a 100 hogares con esta iniciativa. TPCH también trabaja para mejorar la equidad en su proceso de derivación para oportunidades de vivienda, con el fin de alcanzar a más personas sin hogar.¹³⁷

El Departamento de Vivienda de Arizona (ADOH) y el Continuo de Atención del Balance del Estado (BOSCO) trabajan para aumentar la capacidad de recursos en las regiones rurales de Arizona, que enfrentan mayor presión por la falta de viviendas asequibles disponibles. Además, su labor se ha enfocado en la necesidad desproporcionada de servicios para personas que salen de instituciones correccionales, de salud y de cuidado de crianza temporal.¹³⁸

ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

Demostración de oportunidades en vivienda y salud¹³⁹

La demostración Housing and Health Opportunities (H2O) es una iniciativa innovadora que busca crear caminos hacia la vivienda para arizonanos de bajos ingresos con necesidades complejas de salud y servicios humanos, como personas con enfermedades mentales graves. El programa lo está implementando actualmente el Sistema de Contención de Costos de Atención Médica de Arizona (AHCCCS), la agencia de Medicaid del estado de Arizona.

Reconociendo las barreras significativas para acceder a la vivienda que enfrentan los clientes de H2O, H2O ofrece servicios especializados de prevención de la falta de vivienda y servicios de apoyo, que incluyen:

- Servicios de alcance comunitario y educación
- Asistencia de vivienda temporal por hasta seis meses
- Asistencia única para costos de transición y mudanza
- Modificaciones de accesibilidad en el hogar
- Servicios de apoyo antes y durante la tenencia de la vivienda

Muchos de estos servicios normalmente no califican para financiamiento de Medicaid. Sin embargo, **AHCCCS obtuvo una aprobación especial para implementarlos mediante el programa de exenciones de la Sección 1115, con el objetivo de promover la estabilidad en la vivienda y reducir los costos de atención médica relacionados con la falta de hogar.**

Desde octubre de 2024, investigadores de ARCHES en la Universidad de Arizona han colaborado con AHCCCS y sus socios para evaluar la implementación de H2O. Las entrevistas y encuestas iniciales indican que **casi todos los miembros del equipo de implementación consideran que H2O es un recurso vital para promover la estabilidad habitacional entre algunas de las poblaciones más vulnerables de Arizona.** En particular, se destaca la capacidad del programa para contactar proactivamente a las poblaciones objetivo y ofrecer asistencia de vivienda transicional como una fortaleza importante.

Sin embargo, la evaluación también ha identificado desafíos que han dificultado la implementación. Las regulaciones federales actualmente dificultan la transición de los clientes de H2O de la vivienda transicional financiada por AHCCCS a la vivienda permanente financiada por el HUD. Además, Arizona enfrenta escasez de personal en el sector de la vivienda, **y varios participantes del estudio mencionan la alta rotación de personal y el agotamiento como barreras para mantener la continuidad del cuidado.** Estos desafíos en la fuerza laboral también complican la comunicación entre los socios de la implementación y con los clientes.

Para abordar estos problemas, AHCCCS trabaja en mejorar los canales de comunicación y en brindar asistencia técnica específica. En los próximos meses, los investigadores de ARCHES continuarán colaborando con AHCCCS y sus socios para evaluar cómo estas acciones afectan la implementación. Estos conocimientos no solo ayudarán a mejorar el programa H2O, sino que también orientarán la creación de iniciativas similares en otros estados.

Cambios en la política de vivienda

ESFUERZOS LOCALES NOTABLES

A medida que persisten los desafíos de vivienda, los gobiernos municipales adoptan nuevas políticas, invierten en vivienda y diseñan soluciones sostenibles para atender las necesidades de las comunidades locales.

Sedona aprobó una resolución que declara una emergencia por la escasez de viviendas, y Flagstaff amplió la resolución de emergencia de vivienda de la ciudad de 2020, con los alquileres a corto plazo como tema principal.¹⁴⁰ El número de alquileres a corto plazo en Sedona y Flagstaff ha aumentado drásticamente, lo que reduce la oferta de alquileres a largo plazo para residentes permanentes, ya que las viviendas se destinan al uso temporal, y dificulta que los inquilinos y propietarios locales encuentren viviendas asequibles, mientras que los alquileres a corto plazo contribuyen a aumentar los costos de vivienda.¹⁴¹ Sedona enfrenta un problema especialmente destacado, ya que casi 1 de cada 5 viviendas, o el 18% del total de viviendas de la ciudad, son alquileres a corto plazo.¹⁴² En Flagstaff, más del 4% del total de viviendas se utiliza como alquiler a corto plazo.¹⁴³ Las resoluciones de los concejos municipales de Sedona y Flagstaff detallan el impacto de los alquileres a corto plazo en sus residentes y solicitan a la legislatura estatal que devuelva a los gobiernos locales el control regulatorio sobre estos alquileres, para que las ciudades puedan gestionar mejor las necesidades de vivienda en sus comunidades.¹⁴⁴

Tempe destinó una inversión de 20 millones de dólares a vivienda asequible al comprar un antiguo edificio de supermercado, Food City Plaza, con el objetivo de desarrollar un proyecto habitacional de ingresos mixtos.¹⁴⁵ El desarrollo, que forma parte de la iniciativa Hometown for All de Tempe, generará más de 400 viviendas, de las cuales el 50% serán asequibles para hogares con ingresos de hasta el 80% del AMI.¹⁴⁶ Actualmente, el proyecto avanza en el terreno de Food City Plaza; el Concejo Municipal de Tempe autorizó iniciar negociaciones con los desarrolladores seleccionados para establecer un acuerdo de arrendamiento y remodelación del edificio.¹⁴⁷

Tucson y el condado de Pima obtuvieron una subvención competitiva de 7 millones de dólares del HUD para reducir las barreras al acceso a vivienda asequible.¹⁴⁸ La subvención “Pathways to Reducing Obstacles to Housing” del HUD tiene una duración de seis años y comenzará en 2025. Permitirá que Tucson inicie reformas regulatorias que faciliten la producción y preservación de más viviendas asequibles en vecindarios con bajos niveles de pobreza y mayores oportunidades.¹⁴⁹ El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Tucson también actualizó su plan de vivienda a cinco años, llamado Plan de Inversión en Personas, Comunidades y Hogares (P-CHIP).¹⁵⁰ Aprobado a finales de 2024, el P-CHIP describe las prioridades y esfuerzos estratégicos de la ciudad, que incluyen establecer soluciones de vivienda sostenibles y promover el desarrollo comunitario utilizando los fondos disponibles.¹⁵¹

Phoenix ha seguido ampliando las opciones de vivienda de la ciudad, atendiendo la brecha de disponibilidad y superando la meta del Plan Housing Phoenix de construir o preservar 50,000 hogares para 2030.¹⁵² Hasta marzo de 2025, Phoenix ha agregado o preservado un total de 56,227 viviendas, de las cuales el 20.5% se clasifican como viviendas asequibles y el 26% como viviendas para la fuerza laboral.¹⁵³ El Concejo Municipal de Phoenix también aprobó nueva legislación local para abordar las recientes revisiones a los estatutos estatales; la legislación incluye la modificación de regulaciones para permitir la conversión o reutilización adaptativa de edificios comerciales en viviendas residenciales multifamiliares, según lo requerido por la HB2721, y la actualización de las ordenanzas de zonificación para permitir una ADU adosada y una independiente en todas las propiedades unifamiliares, según lo requerido por la HB2928 (ver Acción Legislativa Estatal: Adopción e Implementación). En mayo de 2025, el Concejo Municipal de Phoenix aprobó el presupuesto de la ciudad para 2025-2026, que detalla el establecimiento de un nuevo Fondo Fiduciario para Vivienda en Phoenix.¹⁵⁴ El Fondo

Fiduciario para Vivienda recibirá 2 millones de dólares de los intereses actualmente disponibles del American Rescue Plan Act (ARPA), y todos los intereses futuros del ARPA se reservarán para el fondo.¹⁵⁵ Los esfuerzos e inversiones intencionados de Phoenix en vivienda asequible le han valido un reconocimiento notable.

Un informe nacional de 2025 de Yardi Matrix sobre vivienda asequible ubicó a Phoenix en el noveno lugar a nivel nacional por la mayor cantidad de unidades totalmente asequibles (sector privado) en construcción, con más de 1,000 unidades actualmente en progreso.¹⁵⁶ Además, el informe destacó a Phoenix como una de seis ciudades en todo el país que se espera proporcionen más de 2,000 viviendas asequibles en 2025.¹⁵⁷

ACCIÓN LEGISLATIVA ESTATAL: ADOPCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Durante la sesión legislativa de 2024, los legisladores estatales aprobaron cuatro leyes importantes sobre vivienda que buscan ampliar la oferta habitacional en Arizona y mejorar la accesibilidad económica. Crear y aprobar nuevas leyes representa el primer paso para enfrentar los desafíos de la vivienda; adoptar e implementar estas políticas es el siguiente paso para generar cambios significativos. Para garantizar una implementación oportuna, la legislatura establece plazos obligatorios para que las ciudades y municipios adopten y ratifiquen los códigos y regulaciones revisados. Hasta enero de 2025, tres de las cuatro leyes cumplieron con su fecha límite de implementación.

La Ley Casita (HB2720) exige que todas las ciudades con 75,000 habitantes o más permitan ADUs en todas las propiedades residenciales unifamiliares, con una fecha límite de implementación en enero de 2025.¹⁵⁸ Actuando en cumplimiento, las ciudades actualizaron las ordenanzas locales para reflejar los requisitos de la ley; sin embargo, la adopción de la política generó extensos debates y discusiones. En algunas ciudades, legisladores locales y habitantes expresaron preocupación por la nueva política, argumentando que provocaría un aumento indeseado de propiedades para alquileres de corto plazo, como Airbnbs, en lugar de crear viviendas de alquiler asequibles y a largo plazo para los residentes locales.¹⁵⁹

ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

La Legislatura estatal aprobó una ley sobre unidades de vivienda accesorias (ADU) que afecta a 16 ciudades de Arizona¹⁶⁰

Para enfrentar el aumento de costos y diversificar la oferta de vivienda, en 2024 la Legislatura Estatal de Arizona aprobó la HB2720, que limita las restricciones locales sobre ADUs en ciudades con más de 75,000 habitantes. Estos cambios regulatorios fomentan el desarrollo de ADU, lo que beneficia a los propietarios actuales y apoya los objetivos de aumentar y diversificar la oferta de viviendas.

