

Condiciones habitacionales del estado

Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de Oregón | 2024



Nuestra misión

Brindamos viviendas estables y asequibles e instamos a los líderes a desarrollar una política estatal integral que aborde la pobreza y brinde oportunidades para los habitantes de Oregón.

Nuestra visión

Los habitantes de Oregón tienen la oportunidad de prosperar y no vivir en la pobreza.

Reconocimientos

Autor

Brandon Schrader es el economista en materia habitacional del Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de Oregón.

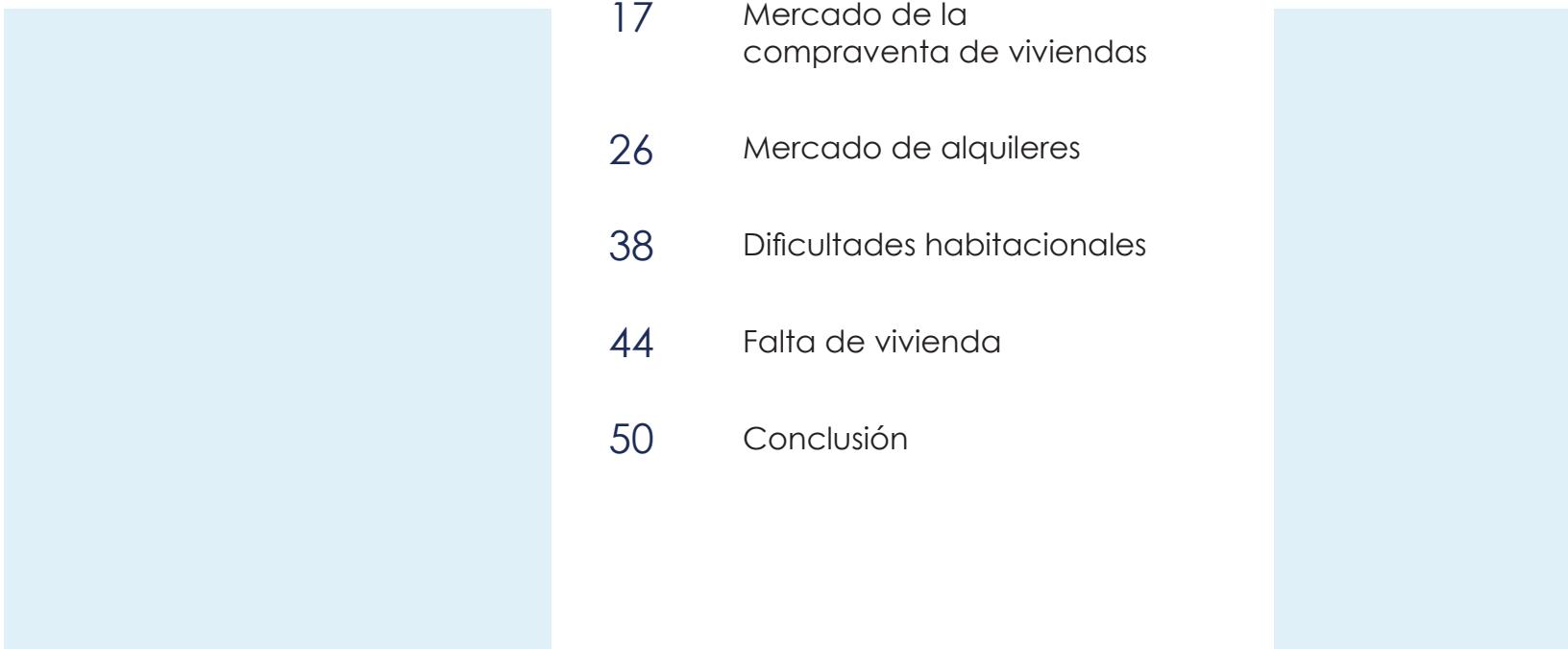
Aportes

Megan Bolton, directora de investigaciones
Elise Cordle Kennedy, analista senior de investigaciones

Equipo de revisión y producción

Patricia Akers
Fiona Bai
Beth Byrne
Angie Cleveland
Stephen Cornwall
Dan Elliott
Talia Kahn-Kravis
Julian McKenna
Marilyn Merritt
Kristin Pineda
Willy Schumann
Nicole Stingh
Lisë Stuart
Liz Weber