La ley, que entró en vigor el 1 de enero de 2025, obliga a dieciséis ciudades incluidas a actualizar sus normas locales de zonificación para permitir ADUs en terrenos residenciales, estableciendo limitaciones en cuanto a la forma, la distancia mínima y los requisitos de ocupación.

Para analizar el impacto de la nueva legislación, los investigadores de ARCHES publicaron un informe político y una tabla de datos que resumen las diferencias entre los requisitos estatales y las regulaciones previas sobre ADU en las ciudades afectadas. Aunque todas las ciudades cubiertas por la HB2720 tuvieron que actualizar sus códigos de zonificación para cumplir con los requisitos estatales, algunas ciudades tenían regulaciones mucho más restrictivas sobre ADU antes de enero de 2025 que otras. Por ejemplo, la ley exige que las jurisdicciones permitan ADU en todas las zonas residenciales, pero solo dos ciudades permitían ampliamente las ADU antes de la aprobación de la HB2720. Además de ampliar los lugares donde se permiten las ADU, el informe destaca cómo la **HB2720 genera mayor coherencia en la regulación del tamaño, la distancia mínima y la ocupación de las ADU en los códigos de zonificación de las ciudades**. El informe también analiza los factores que impulsaron la HB2720 y concluye con dos sugerencias adicionales de políticas para las ADU: la creación de bibliotecas de planes modelo para ADU y programas de financiamiento para apoyar su desarrollo local.

Con el objetivo de mitigar preocupaciones y ampliar la Ley Casita, la Legislatura estatal de 2025 aprobó un nuevo proyecto, la HB2928, que define con más detalle las regulaciones para alquileres a corto plazo y busca agilizar el proceso de aprobación de las ADU al reducir las barreras administrativas.¹⁶¹ La HB2928 también exige que todos los condados permitan las ADU en cualquier terreno donde se permita una vivienda unifamiliar y elimina el umbral de población para las ciudades que establecía la HB2720, aplicando así estos requisitos en todo el estado.¹⁶²

La Ley de Vivienda Media (HB2721) exigió que las ciudades con 75,000 habitantes o más permitan el desarrollo de viviendas multifamiliares cerca de los distritos centrales de negocios, ampliando así las opciones de vivienda más accesible.¹⁶³ Actualmente, las ciudades están en proceso de planificación y preparación para adoptar las regulaciones desarrolladas antes de enero de 2026.¹⁶⁴ El Concejo Municipal de Tempe organizó una sesión pública de escucha en febrero de 2025, donde explicó la HB2721 a los ciudadanos y solicitó sus comentarios.¹⁶⁵ En Phoenix, los barrios históricos del distrito central de negocios expresan públicamente su preocupación porque la HB2721 carece de regulaciones necesarias, lo que podría poner en riesgo la preservación de las casas históricas y permitir que los desarrolladores construyan viviendas más inaccesibles.¹⁶⁶

La HB2297 exigió que las ciudades con 150,000 habitantes o más permitan la conversión de edificios comerciales, de oficinas o de uso mixto en viviendas multifamiliares antes de enero de 2025.¹⁶⁷ Aunque el plazo para la adopción ya pasó, la falta de especificidad y el lenguaje impreciso en la ley han dificultado su implementación.¹⁶⁸ En abril de 2025, la Legislatura estatal aprobó una medida de emergencia que modifica los requisitos y lineamientos establecidos en la HB2297.¹⁶⁹ El nuevo proyecto, HB2110, busca agilizar el desarrollo de viviendas multifamiliares y la reutilización adaptativa de propiedades, manteniendo el cumplimiento de las normas y regulaciones de zonificación establecidas.¹⁷⁰ Además, las ciudades deberán permitir el desarrollo multifamiliar o la reutilización adaptativa en al menos el 10% de los terrenos comerciales, de oficinas o de uso mixto existentes, un aumento respecto al máximo del 10% que permitía la HB2297.¹⁷¹ La ley establece que las medidas de emergencia deben adoptarse de inmediato y aplicarse de manera retroactiva al plazo anterior de enero de 2025.¹⁷²

La SB1162 revisó las prácticas de ordenanzas de zonificación para ciudades de 30,000 habitantes o más con el objetivo de agilizar los procesos administrativos y facilitar el desarrollo de nuevas viviendas.¹⁷³ Las ciudades participaron en discusiones y deliberaciones significativas sobre el proyecto y, finalmente, adoptaron las nuevas regulaciones de “reloj límite” de zonificación para cumplir con el plazo de enero de 2025.¹⁷⁴ Con dos componentes principales, la SB1162 también exigió que las ciudades publiquen un informe anual de vivienda y una evaluación quinquenal para monitorear mejor las necesidades habitacionales.¹⁷⁵ El Departamento de Vivienda de Arizona, en colaboración con la Liga de Ciudades y Pueblos de Arizona y la Oficina de Oportunidad Económica de Arizona, brindó orientación y apoyo a las ciudades mientras recopilaban los datos e información necesarios para los informes.¹⁷⁶ Hasta mayo de 2025, la Liga de Ciudades y Pueblos de Arizona publicó una evaluación preliminar de vivienda; las ciudades continúan recopilando y entregando sus informes anuales.¹⁷⁷

Además de ampliar la oferta de vivienda y mejorar la accesibilidad, la Legislatura estatal de 2024 eliminó barreras para mejorar las condiciones de vida de los residentes de casas móviles y prefabricadas. La HB2146, una medida de emergencia, creó protecciones adicionales contra el calor extremo de Arizona al permitir que los residentes instalen unidades de aire acondicionado sin necesidad de la aprobación del propietario.¹⁷⁸ En un esfuerzo continuo por reducir las enfermedades y muertes relacionadas con el calor, la Legislatura de 2025 aprobó una medida de emergencia similar que otorga a los residentes de parques de vehículos recreativos (RV) a largo plazo el derecho a instalar unidades de aire acondicionado sin la aprobación del propietario.¹⁷⁹ Ambos proyectos de ley entraron en vigor de inmediato tras la firma del gobernador Hobb, ya que estas enmiendas son cruciales para proteger la salud y seguridad de los residentes que son desproporcionadamente vulnerables a los efectos nocivos del calor.¹⁸⁰

Mientras se publica este informe, los legisladores de Arizona siguen avanzando proyectos de ley en la legislatura y finalizando el presupuesto estatal, incluyendo la asignación de fondos al Fondo Fiduciario de Vivienda Estatal. En 2023, el gobernadora Hobbs aseguró 150 millones de dólares para el Fondo Fiduciario de Vivienda y en 2024, la legislatura asignó 15 millones de dólares adicionales para continuar apoyando programas esenciales de vivienda.¹⁸¹ El presupuesto estatal de 2024 también incluyó una asignación de 60 millones de dólares para el nuevo Fondo de Refugios y Servicios para Personas Sin Hogar del Departamento de Vivienda de Arizona.¹⁸² Las inversiones históricas del estado han permitido la creación de 3,579 viviendas asequibles y 272 camas de vivienda transitoria, además de servicios de prevención para 21,469 personas en riesgo de quedarse sin hogar y servicios de reubicación rápida para 533 personas que enfrentan la falta de vivienda.¹⁸³ Los resultados de la sesión legislativa de 2025, junto con la adopción e implementación local de las nuevas leyes, definirán el futuro de la vivienda en Arizona durante los próximos años.

Conclusión

Muchas de las tendencias de vivienda en Arizona reflejan desafíos que afectan al resto del país. El costo de vida aumentó y superó el promedio nacional, y el costo de la vivienda creció más rápido que los ingresos. Desde la pandemia de COVID-19, Arizona ha experimentado una brecha creciente entre el crecimiento de los hogares y la construcción de viviendas. A pesar del récord en la construcción de nuevas casas en 2023, los retos en oferta y accesibilidad de vivienda continúan para muchos.

Los precios de las viviendas y las tasas hipotecarias siguen siendo altas, mientras que la disponibilidad de casas en venta se mantiene baja. En 2024, Arizona también experimentó un aumento en el porcentaje de propietarios con cargas financieras excesivas por vivienda. Antes de esto, la carga financiera entre los propietarios había mostrado una tendencia a la baja desde 2010. Este cambio refleja una dinámica cambiante para los habitantes de Arizona, indicando que más hogares enfrentan dificultades para acceder a una vivienda asequible.

Las vacantes de viviendas en renta han aumentado desde 2021, junto con un fuerte incremento en los precios de los alquileres. Al igual que con la propiedad de vivienda, en 2024 se registró un aumento en el porcentaje de inquilinos con cargas financieras excesivas por el alquiler. A diferencia de los propietarios, la carga financiera entre los inquilinos ha estado en aumento desde 2019. Los datos muestran que la mayoría de los habitantes de Arizona que ganan un salario promedio no pueden pagar el alquiler de un apartamento de uno o dos dormitorios, y que existe una escasez de viviendas de alquiler asequibles.

Las personas en Arizona más afectadas por el fuerte aumento de precios son quienes tienen ingresos bajos. Los hogares que enfrentan las cargas financieras más severas corren un mayor riesgo de desalojo por pagos atrasados, lo que los expone a una mayor probabilidad de quedarse sin hogar. En 2024, Arizona registró un número récord de demandas de desalojo, coincidiendo con las tasas más altas de personas sin hogar en el estado. Al momento de este informe, los recortes presupuestarios federales propuestos para el HUD, amenazan con afectar aún más a los hogares de bajos ingresos al reducir o eliminar programas que apoyan el desarrollo y mantenimiento de viviendas asequibles. En este contexto, los esfuerzos estatales y locales para apoyar la creación y preservación de viviendas asequibles son vitales para garantizar el bienestar de las personas de bajos ingresos en Arizona.

A medida que Arizona crece, envejece y se diversifica, su prosperidad futura depende de atender las necesidades de vivienda. Enfrentar los desafíos del mercado actual de vivienda es fundamental para apoyar la movilidad económica y la salud de las comunidades del estado. Mediante esfuerzos colectivos y acciones políticas, se pueden superar estos retos con estrategias que aumenten la oferta de vivienda y proporcionen opciones asequibles y accesibles para que los habitantes de Arizona puedan prosperar.

Informes de tendencias de vivienda de dos páginas para cada uno de los 15 condados de Arizona están disponibles para complementar este informe estatal. Visite: morrisoninstitute.asu.edu/arches/state-housing para más detalles.

Apéndice A: Enfoque

DATOS

Los datos utilizados para este informe provienen en gran medida de fuentes públicas, las cuales se citan a lo largo del documento. Las personas investigadoras trataron de mostrar tendencias desde 2010 (cuando comenzaron a estar disponibles los datos relevantes de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) hasta los datos más recientes disponibles). En 2020, la ACS no cumplió con los requisitos de muestreo para su publicación completa, por lo que esos datos faltan.

Las categorías demográficas usadas reflejan las del Censo de EE. UU. y los datos de la ACS. Se excluyen las categorías que representan un cambio en la recolección de datos y que impiden comparaciones de tendencias (por ejemplo, “dos o más razas” y “alguna otra raza”).

ESTADOS DE COMPARACIÓN

A menudo resulta útil comparar los datos de Arizona con los de estados similares para entender cómo evolucionan en relación con Arizona. En este informe se seleccionaron cinco estados comparables: Florida, Nevada, Nuevo México, California y Texas. Estos estados fueron elegidos porque tienen los porcentajes más altos de población hispana o latina en Estados Unidos, y todos se encuentran en las regiones del Oeste, Suroeste y Cinturón del Sol.¹⁸⁴ Es importante dar seguimiento a las poblaciones hispanas o latinas en los datos de vivienda porque están impulsando el crecimiento poblacional en gran parte del país y presentan características socioeconómicas distintas en comparación con otros grupos.¹⁸⁵

Apéndice B: Glosario de términos

Unidad de Vivienda Accesorio (ADU): Una vivienda más pequeña e independiente ubicada en el mismo terreno que una unidad principal. Comúnmente se les conoce como casas en el patio trasero, casitas, viviendas para abuelos o apartamentos accesorios.

Vivienda asequible: Vivienda que cuesta el 30% o menos del ingreso del hogar.

Ingreso Promedio del Área (AMI): El% ingreso promedio de todos los hogares dentro de una región, generalmente el área estadística metropolitana (MSA) o el condado, definido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD)

Carga financiera: Los hogares que destinan más del 30% de sus ingresos a costos de vivienda se consideran con carga financiera.

Renta de Mercado Justa: La renta que se calcula en el percentil 40 de los alquileres brutos de unidades de calidad estándar y sin subsidios en un mercado de vivienda.

Casa manufacturada o móvil: Una casa manufacturada es una vivienda móvil, de 8 pies o más de ancho y 40 pies o más de largo, diseñada para ser remolcada sobre su propio chasis, con equipo de transporte integrado cuando sale de la fábrica, y que no requiere una base permanente. Estas viviendas se construyen según las Normas de Construcción y Seguridad para Casas Manufacturadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD), o “Código HUD”, establecidas en 1976. El término “casa móvil” se usa comúnmente para describir todas las viviendas manufacturadas, pero en realidad se refiere a las casas construidas antes del Código HUD.¹⁸⁶

Precio de mercado: Precio de la vivienda basado en los valores y la demanda del mercado actual. Esta vivienda no depende de subsidios ni ayuda gubernamental.

Vivienda multifamiliar: Una vivienda diseñada para contener hogares separados en un mismo edificio, como un dúplex, triplex, condominio o complejo de apartamentos.

Migración neta: La diferencia entre la cantidad de personas que llegan a un área y la cantidad de personas que la abandonan.

Paridades regionales de precios (RPP): Las Paridades Regionales de Precios (RPP) miden las diferencias en los niveles de precios entre estados y áreas metropolitanas. Se calculan como un porcentaje respecto a 100.0, que representa el promedio nacional. Las RPP se calculan para “Bienes,” “Servicios: vivienda,” “Servicios: servicios públicos,” “Servicios: otros,” y “todos los artículos” (también conocido como todos los bienes y servicios). Estas permiten a investigadores y economistas ajustar los niveles de ingreso promedio según el costo de vida en diferentes profesiones y hacer comparaciones sobre el poder adquisitivo entre estados.

Refugio seguro: Un programa que ofrece vivienda de apoyo para personas sin hogar con enfermedades mentales graves que no han podido participar en otros servicios. Bajo la ley federal, ya no se permite expandir el programa Refugio Seguro.

Personas sin hogar en refugios: Personas que viven en refugios para personas sin hogar (refugios de emergencia, refugios seguros y viviendas transitorias). No se incluyen las personas que viven “duplicadas” en viviendas, quienes están en viviendas de apoyo permanente, ni quienes viven en una casa convencional y reciben asistencia temporal del Programa de Prevención del Sinhogarismo y Reubicación Rápida (HPRR).¹⁸⁷

Vivienda transitoria: Refugio que ofrece vivienda temporal (de 6 a 24 meses) y apoyo para mantener una vivienda permanente.

Personas sin hogar que no están en refugios: Personas que experimentan la falta de hogar y no tienen un lugar fijo para dormir, por lo que duermen en lugares no diseñados ni destinados habitualmente para descansar, como edificios abandonados, estaciones de tren, calles, garajes o cobertizos.¹⁸⁸

Notas finales

1. “Why We Care,” National Low Income Housing Coalition, accessed June 6, 2025, <https://nlihc.org/explore-issues/why-we-care>.
2. Raj Chetty, Nathaniel Hendren, and Lawrence F. Katz, “The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment,” *American Economic Review*, vol. 106, no. 4 (2016): 855-902 <https://doi.org/10.1257/aer.20150572>; Matthew Desmond and Rachel Tolbert Kimbro, “Eviction’s Fallout: Housing, Hardship, and Health,” *Social Forces*, vol. 94, no. 1 (2015): 295-324, <https://doi.org/10.1093/sf/sov044>.
3. “Table S2503: Financial Characteristics,” U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S2503?g=040XX00US04>.
4. “Housing Underproduction in the U.S.,” Up for Growth, 2022, <https://upforgrowth.org/apply-the-vision/housing-underproduction/>.
5. Bill Ryan, Karina Ward, and Kellie Pederson, “Evaluating Housing Opportunities,” Community Economic Development Division of Extension, University of Wisconsin-Madison, March 2022, <https://economicdevelopment.extension.wisc.edu/articles/evaluating-housing-opportunities/#:~:text=Population%20and%20Households.,households%20including%20size%20and%20type>.
6. Martha Farnsworth Riche, “How Changes in the Nation’s Age and Household Structure Will Reshape Housing Demand in the 21st Century,” Issue Papers on Demographic Trends Important to Housing, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, February 2003, https://www.huduser.gov/portal//Publications/PDF/demographic_trends.pdf.
7. Martha Farnsworth Riche, “How Changes in the Nation’s Age and Household Structure Will Reshape Housing Demand in the 21st Century,” Issue Papers on Demographic Trends Important to Housing, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, February 2003, https://www.huduser.gov/portal//Publications/PDF/demographic_trends.pdf.
8. Arizona Office of Economic Opportunity, Population Estimates, 2010-2023 (July 2024), <https://oeo.az.gov/population/estimates>.
9. U.S. Census Bureau, American Community Survey 1 Year Estimates, 2010-2023, State-to-State Migration Flows (2024), <https://www.census.gov/data/tables/time-series/demo/geographic-mobility/state-to-state-migration.html>.
10. “Table 4: Cumulative Estimates of the Components of Resident Population Change for the United States, Regions, States, and Puerto Rico: April 1, 2010 to July 1 2019,” U.S. Census Bureau (2019), <https://www2.census.gov/programs-surveys/popest/tables/2010-2019/state/totals/nst-est2019-04.xlsx>; U.S. Census Bureau, Annual and Cumulative Estimates of the Components of Resident Population Change for the United States, Regions, States, District of Columbia, and Puerto Rico: April 1, 2020 to July 1 2024, (2024), <https://www2.census.gov/programs-surveys/popest/tables/2020-2024/state/totals/NST-EST2024-COMP.xlsx>.
11. Mike Noble, “Arizona Voters Fed Up with Soaring Housing Costs,” Noble Predictive Insights, March 4, 2025, <https://www.noblepredictiveinsights.com/post/arizona-voters-fed-up-with-soaring-housing-costs>.
12. Arizona Office of Economic Opportunity, Population Estimates, 2010-2023 (July 2024), <https://oeo.az.gov/population/estimates>.
13. “Table DP04: Selected Housing Characteristics,” U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates, 2010-2023, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp04&g=040XX00US04>.
14. “Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates,” U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates, 2010-2023, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp05&g=040XX00US04>.
15. U.S. Census Bureau, Censuses of American Indians (August 14, 2024), <https://www.census.gov/about/history/census-records-family-history/census-records/censuses-of-american-indians.html#:~:text=Despite%20being%20the%20original%20inhabitants,from%20enumeration%20in%20the%20census>; Alek Zeymo, “Urban American Indian Undercount in the 2020 Census Went Underreported,” National Council of Urban Indian Health, August 28, 2023, <https://ncuih.org/2023/08/28/urban-american-indian-undercount-in-the-2020-census-went-underreported/>.
16. “Census 2020: Why and How to Be Counted as a Native American,” Potawatomi Nation, August 28, 2019, <https://www.potawatomi.org/blog/2019/08/28/census-2020-why-and-how-to-be-counted-as-a-native-american/>; Deborah Stempowski, “Counting Every Voice: Understanding Hard-to-Count and Historically Undercounted Populations,” U.S. Census Bureau, November 7, 2023, <https://www.census.gov/newsroom/blogs/random-samplings/2023/10/understanding-undercounted-populations.html>.