Índice

- 
- | | |
|----|--|
| 04 | Prólogo |
| 06 | Resumen ejecutivo |
| 10 | Antecedentes |
| 17 | Mercado de la compraventa de viviendas |
| 26 | Mercado de alquileres |
| 38 | Dificultades habitacionales |
| 44 | Falta de vivienda |
| 50 | Conclusión |

Prólogo



El Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de Oregón (OHCS) se complace en presentar la primera edición del estado del Informe estatal sobre la situación habitacional en Oregón. El informe llega en un momento crítico, dado que las personas de todos los rincones del estado expresaron que la disponibilidad y asequibilidad del acceso a una vivienda son las prioridades. La información incluida les brindará a los líderes, los legisladores y al público información fundamental

con respecto a las tendencias recientes en los mercados de alquileres y compra de viviendas de Oregón, e ilustra los efectos de tales tendencias en la búsqueda de una vivienda segura y asequible en las comunidades prósperas.

El OHCS se compromete a ser una agencia impulsada por los datos, y ya había recurrido al tipo de análisis aplicado al presente informe para presentar los planes estratégicos anteriores. Eso incluye el Plan de Vivienda Estatal de 2019-2024 que, hace poco, finalizó con un avance significativo hacia el cumplimiento de nuestros ambiciosos objetivos de producción. Si bien ya habíamos hecho este tipo de análisis, es la primera vez que nos comprometemos a brindar esta información de manera periódica. Se elaborará un nuevo informe de vivienda estatal cada dos años, con otros análisis localizados los años entre cada publicación.

Es importante brindar datos confiables para tomar decisiones informadas sobre dónde invertir los recursos públicos entregados al OHCS. Impulsar la oferta inmobiliaria no es tan solo una cuestión de números, sino de mejorar la vida diaria de los habitantes de Oregón. Los datos nos permiten identificar en qué parte nuestros esfuerzos están haciendo efecto y qué cosas hay que mejorar. El informe destaca la problemática constante, incluso el hecho de que los salarios no están a la par con los costos de las viviendas en alza y la falta de construcción de viviendas. También hace hincapié en los efectos desproporcionados de estos problemas en las comunidades afroamericanas, indígenas y de color (BIPOC) y las familias de bajos ingresos. Esta información nos permitirá fundamentar nuestro trabajo en las próximas sesiones legislativas y ajustar nuestras prioridades para el próximo bienio.

Esperamos que nos cuente cómo aplicará la información a su trabajo y qué quisiera que se incluya en las próximas ediciones del informe.

En colaboración con

Andrea Bell
Directora ejecutiva

Megan Bolton,
Subdirectora de investigaciones



Las Adelitas | Portland



Resumen ejecutivo

En este primer Informe estatal de la situación habitacional, el Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de Oregón (OHCS) analizó varias fuentes de datos con respecto a la vivienda, la economía y los habitantes de Oregón para comprender mejor la problemática de los habitantes del estado en cuanto a la capacidad para acceder a viviendas de gran calidad en las comunidades prósperas. El informe sirve para comprender la situación habitacional en Oregón y hacer avances en materia habitacional para mejorar la vida de las personas y las comunidades a las cuales prestamos servicios.

Más de la mitad de los inquilinos de Oregón y un tercio de los propietarios tienen muchos gastos de vivienda, por lo que destinan más del 30% del salario a la vivienda. Los vecinos, los amigos y las familias hacen un gran esfuerzo por llegar a fin de mes a medida que vencen los alquileres o las hipotecas. La falta de viviendas asequibles no es un problema

nuevo, en particular para los propietarios y habitantes afroamericanos, indígenas y de color (BIPOC) de Oregón de bajos ingresos. Sin embargo, la última década estuvo marcada por un fuerte crecimiento poblacional y una insuficiente construcción de viviendas, exacerbado por una pandemia que hizo que los precios se desplomaran, situación que profundizó la crisis habitacional.

A fin de abordar la falta de viviendas asequibles y los problemas afines, como las personas sin vivienda, las personas interesadas y bien informadas deben seguir colaborando en pos de las grandes dificultades que enfrenta el estado. El primer informe de vivienda estatal bienal es una de las formas en que el OHCS apunta a informar y desarrollar estrategias en materia habitacionales asequibles.