17. "Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates," U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates, 2010-2023, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp05&g=040XX00US04>.
18. "Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates," U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates, 2010-2023, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp05&g=040XX00US04>.
19. "Methodology for Regional Price Parities," U.S. Bureau of Economic Analysis, April 2023, https://www.bea.gov/system/files/methodologies/Methodology-for-Regional-Price-Parities_0.pdf.
20. "Methodology for Regional Price Parities," U.S. Bureau of Economic Analysis, April 2023, https://www.bea.gov/system/files/methodologies/Methodology-for-Regional-Price-Parities_0.pdf.
21. Elif Sen and Adam Scavette, "Regional Spotlight: Purchasing Power Across the U.S.," Federal Reserve Bank of Philadelphia, https://www.philadelphiafed.org/-/media/FRBP/Assets/Economy/Articles/economic-insights/2017/q4/rs_purchasing-power.pdf.
22. "Regional Price Parities, Annual: Regional Price Parities by State," Federal Reserve Bank of St. Louis, December 12, 2024, <https://fred.stlouisfed.org/release/tables?rid=403&eid=233639#snid=233653>.
23. "Methodology for Regional Price Parities," U.S. Bureau of Economic Analysis, April 2023, https://www.bea.gov/system/files/methodologies/Methodology-for-Regional-Price-Parities_0.pdf.
24. "Regional Price Parities, Annual: Regional Price Parities by State," Federal Reserve Bank of St. Louis, December 12, 2024, <https://fred.stlouisfed.org/release/tables?rid=403&eid=233639#snid=233653>.
25. "Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates," U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, 2019-2023, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp05&g=040XX00US04>.
26. "Comparison of Development Costs: Multi-Family & Single-Family Housing," City of Detroit, Housing & Revitalization Department, March 21, 2025, <https://detroitmi.gov/sites/detroitmi.localhost/files/2025-05/Multi%20%26%20Single%20Fam%20Dev%20Cost%20Report%20%282025%29.pdf>.
27. "Table DP04: Selected Housing Characteristics," U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates, 2010-2023, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp04&g=040XX00US04>.
28. "Permits by State," U.S. Census Bureau, Building Permits Survey, 2010-2024, accessed May 2025, <https://www.census.gov/construction/bps/index.html>.
29. Alex Veiga, "2024 US home sales hit lowest level in nearly 30 years with ownership increasingly out of reach," AP News, January 24, 2025, <https://apnews.com/article/housing-home-sales-real-estate-home-prices-b7645724538b7a860c1d739e8b05380d>.
30. Bob Christie and Howard Fischer, "Hobbs wants Arizonans, not investors, to benefit from 'Starter Homes Act'," Arizona Capital Times, March 10, 2025, <https://azcapitoltimes.com/news/2025/03/10/hobbs-wants-arizonans-not-investors-to-benefit-from-starter-homes-act/>; Richard Lawson, "Arizona's Start Home push stalls amid local pushback," The Builders Daily Policy, May 19, 2025, <https://www.thebuildersdaily.com/arizonas-starter-home-push-stalls-amid-local-pushback/>.
31. Cotality (formerly Corelogic), Arizona Residential Sales, ARCHES calculations; To estimate investor purchases, for each year we estimated the share of all residential transaction purchased by non-individual buyers. Our method excludes any non-arms-length transactions, as well as transactions where the buyer was a Trust, government entity, I-Buyer (OpenDoor, etc.), or Home Builder. Our method does not capture residential investors who purchase properties in their own names.
32. "Table S2503: Financial Characteristics," U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=s2503&g=040XX00US04>.
33. Chris Hess, Gregg Colburn, Ryan Allen, and Kyle Crowder, "Cumulative housing cost burden exposures and disadvantages to children's well-being and health," Social Science Research, vol. no. 119 (2024): 102984, <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2024.102984>; Meghan Jenkins Morales and Stephanie A. Robert, "Housing cost burden and health decline among low-and moderate-income older renters," The Journals of Gerontology: Series B 77, no. 4 (2022): 815-826, <https://doi.org/10.1093/geronb/gbab184>; Gum-Ryeong Park, Michel Grignon, Marisa Young, and James R. Dunn, "The association between housing cost burden and avoidable mortality in wealthy countries: cross-national analysis of social and housing policies, 2000-2017," J Epidemiol Community Health vol. 77, no. 2 (2023): 65-73, <https://doi.org/10.1136/jech-2022-219545>; Shomon Shamsuddin and Colin Campbell, "Housing cost burden, material hardship, and well-being," Housing Policy Debate vol. 32, no. 3 (2022): 413-432, <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1882532>.
34. Amira Abboud and Kimberly Winson-Geideman, "When the Smoke Clears: What Wildfires Cost Homeowners in Coconino County," Arizona Research Center for Housing Equity and Sustainability, 2025, Working paper.
35. Patricia Born and W. Kip Viscusi, "The Catastrophic Effects of Natural Disasters on Insurance Markets," Journal of Risk and Uncertainty, vol. 33, no. 1/2 (2006):55-72, <https://doi.org/10.1007/s11166-006-0171-z>.

36. Cotality (formerly Corelogic), Arizona Housing Data, ARCHES calculations.
37. Nota: Calculado con el Índice de Valor de Vivienda de Zillow (ZHVI), que mide el valor típico de la vivienda y las fluctuaciones del mercado en una región y tipo de vivienda determinados. Refleja el valor típico de las viviendas en el rango de percentiles 35 a 65. También suavizado y ajustado estacionalmente.; “ZHVI All Homes (SFR, Condo/Co-op) Time Series, Smoothed, Seasonally Adjusted (\$),” Zillow Housing Data, accessed January 2025, <https://www.zillow.com/research/data/?msockid=3b31736dfb4e62cd18806790fa3163e7>.
38. “ZHVI All Homes (SFR, Condo/Co-op) Time Series, Smoothed, Seasonally Adjusted (\$),” Zillow Housing Data, accessed January 2025, <https://www.zillow.com/research/data/?msockid=3b31736dfb4e62cd18806790fa3163e7>.
39. “ZHVI All Homes (SFR, Condo/Co-op) Time Series, Smoothed, Seasonally Adjusted (\$),” Zillow Housing Data, accessed January 2025, <https://www.zillow.com/research/data/?msockid=3b31736dfb4e62cd18806790fa3163e7>.
40. “Primary Mortgage Market Survey,” Freddie Mac, accessed December 2024, <https://www.freddiemac.com/pmms>;
Nota: Tarifa de la última semana de diciembre de cada año.
41. Andrew Haughwout, Donghoon Lee, Daniel Mangrum, Joelle Scally, and Wilbert van der Klaauw, “The Great Pandemic Mortgage Refinance Boom,” Federal Reserve Bank of New York, May 15, 2023, <https://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2023/05/the-great-pandemic-mortgage-refinance-boom/>.
42. Nota: El efecto de bloqueo se define como: “el desincentivo para que los propietarios actuales vendan sus casas porque su tasa hipotecaria actual está muy por debajo de las tasas actuales del mercado,”: Mark Palin and Rachel Zimmerman, “Lock-in Effect Not the Only Reason for Housing Supply Woes,” Fannie Mae, October 30, 2023, <https://www.fanniemae.com/research-and-insights/perspectives/lock-effect-not-only-reason-housing-supply-woes>.
43. “Table 4: Homeowner Vacancy Rate by State,” Housing and Vacancy Surveys, U.S. Census Bureau, 2025, <https://www.census.gov/housing/hvs/data/prevann.html>; Jonathan Spader, “Homeowner and Rental Vacancy Rates Declined During the Covid-19 Pandemic,” U.S. Census Bureau, May 12, 2022, <https://www.census.gov/library/stories/2022/05/housing-vacancy-rates-near-historic-lows.html>.
44. Nota: Calculado con el Índice de Valor de Vivienda de Zillow (ZHVI), que mide el valor típico de la vivienda y las fluctuaciones del mercado en una región y tipo de vivienda determinados. Refleja el valor típico de las viviendas en el rango de percentiles 35 a 65. También suavizado y ajustado estacionalmente.; “ZHVI All Homes (SFR, Condo/Co-op) Time Series, Smoothed, Seasonally Adjusted (\$),” Zillow Housing Data, accessed January 2025, <https://www.zillow.com/research/data/?msockid=3b31736dfb4e62cd18806790fa3163e7>; “Table S2503: Financial Characteristics,” U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=s2503&g=040XX00US04>.
45. “Table B25003 (A-D, I): Tenure,” U.S. Census Bureau, 2023 American Community Survey 1-Year Estimates, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=B25003:+Tenure&g=040XX00US04>.
46. Katie Gentry and Alison Cook-Davis, “A Brief History of Housing Policy and Discrimination in Arizona,” Morrison Institute for Public Policy, November 2021, <https://morrisoninstitute.asu.edu/sites/default/files/a-brief-history-of-housing-policy-and-discrimination-in-arizona-nov-2021.pdf>.
47. Alison Cook-Davis, et al., “Closing the Hispanic Homeownership Gap in Arizona: Insights from HUD Housing Counselors,” Arizona Research Center for Housing Equity and Sustainability, 2025, Working Paper.
48. “How Do Racial Inequities Limit Homeownership Opportunities?” Habitat for Humanity International, July 2021, https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Research-series_Racial-inequities-and-homeownership-opportunities.pdf.
49. “Housing Counseling Program Outcome Data Displays,” HUD Exchange, U.S. Department of Housing and Urban Development, accessed May 2025, <https://www.hudexchange.info/programs/housing-counseling/9902/data-displays/>.
50. Cotality (formerly CoreLogic), historical assessment records, ARCHES calculations; Residential properties owned by individuals; corporations, LLCs are excluded; defined primary residence if the property address and tax mailing address are the same.
51. Catherine Reagor, Juliette Rihl, and Kunle Falayi, “‘We are going to be homeless’: How mobile homeowners are being forced out in metro Phoenix,” Arizona Republic, Oct. 22, 2022, <https://www.azcentral.com/story/news/local/phoenix/2022/10/22/how-mobile-homeowners-being-forced-out-metro-phoenix/8064901001/>.
52. Jeanne Whalen, “Soaring mobile-home rents anger Arizona voters,” The Washington Post, March 11, 2024, <https://www.washingtonpost.com/business/2024/03/11/mobile-home-rent-increase-arizona-biden-trump/>.
53. Jeanne Whalen, “Soaring mobile-home rents anger Arizona voters,” The Washington Post, March 11, 2024, <https://www.washingtonpost.com/business/2024/03/11/mobile-home-rent-increase-arizona-biden-trump/>.

54. Catherine Reagor, Juliette Rihl, and Kunle Falayi, “‘We are going to be homeless’: How mobile homeowners are being forced out in metro Phoenix,” *Arizona Republic*, Oct. 22, 2022, <https://www.azcentral.com/story/news/local/phoenix/2022/10/22/how-mobile-homeowners-being-forced-out-metro-phoenix/8064901001/>.
55. Jacob Heid, “Collective Ownership of Manufactured Housing Communities: One Answer to Arizona’s Hispanic Homeownership Gap?” *Arizona Research Center for Housing Equity and Sustainability*, 2025, Working paper.
56. “Table 3. Rental Vacancy Rates by State,” U.S. Census Bureau, *Housing and Vacancy Surveys*, accessed May 2025, <https://www.census.gov/housing/hvs/data/prevann.html>.
57. Nota: Las viviendas de alquiler se refieren a todos los tipos de vivienda (casas unifamiliares, dúplex, triplex, cuádruplex y apartamentos en edificios de 5 o más unidades); “Table 3. Rental Vacancy Rates by State,” U.S. Census Bureau, *Housing and Vacancy Surveys*, accessed May 2025, <https://www.census.gov/housing/hvs/data/prevann.html>.
58. “Table B25064: Median Gross Rent (Dollars),” U.S. Census Bureau, *American Community Survey 1-Year Estimates*, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.B25064?g=040XX00US04>.
59. “Table S2503: Financial Characteristics,” U.S. Census Bureau, *American Community Survey 1-Year Estimates*, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S2503?g=040XX00US04>.
60. “Table S2503: Financial Characteristics,” U.S. Census Bureau, *American Community Survey 1-Year Estimates*, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S2503?g=040XX00US04>.
61. “Consumer Price Index for All Urban Consumers (CPI-U) - Energy in U.S. city average, all urban consumers, not seasonally adjusted, 2010 - 2024,” BLS Data Viewer, Bureau of Labor Statistics, <https://data.bls.gov/dataViewer/view/timeseries/CUUR0000SAOE>.
62. “Table S2503: Financial Characteristics,” U.S. Census Bureau, *American Community Survey 1-Year Estimates*, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S2503?g=040XX00US04>.
63. “Occupational Employment and Wage Statistics: Arizona,” US Bureau of Labor Statistics, accessed May 2025, <https://data.bls.gov/oes/#/area/0400000>.
64. “Occupational Employment and Wage Statistics: Arizona,” US Bureau of Labor Statistics, accessed May 2025, <https://data.bls.gov/oes/#/area/0400000>; “Out of Reach: Arizona,” National Low Income Housing Coalition, 2024, <https://nlihc.org/oor/state/az>.
65. “Occupational Employment and Wage Statistics: Arizona,” US Bureau of Labor Statistics, accessed May 2025, <https://data.bls.gov/oes/#/area/0400000>; “Out of Reach: Arizona,” National Low Income Housing Coalition, 2024, <https://nlihc.org/oor/state/az>.
66. “Out of Reach: Arizona,” National Low Income Housing Coalition, 2024, <https://nlihc.org/oor/state/az>.
67. “Out of Reach: Arizona,” National Low Income Housing Coalition, 2024, <https://nlihc.org/oor/state/az>.
68. “Out of Reach: Arizona,” National Low Income Housing Coalition, 2024, <https://nlihc.org/oor/state/az>.
69. “Out of Reach: Arizona,” National Low Income Housing Coalition, 2024, <https://nlihc.org/oor/state/az>.
70. Liza C. Kurtz and Alison Cook-Davis, “Hot at Home: Five Myths About Indoor Heat in Maricopa County,” *Arizona Research Center for Housing Equity and Sustainability*, 2025.
71. “Feedback from the Community on Cooling Centers: Maricopa County Cooling Center Evaluation 2023 Final Report,” Maricopa County Department of Public Health Epidemiology & Informatics, May 2024, <https://www.maricopa.gov/DocumentCenter/View/92026/Cooling-Center-General-Survey-Community-2023-Report>.
72. Maricopa County Public Health Department, 2024, private communication; “Maricopa County Heat Morbidity Report 2006-2017,” Maricopa County Public Health, 2018, <https://www.maricopa.gov/ArchiveCenter/ViewFile/Item/1373>; “2018-2022 Heat Morbidity Report,” Maricopa County Department of Public Health Epidemiology and Informatics, July 2024, <https://www.maricopa.gov/ArchiveCenter/ViewFile/Item/5855>.
73. Soojin Han, Ming Hu, Xue Gao, Youqin Huang, Fei Guo, Gordon C. Shen, Donggen Wang, Shao Lin, and Kai Zhang, “Energy burden and mental health: A national study in the United States,” *Science of The Total Environment* 955 (2024): 176796, <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2024.176796>; Marilyn A. Brown, Anmol Soni, Melissa V. Lapsa, Katie Southworth, and Matt Cox, “High energy burden and low-income energy affordability: conclusions from a literature review,” *Progress in Energy* vol. 2, no. 4 (2020): 042003, <https://doi.org/10.1088/2516-1083/abb954>; Diana Hernández and Eva Siegel, “Energy insecurity and its ill health effects: a community perspective on the energy-health nexus in New York City,” *Energy Research & Social Science* 47 (2019): 78-83, <https://doi.org/10.1016/j.erss.2018.08.011>; Diana Hernández and Jennifer Laird, “Surviving a shut-off: US households at greatest risk of utility disconnections and how they cope,” *American Behavioral Scientist* 66, no. 7 (2022): 856-880, <https://doi.org/10.1177/00027642211013401>.

74. “Feedback from the Community on Cooling Centers: Maricopa County Cooling Center Evaluation 2023 Final Report,” Maricopa County Department of Public Health Epidemiology & Informatics, May 2024, <https://www.maricopa.gov/DocumentCenter/View/92026/Cooling-Center-General-Survey-Community-2023-Report>; “Unable to Pay Energy Bill: January 9 - February 5 2024,” Household Pulse Survey, U.S. Census Bureau, 2024, https://www.census.gov/data-tools/demo/hhp/#/?s_metro=38060&areaSelector=310&measures=ENERGYBILL&periodSelector=1&periodFilter=8,7,6,5,4,3,2,1; “Unable to Pay Energy Bill: Week 53 (January 4-16, 2023),” Household Pulse Survey, U.S. Census Bureau, 2023, https://www.census.gov/data-tools/demo/hhp-weeks/#/?measures=ENERGYBILL&s_state=&s_metro=38060&areaSelector=msa&periodSelector=53.
75. Trevor Memmott, Sanya Carley, Michelle Graff, and David M. Konisky, “Sociodemographic disparities in energy insecurity among low-income households before and during the COVID-19 pandemic,” *Nature Energy* vol. 6, no. 2 (2021): 186-193, <https://doi.org/10.1038/s41560-020-00763-9>; Diana Hernández and Eva Siegel, “Energy insecurity and its ill health effects: a community perspective on the energy-health nexus in New York City,” *Energy Research & Social Science* 47 (2019): 78-83, <https://doi.org/10.1016/j.erss.2018.08.011>; Michelle Graff, Sanya Carley, David M. Konisky, and Trevor Memmott, “Which households are energy insecure? An empirical analysis of race, housing conditions, and energy burdens in the United States,” *Energy Research & Social Science* vol. 79 (2021): 102144, <https://doi.org/10.1016/j.erss.2021.102144>; Tian Tang and Hyunji Kim, “Linking energy policy, energy insecurity, and health outcomes,” *Frontiers in Sustainable Energy Policy* vol. 2 (2023): 1231821, <https://doi.org/10.3389/fsuep.2023.1231821>; Carli Friedman, “Unsafe temperatures, going without necessities, and unpayable bills: energy insecurity of people with disabilities in the United States during the COVID-19 pandemic,” *Energy Research & Social Science* 92 (2022): 102806, <https://doi.org/10.1016/j.erss.2022.102806>; Cassandra R. O’Lenick, Amir Baniassadi, Ryan Michael, Andrew Monaghan, Jennifer Boehnert, Xiao Yu, Mary H. Hayden, Christine Wiedinmyer, Kai Zhang, Perter J. Crank, Jannik Heusinger, Paige Hoel, David J. Sailor, Olga V. Wilhelmi, “A case-crossover analysis of indoor heat exposure on mortality and hospitalizations among the elderly in Houston, Texas,” *Environmental Health Perspectives* vol. 128, no. 12 (2020): 127007, <https://doi.org/10.1289/EHP6340>.
76. Reid Dorsey-Palmateer, “Outsized impacts of residential energy and utility costs on household financial distress,” *Economics Bulletin* vol. 40, no. 4 (2020): 3061-3070, <https://www.accessecon.com/Pubs/EB/2020/Volume40/EB-20-V40-I4-P266.pdf>; Megan E. Hatch and Michelle Graff, “Housing costs are not a monolith: The association between neighborhood energy burdens and eviction filing rates,” *Cities* vol. 150 (2024): 104995, doi: 10.1016/j.cities.2024.104995.
77. Jeffrey A. Adams, Sanya Carley, and David M. Konisky, “Utility assistance and pricing structures for energy impoverished households: A review of the literature,” *The Electricity Journal*, 2024, vol. 37, no. 2: 107368, <https://doi.org/10.1016/j.tej.2024.107368>.
78. “Table S2502: Demographics Characteristics of Occupied Housing Units,” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimate, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S2502?q=S2502:&g=040XX00US04>.
79. “Table S2502: Demographics Characteristics of Occupied Housing Units,” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S2502?q=S2502:&g=040XX00US04>.
80. “Table B25003B: Tenure (Black or African American Alone Householder),” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, accessed May 2025, [https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2023.B25003B?q=Owner/Renter+\(Tenure\)&g=040XX00US04_860XX00US75215](https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2023.B25003B?q=Owner/Renter+(Tenure)&g=040XX00US04_860XX00US75215); “Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates,” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSDP5Y2023.DP05?q=arizona>.
81. “Table B25003C: Tenure (American Indian or Alaska Native Alone Householder),” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, accessed May 2025, https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2021.B25003C?q=B25003C&g=040XX00US04_500XX00US4808; “Table B25003D: Tenure (Asian Alone Householder),” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, accessed May 2025, [https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2019.B25003D?q=B25003D:+TENURE+\(ASIAN+ALONE+HOUSEHOLDER\)&g=040XX00US04](https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2019.B25003D?q=B25003D:+TENURE+(ASIAN+ALONE+HOUSEHOLDER)&g=040XX00US04); “Table B25003I: Tenure (Hispanic or Latino Householder),” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, accessed May 2025, https://data.census.gov/table/ACSDT5Y2020.B25003I?q=B25003I&g=040XX00US04_9700000US4828740.
82. “Table B25003A: Tenure (White Alone Householder),” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, accessed May 2025, [https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25003A?q=Owner/Renter+\(Tenure\)&g=040XX00US04,15_050XX00US15001,15003,15007,15009](https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25003A?q=Owner/Renter+(Tenure)&g=040XX00US04,15_050XX00US15001,15003,15007,15009); “Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates,” U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Estimates, accessed May 2025, <https://data.census.gov/table/ACSDP5Y2023.DP05?q=arizona>.
83. Osei Akoto Kwarteng and Kathleen Frank, “Assessing the Housing Needs of Native Americans Working Off the Reservation in Northern Arizona,” Northern Arizona University, Arizona Research Center for Housing Equity and Sustainability, 2025, Working Paper.