En esta última década, los precios de las viviendas se dispararon hasta quedar muy por encima de los aumentos salariales con respecto al mercado de la compraventa, por

lo que el acceso a la seguridad financiera y el potencial para acceder a la vivienda propia se vieron limitados. Si bien las viviendas no eran particularmente asequibles en 2013, los precios estaban más alineados con la realidad del momento. Aproximadamente el 53% de los habitantes de Oregón tenía un ingreso familiar que le permitía comprar una vivienda promedio. Desde entonces, el aumento salarial se estancó y tan solo el 29% de las familias podía acceder a una vivienda típica en 2023. Este descenso se debe principalmente a que, por cada dólar ganado por los habitantes de Oregón en concepto de aumento salarial entre 2013 y 2022, la mediana del precio de venta de una vivienda aumentó \$7.10; esto hizo que fuera más difícil acceder a la vivienda propia. De acuerdo con las tasas de interés y las deudas personales, las personas pueden, por lo general, acceder a una vivienda por un precio entre tres y cinco veces mayor que sus ingresos familiares; los aumentos de precio en exceso de este rango afectan la asequibilidad de manera negativa. Si bien las tasas de interés en 2021 y a comienzos de 2022 aplacaron ciertos efectos del aumento de los costos de las viviendas, dado que las tasas subieron, la asequibilidad se deterioró y la actividad del mercado inmobiliario se ralentizó.

Las comunidades BIPOC, que históricamente quedaron excluidas del acceso a la vivienda propia, siguen enfrentando tasas significativamente más bajas (49%) que las contrapartes blancas (66%) al momento de adquirir una vivienda. Si bien comprar una vivienda es un desafío para cualquier persona, ciertas comunidades sufren lo peor de estas consecuencias económicas. Esto se debe, en parte, a que la crisis habitacional comenzó mucho antes para las poblaciones BIPOC que, por lo general, tienen ingresos familiares más bajos y enfrentan ciertas dificultades sistemáticas cuando intentan adquirir una vivienda. Hacia 2018, la vivienda promedio ya no era asequible para ningún grupo demográfico de Oregón, excepto los habitantes blancos y asiáticos, y desde entonces la situación ha empeorado a

medida que la brecha entre los salarios y los precios de las viviendas se ha ido ampliando. Aunque la diferencia general con respecto al acceso a la vivienda propia entre los habitantes blancos y de la comunidad BIPOC de Oregón se mantuvo relativamente estable entre 2013 y 2022, se extendió explícitamente para los grupos afroamericanos y de nativos americanos durante este período.

De manera similar a lo que ocurre en



Por cada dólar ganado por los habitantes de Oregón en concepto de aumento salarial, la mediana del precio de venta de una vivienda aumentó \$7.10.

el mercado de la venta de viviendas, las personas del mercado de alquileres enfrentan graves dificultades a medida que los ingresos y los costos de las viviendas se distancian cada vez más. A pesar del reflete de la construcción residencial, los permisos de construcción y la ralentización de las tendencias migratorias, la construcción de viviendas sigue estando por debajo de lo necesario para abordar la faltante. Los alquileres eran estables a comienzos de 2020, pero empezaron a escalar junto con los precios de venta durante el verano y no volvieron a los valores anteriores a la pandemia. El aumento rápido de los alquileres hizo que el salario de los inquilinos de Oregón se deteriorara en los últimos cinco años, y más de 50 centavos de cada dólar nuevo están destinados al aumento de los alquileres. Los costos de la vivienda en alta traen aparejadas consecuencias significativas para los mercados laborales, sobre todo en el futuro. Una de las mayores

ventajas económicas de Oregón es su capacidad para atraer una fuerza laboral talentosa y muy instruida, pero esto está en riesgo. La falta de alquileres asequibles, por no mencionar las viviendas en venta, implica un enorme impedimento para ingresar, en especial, en un momento en que el trabajo remoto es cada vez más común. Los empleadores tienen dificultades para encontrar empleados, sobre todo, dado que 14 de las principales 20 profesiones de mayor

Oregón debe construir 500,000 viviendas en las próximas dos décadas para empezar a abordar los problemas de la oferta.



crecimiento tienen un salario promedio insuficiente para pagar un apartamento de 1 habitación en Oregón.