84. “Glossary of Terms to Affordable Housing,” U.S. Department of Housing and Urban Development, Archives, <https://archives.hud.gov/local/nv/goodstories/2006-04-06glos.cfm>.
85. “2025 Arizona Housing Profile,” National Low Income Housing Coalition, 2025, https://nlihc.org/sites/default/files/SHP_AZ.pdf.
86. “Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC): Property and Tenant Level Data,” US Department of Housing, accessed June 2025, <https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html>; “Housing Choice Vouchers Fact Sheet,” US Department of Housing, accessed June 2024, https://www.hud.gov/topics/housing_choice_voucher_program_section_8; Ashlee Tziganuk, Liza C. Kurtz, Alison Cook-Davis, and Adison Hicks, “Housing Arizona: Meeting Development Challenges to Arizona’s Housing Shortage,” Morrison Institute for Public Policy, November 2022, https://morrisoninstitute.asu.edu/sites/default/files/housing_arizona_final.pdf.
87. Steve Kling, Shannon Peloquin, Charles Riesenbunrg, and Lola Woetzel, “Preserving the largest and most at-risk supply of affordable housing,” McKinsey and Company, February 23, 2021, <https://www.mckinsey.com/industries/public-sector/our-insights/preserving-the-largest-and-most-at-risk-supply-of-affordable-housing>; “Naturally Occurring Affordable Housing Benefits Moderate Income Households, but Not the Poor,” National Low Income Housing Coalition, 2016, <https://nlihc.org/resource/naturally-occurring-affordable-housing-benefits-moderate-income-households-not-poor>.
88. Raquel Harati, Dan Emmanuel, Katie Renzi, and Andrew Aurand, “The Gap: A Shortage of Affordable Homes,” National Low Income Housing Coalition, 2025, [https://nlihc.org/gap?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=9b96f4c7b4-report_042122&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-9b96f4c7b4-293444466&ct=t\(report_042122\)](https://nlihc.org/gap?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=9b96f4c7b4-report_042122&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-9b96f4c7b4-293444466&ct=t(report_042122)).
89. Raquel Harati, Dan Emmanuel, Katie Renzi, and Andrew Aurand, “The Gap: A Shortage of Affordable Homes,” National Low Income Housing Coalition, 2025, [https://nlihc.org/gap?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=9b96f4c7b4-report_042122&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-9b96f4c7b4-293444466&ct=t\(report_042122\)](https://nlihc.org/gap?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=9b96f4c7b4-report_042122&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-9b96f4c7b4-293444466&ct=t(report_042122)).
90. Raquel Harati, Dan Emmanuel, Katie Renzi, and Andrew Aurand, “The Gap: A Shortage of Affordable Homes,” National Low Income Housing Coalition, 2025, [https://nlihc.org/gap?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=9b96f4c7b4-report_042122&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-9b96f4c7b4-293444466&ct=t\(report_042122\)](https://nlihc.org/gap?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=9b96f4c7b4-report_042122&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-9b96f4c7b4-293444466&ct=t(report_042122)).
91. Cate Asp, “Federal Assisted Housing Dashboard: Arizona,” 2025, Tableau Public, https://public.tableau.com/app/profile/cateasp/viz/PreservationDashboard_17322891285080/US.
92. Cate Asp, “Federal Assisted Housing Dashboard: Arizona,” 2025, Tableau Public, https://public.tableau.com/app/profile/cateasp/viz/PreservationDashboard_17322891285080/US.
93. Cate Asp, “Federal Assisted Housing Dashboard: Arizona,” 2025, Tableau Public, https://public.tableau.com/app/profile/cateasp/viz/PreservationDashboard_17322891285080/US.
94. “Naturally Occurring Affordable Housing Benefits Moderate Income Households, but Not the Poor,” National Low Income Housing Coalition, 2016, <https://nlihc.org/resource/naturally-occurring-affordable-housing-benefits-moderate-income-households-not-poor>.
95. Juliana Dawn Panhorst and Alyssa Ryan, “Who Has Access to Walkable, Affordable Housing? Marriage Rates, Demographics, and Policy Implications Across U.S. Cities,” The Journal of Transport and Health, 2025, Working Paper.
96. Sarah E. Conderino, Justin M. Feldman, Benjamin Spoer, Marc N. Gourevitch, and Lorna E. Thorpe, “Social and economic differences in neighborhood walkability across 500 U.S. cities,” American Journal of Preventive Medicine, vol. 61, no. 3 (2021): 394-401, <https://doi.org/10.1016/j.amepre.2021.03.014>.
97. Ayoung Woo, Chia-Yuan Yu, and Sugie Lee, “Neighborhood walkability for subsidized households: Revisiting neighborhood environments of Housing Choice Voucher and Low-Income Housing Tax Credit households,” Cities, vol. 89 (2019): 243-251, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.03.002>.
98. “Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC): Property and tenant level data,” HUD USER, accessed May 2025, <https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html>; “American Community Survey,” U.S. Census Bureau, April 2, 2025, <https://www.census.gov/programs-surveys/acs>.
99. Subhrajit Guhathakurta and Alvin H. Mushkatel, “Does Locational Choice Matter?: A Comparison of Different Subsidized Housing Programs in Phoenix, Arizona,” Urban Affairs Review vol. 35, no. 4 (2000): 520-40, <https://doi.org/10.1177/10780870022184516>.
100. “Justice Court Eviction Filings by Fiscal Year,” Arizona Judicial Branch, Statistics, 2025, <https://www.azcourts.gov/statistics/Interactive-Data-Dashboards/Justice-Court-Evictions>.
101. “Justice Court Eviction Filings by Fiscal Year,” Arizona Judicial Branch, Statistics, 2025, <https://www.azcourts.gov/statistics/Interactive-Data-Dashboards/Justice-Court-Evictions>.

102. “Justice Court Eviction Filings by Fiscal Year,” Arizona Judicial Branch, Statistics, 2025, <https://www.azcourts.gov/statistics/Interactive-Data-Dashboards/Justice-Court-Evictions>.
103. “Justice Court Eviction Filings by Fiscal Year,” Arizona Judicial Branch, Statistics, 2025, <https://www.azcourts.gov/statistics/Interactive-Data-Dashboards/Justice-Court-Evictions>.
104. “Evictions: National Data are Limited and Challenging to Collect,” United States Government Accountability Office, Report to Congressional Committees, February 2024, <https://www.gao.gov/assets/d24106637.pdf>.
105. “Evictions: National Data are Limited and Challenging to Collect,” United States Government Accountability Office, Report to Congressional Committees, February 2024, <https://www.gao.gov/assets/d24106637.pdf>.
106. Tanya de Sousa and Meghan Henry, “The 2024 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2024-AHAR-Part-1.pdf>.
107. Tanya de Sousa and Meghan Henry, “The 2024 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2024-AHAR-Part-1.pdf>.
108. Tanya de Sousa and Meghan Henry, “The 2024 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2024-AHAR-Part-1.pdf>.
109. Tanya de Sousa and Meghan Henry, “The 2024 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2024-AHAR-Part-1.pdf>.
110. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
111. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
112. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
113. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
114. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
115. Tanya de Sousa and Meghan Henry, “The 2024 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2024-AHAR-Part-1.pdf>.
116. Tanya de Sousa and Meghan Henry, “The 2024 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2024-AHAR-Part-1.pdf>.
117. “ED Data Express: Data about elementary and secondary schools in the U.S.,” U.S. Department of Education, accessed May 2025, https://eddataexpress.ed.gov/download/data-builder/data-download-tool?f%5B0%5D=level%3AState%20Education%20Agency&f%5B1%5D=program%3AMcKinney-Vento%20Act&f%5B2%5D=school_year%3A2022-2023&f%5B3%5D=state_name%3AARIZONA.
118. Nota: Según la Ley McKinney-Vento, las Agencias Educativas de Arizona deben reportar anualmente datos sobre estudiantes sin hogar al Departamento de Educación de Arizona, que a su vez reporta al Departamento de Educación de los Estados Unidos. Estos datos son registrados y puestos a disposición por ED Data Express. Como se mencionó anteriormente, la definición de estudiantes sin hogar según la Ley McKinney-Vento incluye a aquellos estudiantes que se encuentran en albergues temporales, comparten vivienda, se alojan con otras personas o se alojan en hoteles/moteles. Por lo tanto, el número de jóvenes sin hogar es mucho mayor que el del recuento del PIT; “The McKinney-Vento Definition of Homeless,” National Center for Homeless Education, accessed May 2025, <https://nche.ed.gov/mckinney-vento-definition/>.

119. “ED Data Express: Data about elementary and secondary schools in the U.S.,” U.S. Department of Education, accessed May 2025, https://eddataexpress.ed.gov/download/data-builder/data-download-tool?f%5B0%5D=level%3AState%20Education%20Agency&f%5B1%5D=program%3AMcKinney-Vento%20Act&f%5B2%5D=school_year%3A2022-2023&f%5B3%5D=state_name%3AARIZONA.
120. Christine Bird, Tiffany Jenzer, and Jennifer P. Read, “Youth Experiencing, and Youth At Risk of, Homelessness: Associations Between Trauma Type, Posttraumatic Negative Cognitions, and Posttraumatic Stress Disorder,” *Traumatology* vol. 30, no. 4 (2024): 606-614, <https://doi.org/10.1037/trm0000477>; “Youth Homelessness Overview,” National Conference of State Legislatures, March 29, 2023, <https://www.ncsl.org/human-services/youth-homelessness-overview>.
121. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
122. “Point in Time Homeless Count Analysis August 2017,” Maricopa Association of Governments, https://azmag.gov/Portals/0/Documents/MagContent/2017-08_PIT-Report.pdf?ver=2b5ymDdSX2x6K7yJpdl4Gw%3d%3d.
123. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_CoC_AZ-502-2024_AZ_2024.pdf.
124. “Homelessness: Actions to Help Better Address Older Adults’ Housing and Health Needs,” United States Government Accountability Office Report to Congressional Requesters, September 2024, <https://www.gao.gov/assets/gao-24-106300.pdf>.
125. “Homelessness: Actions to Help Better Address Older Adults’ Housing and Health Needs,” United States Government Accountability Office Report to Congressional Requesters, September 2024, <https://www.gao.gov/assets/gao-24-106300.pdf>.
126. “Homelessness Prevention Series: Spotlight on Older Adults,” United States Interagency Council on Homelessness, January 8, 2025, <https://www.usich.gov/guidance-reports-data/federal-guidance-resources/homelessness-prevention-series-spotlight-older>.
127. “Homelessness Prevention Series: Spotlight on Older Adults,” United States Interagency Council on Homelessness, January 8, 2025, <https://www.usich.gov/guidance-reports-data/federal-guidance-resources/homelessness-prevention-series-spotlight-older>.
128. “Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates,” U.S. Census Bureau, 2023 American Community Survey 5-Year Estimates, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp05&g=040XX00US04>; “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
129. “Table DP05: ACS Demographic and Housing Estimates,” U.S. Census Bureau, 2023 American Community Survey 5-Year Estimates, accessed December 2024, <https://data.census.gov/table?q=dp05&g=040XX00US04>; “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
130. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_State_AZ_2024.pdf.
131. Tanya de Sousa and Meghan Henry, “The 2024 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2024-AHAR-Part-1.pdf>.
132. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Housing Inventory Count Report,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_HIC_State_AZ_2024.pdf; “Quick Facts: Arizona,” U.S. Census Bureau, accessed June 2024, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/AZ/PST045224>; “Quick Facts: Maricopa County, Arizona,” U.S. Census Bureau, accessed June 2024, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/maricopacountyarizona/PST045224>.
133. “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations: Arizona Balance of State,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_CoC_AZ-500-2024_AZ_2024.pdf; “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations: Tucson/Pima County CoC,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_CoC_AZ-501-2024_AZ_2024.pdf; “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Homeless Populations and Subpopulations: Phoenix, Mesa/Maricopa County CoC,” US Department of Housing and Urban Development, December 2024, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_PopSub_CoC_AZ-502-2024_AZ_2024.pdf.

134. “HUD 2023 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Housing Inventory Count Report,” US Department of Housing and Urban Development, December 6, 2023, https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_HIC_State_AZ_2023.pdf; “HUD 2024 Continuum of Care Homeless Assistance Programs Housing Inventory Count Report,” US Department of Housing and Urban Development, December 6, 2024, [CoC_HIC_State_AZ_2024.pdf](https://files.hudexchange.info/reports/published/CoC_HIC_State_AZ_2024.pdf).
135. “State of Homelessness Services: Homelessness in Arizona Annual Report 2024,” Arizona Department of Economic Security, December 2024, <https://des.az.gov/sites/default/files/dl/2024-Annual-Report-on-Homelessness.pdf?time=1747254622466>.
136. “State of Homelessness Services: Homelessness in Arizona Annual Report 2024,” Arizona Department of Economic Security, December 2024, <https://des.az.gov/sites/default/files/dl/2024-Annual-Report-on-Homelessness.pdf?time=1747254622466>.
137. “State of Homelessness Services: Homelessness in Arizona Annual Report 2024,” Arizona Department of Economic Security, December 2024, <https://des.az.gov/sites/default/files/dl/2024-Annual-Report-on-Homelessness.pdf?time=1747254622466>.
138. “State of Homelessness Services: Homelessness in Arizona Annual Report 2024,” Arizona Department of Economic Security, December 2024, <https://des.az.gov/sites/default/files/dl/2024-Annual-Report-on-Homelessness.pdf?time=1747254622466>.
139. A. Jaramillo, D. Jin, J. Kuhlo, A. Adkins, and M. Ingram, “Implementing Medicaid Housing Solutions for Arizonans with Complex Health Needs,” Arizona Research Center for Housing Equity and Sustainability, 2025, Working Paper.
140. Perry Vandell, “Sedona declares housing shortage emergency, urges regulation of short-term rentals,” AZ Central, January 23, 2025, <https://www.azcentral.com/story/news/local/arizona/2025/01/23/sedona-housing-shortage-emergency/77893064007/>; “City Council unanimously approves short-term rental resolution,” Arizona Daily Sun, March 8, 2025, https://azdailysun.com/news/local/city-council-unanimously-approves-short-term-rental-resolution/article_077a86fe-fa08-11ef-b0eb-af661857dadb.html.
141. “Rent Local Program,” City of Sedona, accessed May 13, 2025, <https://www.sedonaaz.gov/your-government/departments-and-programs/community-development/housing/owners/rent-local-program#:~:text=Incentives%20for%20converting%20short%2Dterm,term%20rental%20for%20one%20year>; Nick Karmia, “Flagstaff council wants the Legislature to let the city control short-term rentals,” KJZZ Phoenix, March 11, 2025, <https://www.kjzz.org/business/2025-03-11/flagstaff-council-wants-the-legislature-to-let-the-city-control-short-term-rentals>; Yang Yang and Zhenxing (Eddie) Mao, “Welcome to My Home! An Empirical Analysis of Airbnb Supply in US Cities,” Journal of Travel Research vol 58, no. 8 (December 2018): 1274-87, <https://doi.org/10.1177/0047287518815984>; Kyle Barron, Edward Kung, and Davide Proserpio, “The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb,” Marketing Science vol. 40, no. 1 (March 2020): 23-47, <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>.
142. Jane Caffrey, “Sedona leaders say vacation rentals are driving housing shortage emergency,” ABC15 Arizona, February 3, 2025, <https://www.abc15.com/news/state/sedona-leaders-say-vacation-rentals-are-driving-a-housing-shortage-emergency>.
143. Lauren Frick, “Short-term rentals and the housing crisis: one complicated piece of a complex puzzle,” The Lumberjack, April 15, 2025, https://www.jackcentral.org/news/short-term-rentals-and-the-housing-crisis-one-complicated-piece-of-a-complex-puzzle/article_d721312e-fb34-11ee-8897-a7b9f1246ecf.html; Nick Karmia, “Flagstaff council wants the Legislature to let the city control short-term rentals,” KJZZ, March 11, 2025, <https://www.kjzz.org/business/2025-03-11/flagstaff-council-wants-the-legislature-to-let-the-city-control-short-term-rentals>.
144. Perry Vandell, “Sedona declares housing shortage emergency, urges regulation of short-term rentals,” AZ Central, January 23, 2025, <https://www.azcentral.com/story/news/local/arizona/2025/01/23/sedona-housing-shortage-emergency/77893064007/>; “City Council unanimously approves short-term rental resolution,” Arizona Daily Sun, March 8, 2025, https://azdailysun.com/news/local/city-council-unanimously-approves-short-term-rental-resolution/article_077a86fe-fa08-11ef-b0eb-af661857dadb.html.
145. “New Housing and Community Hub Planned for North Tempe,” City of Tempe, October 17, 2024, <https://www.tempe.gov/Home/Components/News/News/18030/>.
146. “New Housing and Community Hub Planned for North Tempe,” City of Tempe, October 17, 2024, <https://www.tempe.gov/Home/Components/News/News/18030/>.
147. “Regular Council Meeting Legal Action Summary,” Tempe City Council, April 18, 2025, <https://tempe.hylandcloud.com/AgendaOnline/Meetings/ViewMeeting?id=1699&doctype=3>.
148. “City and County Receive Grant to Reduce Affordable Housing Barriers,” City of Tucson, January 14, 2025, <https://www.tucsonaz.gov/Departments/Housing-and-Community-Development/HCD-News/City-and-County-Receive-Grant-to-Reduce-Affordable-Housing-Barriers>.
149. “City and County Receive Grant to Reduce Affordable Housing Barriers,” City of Tucson, January 14, 2025, <https://www.tucsonaz.gov/Departments/Housing-and-Community-Development/HCD-News/City-and-County-Receive-Grant-to-Reduce-Affordable-Housing-Barriers>.

150. “People, Communities, Housing, Investment Plan (P-CHIP),” City of Tucson, accessed May 13, 2025, <https://p-chip.tucsonaz.gov/pages/plan>.
151. “People, Communities, Housing, Investment Plan (P-CHIP),” City of Tucson, accessed May 13, 2025, <https://p-chip.tucsonaz.gov/pages/plan>.
152. “Housing Phoenix Plan Quarterly Report: January-March 2025,” City of Phoenix, accessed May 13, 2025, https://www.phoenix.gov/content/dam/phoenix/housingsite/documents/housing-phx-plan/HPP_Qrtly_Report.pdf.
153. “Housing Phoenix Plan Quarterly Report: January-March 2025,” City of Phoenix, accessed May 13, 2025, https://www.phoenix.gov/content/dam/phoenix/housingsite/documents/housing-phx-plan/HPP_Qrtly_Report.pdf.
154. “City Council Formal Meeting Agenda: May 21, 2025,” City of Phoenix, accessed May 22, 2025, <https://www.phoenix.gov/content/dam/phoenix/cityclerk/site/city-council-meeting-files/2025/5-21-25%20Formal%20Agenda%20-%20Final1.pdf>; “City Council Formal Meeting Results: May 21, 2025,” City of Phoenix, accessed May 22, 2025, <https://www.phoenix.gov/content/dam/phoenix/cityclerk/site/city-council-meeting-files/2025/5-21-25%20Formal%20Results.pdf>.
155. “City Council Formal Meeting Agenda: May 21, 2025,” City of Phoenix, accessed May 22, 2025, <https://www.phoenix.gov/content/dam/phoenix/cityclerk/site/city-council-meeting-files/2025/5-21-25%20Formal%20Agenda%20-%20Final1.pdf>; “City Council Formal Meeting Results: May 21, 2025,” City of Phoenix, accessed May 22, 2025, <https://www.phoenix.gov/content/dam/phoenix/cityclerk/site/city-council-meeting-files/2025/5-21-25%20Formal%20Results.pdf>.
156. “Phoenix Recognized as a National Leader in Affordable Housing Development,” City of Phoenix, May 8, 2025, <https://www.phoenix.gov/newsroom/housing-news/phoenix-recognized-as-a-national-leader-in-affordable-housing-de.html>.
157. “Phoenix Recognized as a National Leader in Affordable Housing Development,” City of Phoenix, May 8, 2025, <https://www.phoenix.gov/newsroom/housing-news/phoenix-recognized-as-a-national-leader-in-affordable-housing-de.html>.
158. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill accessory dwelling units; requirements, House Bill 2720, 56th Legislature, 2nd Regular Session, 2024, chap. 196, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0196.pdf>.
159. Paul Maryniak, “New Casita Law Preempts Gilbert’s Regulations,” Gilbert Sun News, May 14, 2025, https://www.gilbertsunnews.com/news/new-casita-law-preempts-gilbert-s-regulations/article_1c16921a-1a07-11ef-adc3-f34c12d8a798.html; Christina Estes, “Phoenix Frustrated over Arizona Law That Allows Casitas to Be Short-Term Rentals,” KJZZ, October 9, 2024, <https://www.kjzz.org/politics/2024-10-09/phoenix-frustrated-over-arizona-law-that-allows-casitas-to-be-short-term-rentals>; Wayne Schutsky, “City Looks to Exclude Many from Building Casitas,” Scottsdale Progress, May 9, 2025, https://www.scottsdale.org/city_news/city-looks-to-exclude-many-from-building-casitas/article_df90acda-963a-11ef-aaa3-57b2fda80dfb.html.
160. Lesley Perez and Paul George-Blazevich, “Accessory Dwelling Units and HB2720 in Arizona,” Arizona Research Center for Housing Equity and Sustainability, 2025.
161. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill accessory dwelling units; requirements, House Bill 2928, 57th Legislature, 1st Regular Session, 2025, chap. 217, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/57leg/1R/laws/0217.pdf>.
162. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill accessory dwelling units; requirements, House Bill 2928, 57th Legislature, 1st Regular Session, 2025, chap. 217, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/57leg/1R/laws/0217.pdf>.
163. 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, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0197.pdf>.
164. 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, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0197.pdf>.
165. “Proposed Code Changes: Middle Housing,” City of Tempe, accessed May 13, 2025, <https://www.tempe.gov/government/community-development/planning/proposed-code-changes>.
166. Catherine Reagor, “New Law Allows Fourplexes to Replace Historic Phoenix Homes,” The Arizona Republic, April 25, 2025, <https://www.azcentral.com/picture-gallery/money/real-estate/2025/04/25/new-law-allows-fourplexes-to-replace-historic-phoenix-homes/83175872007/>.
167. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill commercial buildings; adaptive reuse, House Bill 2297, 56th Legislature, 2nd Regular Session, 2024, chap. 141, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0141.pdf>.

168. Josh Kristianto, “State lawmakers accuse Scottsdale of bucking new state housing law,” ABC15 Arizona, November 26, 2024, <https://www.abc15.com/news/region-northeast-valley/scottsdale/state-lawmakers-accuse-scottsdale-of-bucking-new-state-housing-law>; Jacob Thorington, “Lawmakers at odds with some cities over housing laws,” Arizona Capitol Times, November 29, 2024, <https://azcapitoltimes.com/news/2024/11/29/lawmakers-at-odds-with-some-cities-over-housing-laws/>.
169. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill development; adaptive reuse; rezoning; prohibition, House Bill 2110, 57th Legislature, 1st Regular Session, 2025, chap. 41, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/57leg/1R/laws/0041.pdf>.
170. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill development; adaptive reuse; rezoning; prohibition, House Bill 2110, 57th Legislature, 1st Regular Session, 2025, chap. 41, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/57leg/1R/laws/0041.pdf>.
171. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill development; adaptive reuse; rezoning; prohibition, House Bill 2110, 57th Legislature, 1st Regular Session, 2025, chap. 41, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/57leg/1R/laws/0041.pdf>.
172. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill development; adaptive reuse; rezoning; prohibition, House Bill 2110, 57th Legislature, 1st Regular Session, 2025, chap. 41, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/57leg/1R/laws/0041.pdf>.
173. State of Arizona, Senate, House Engrossed Senate Bill residential zoning; housing; assessment; hearings, Senate Bill 1162, 56h Legislature, 2nd Regular Session, 2024, chap. 172, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0172.pdf>.
174. Ken Sain, “New Arizona Laws Impact Chandler’s Housing Regulations,” Chandler News, October 15, 2024, https://www.chandlernews.com/santan/news/new-arizona-laws-impact-chandler-s-housing-regulations/article_efd07bca-777c-11ef-9e28-e74780eeb3de.html; Jason W. Brooks, “Clock will be ticking on development,” Florence Independent, October 7, 2024, <https://www.fhtimes.com/stories/clock-will-be-ticking-on-development,538438>.
175. State of Arizona, Senate, House Engrossed Senate Bill residential zoning; housing; assessment; hearings, Senate Bill 1162, 56h Legislature, 2nd Regular Session, 2024, chap. 172, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0172.pdf>.
176. “OEO Publishes SB 1162 Data Implementation Guidance to Municipalities,” Arizona Office of Economic Opportunity, December 17, 2024, <https://oeo.az.gov/news/oeo-publishes-sb-1162-data-implementation-guidance-municipalities>.
177. “New Laws & Implementation Guidelines: Housing Needs Assessments pursuant to SB1162,” League of Arizona Cities and Towns, accessed May 13, 2025, <https://www.azleague.org/100/New-Laws-Implementation-Guidelines>; “Tracking Housing Needs Assessments,” Tempe YIMBY, accessed May 13, 2025, <https://tempeyimby.org/tracking-arizona-housing-needs-assessments/>.
178. 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, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0064.pdf>.
179. State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill long-term RVs; cooling; prohibition, House Bill 2146, 57th Legislature, 1st Regular Session, 2025, chap. 164, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/57leg/1R/laws/0164.pdf>.
180. 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, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/56leg/2R/laws/0064.pdf>; State of Arizona, House of Representatives, Senate Engrossed House Bill long-term RVs; cooling; prohibition, House Bill 2168, 57th Legislature, 1st Regular Session, 2025, chap. 164, accessed May 13, 2025, <https://www.azleg.gov/legtext/57leg/1R/laws/0164.pdf>; Haley Williams, “Heat deaths of people without air conditioning, often in mobile homes, underscore energy inequity,” 12News, August 2, 2025, <https://www.12news.com/article/news/local/heatbeat/heat-deaths-people-without-air-conditioning-often-in-mobile-homes-underscore-energy-inequity/75-a317b3ac-ad3a-4653-8a39-ab6a1d733e78>; Yana Kunichoff and John Washington, “Suffering hidden from view: Mobile home and RV residents in Pima County die from heat at high rates,” Arizona Luminaria, February 17, 2025, <https://azluminaria.org/2025/02/17/suffering-hidden-from-view-mobile-home-and-rv-residents-in-pima-county-die-from-heat-at-high-rates/#:~:text=Between%20May%202023%20and%20September,in%20mobile%20homes%20or%20RVs>.

181. “Governor Katie Hobbs Announces \$89 Million for New Affordable Housing and Homeless Response,” Office of the Governor Katie Hobbs, January 11, 2024, <https://azgovernor.gov/office-arizona-governor/news/2024/01/governor-katie-hobbs-announces-89-million-new-affordable>; “Arizona legislature passes contentious budget in face of \$1.3 billion deficit,” AZ Mirror, June 15, 2024, <https://azmirror.com/2024/06/15/arizona-legislature-passes-contentious-budget-in-face-of-1-3-billion-deficit/>.
182. “Governor Katie Hobbs Announces \$89 Million for New Affordable Housing and Homeless Response,” Office of the Governor Katie Hobbs, January 11, 2024, <https://azgovernor.gov/office-arizona-governor/news/2024/01/governor-katie-hobbs-announces-89-million-new-affordable>.
183. “Arizona Department Of Housing State Housing Trust Fund Expenditure Report For FY24 And FY25,” Arizona Department of Housing, accessed May 13, 2025, <https://housing.az.gov/sites/default/files/2025-04/ADOH%20State%20Housing%20Trust%20Fund%20Expenditure%20Report%20FY%2024%20and%20FY%2025-Rvsd%20-13-25.pdf>.
184. “Table P9: Hispanic or Latino, and not Hispanic or Latino by Race,” U.S. Census Bureau, Decennial Census, DEC 118th Congressional District Summary File, 2020, accessed June 2024, <https://data.census.gov/table?q=Hispanic%20or%20Latino&g=040XX00US04,06,12,32,35,48>.
185. “Latino population grows and makes gains in U.S., but differences exist among groups,” UCLA Latino Policy and Politics Institute, October 27, 2022, <https://newsroom.ucla.edu/releases/latinos-make-gains-but-differences-exist-among-groups>.
186. “Glossary,” U.S. Census Bureau, accessed May 2025, <https://www.census.gov/glossary/?term=HUD-code+Manufactured+%28mobile%29+Home>; “American Community Survey and Puerto Rico Community Survey: 2023 Subject Definitions,” U.S. Census Bureau, 2023, https://www2.census.gov/programs-surveys/acs/tech_docs/subject_definitions/2023_ACSSubjectDefinitions.pdf.
187. “A Guide to Counting Sheltered Homeless People Third Revision,” US Department of Housing and Urban Development Office of Community Planning and Development, last revised January 2012, <https://www.hudexchange.info/sites/onecpd/assets/File/A-Guide-to-Counting-Sheltered.pdf>.
188. “HDX FAQ: FAQ ID 1818,” HUD Exchange, December 2014, [https://www.hudexchange.info/faqs/1818/for-purposes-of-the-point-in-time-pit-count-who-does-hud-consider/#:-:text=In%20general%2C%20for%20purposes%20of,\)%20as%20%E2%80%9Cunsheltered%E2%80%9D%20homeless](https://www.hudexchange.info/faqs/1818/for-purposes-of-the-point-in-time-pit-count-who-does-hud-consider/#:-:text=In%20general%2C%20for%20purposes%20of,)%20as%20%E2%80%9Cunsheltered%E2%80%9D%20homeless).

AGOSTO 2025

Estado de la Vivienda en Arizona



morrisoninstitute.asu.edu/arches

Correo electrónico:
ARCHES-housing@asu.edu