Ante la imposibilidad de acceder a la vivienda propia y la escalada del precio de los alquileres, los habitantes de Oregón se enfrentan a la precariedad económica, los desalojos y, en última instancia, a la falta de hogar. El precio de los alquileres aumentó en un 11% entre 2019 y 2022, que representa cientos de miles de nuevas familias con dificultades para seguir a flote. Este incremento afecta predominantemente a las familias que ganan entre \$45,000 y \$75,000, cuya representación entre los inquilinos en problemas aumentó de tan solo el 18% en 2001 al 44% en 2022. Asimismo, más del 27% de los inquilinos está agobiado por los costos; esto implica que deban

destinar el 50% o más de sus ingresos a la vivienda. No es sorprendente que los casos de ejecución y desalojo hayan alcanzado los niveles anteriores a la pandemia desde que finalizaron las protecciones por la era de la COVID. De hecho la cantidad de casos de desalojo presentados en 2023 fue la más alta registrada en Oregón desde 2011, después de salir de la Gran Recesión.

La falta de viviendas asequibles y la carga de los precios en alza provocó que haya más personas sin un lugar seguro al que llamar "hogar". Al hacer un ajuste según el tamaño poblacional, Oregón queda en el tercer lugar con respecto a las personas en situación de calle, seguido por Nueva York y Vermont. Al 2023, más de 20,000 personas están en situación de calle, y tres de cada diez estaban en situación de falta de hogar crónica. En otras palabras, casi 48 de cada mil habitantes de Oregón carecen de hogar, en comparación con los 46.5 en California y 36 en Washington. Notablemente, Oregón está en el primer lugar nacional con respecto a los indigentes sin refugio entre las familias con hijos, y la cantidad de niños sin vivienda ni refugio del estado es 14 veces mayor que el promedio nacional y casi tres veces mayor que en Hawái, el segundo estado con mayor indigencia.

Oregón hizo un avance significativo para ayudar a las personas en situación de calle. Se lanzaron iniciativas, como la orden ejecutiva 23-02 para movilizar rápidamente los recursos a fin de aumentar la cantidad de camas disponibles en los refugios, facilitar la transición de las personas sin refugio a una vivienda permanente y trabajar para prevenir la indigencia y los desalojos mediante la asistencia en materia de alquileres. Además, el estado invirtió en viviendas de asistencia permanentes, que brindan servicios de apoyo integrados y ayuda a largo plazo en materia de alquileres para los indigentes crónicos. Si bien las instituciones públicas y las organizaciones sin fines de lucro demostraron que hay opciones legislativas viables para abordar la falta de vivienda, se necesitan inversiones constantes.



Wickiup Townhomes | Bend

En conclusión, Oregón enfrenta una profunda crisis habitacional que exige que las partes interesadas adopten medidas inmediatas y colaborativas. La cruel realidad de los inquilinos y propietarios, junto con las tasas alarmantes de personas sin vivienda, ponen de manifiesto la necesidad urgente de buscar soluciones integrales y sostenibles. El informe deja en claro que hay problemas de vivienda en todo el estado y deja en evidencia la necesidad de invertir en todo el espectro de los servicios de vivienda. Abordar esta problemática es fundamental para la estabilidad económica y el bienestar social de Oregón y es indispensable para mantener la capacidad del estado para atraer y retener una fuerza laboral capacitada. A medida que Oregón transite estos problemas complejos, debe priorizar las estrategias equitativas que contemplen

las dificultades particulares de las comunidades BIPOC y otras poblaciones vulnerables para garantizar un camino inclusivo hacia el futuro.

A pesar de lo costosas que son las viviendas desde los últimos varios años, **las familias blancas siguen teniendo más acceso a la vivienda propia que las familias BIPOC en 2018.**



Antecedentes

El crecimiento poblacional de Oregón entre 2003 y 2023 superó por lejos el promedio nacional.

La crisis habitacional de Oregón empeoró en las últimas décadas, pero la falta de viviendas asequibles afectó a los habitantes afroamericanos, indígenas y de color (BIPOC), las comunidades migratorias y las personas de bajos ingresos desde la fundación del estado. Los trabajadores esenciales, desde estibadores hasta leñadores, que ayudaron a construir ciudades como Portland, no podían acceder a una vivienda en las comunidades con las que colaboraban, por lo que las familias se veían obligadas a recurrir a lugares denominados "granjas para pobres" en 1854. Estas iniciativas, generalmente impulsadas por los condados o las ciudades, asistían a los



Oregón creció a razón de más de
860,000 habitantes o el 25%
en las últimas dos décadas.

habitantes de bajos ingresos, adultos mayores y enfermos, pero fueron desapareciendo con la llegada del Seguro Social.

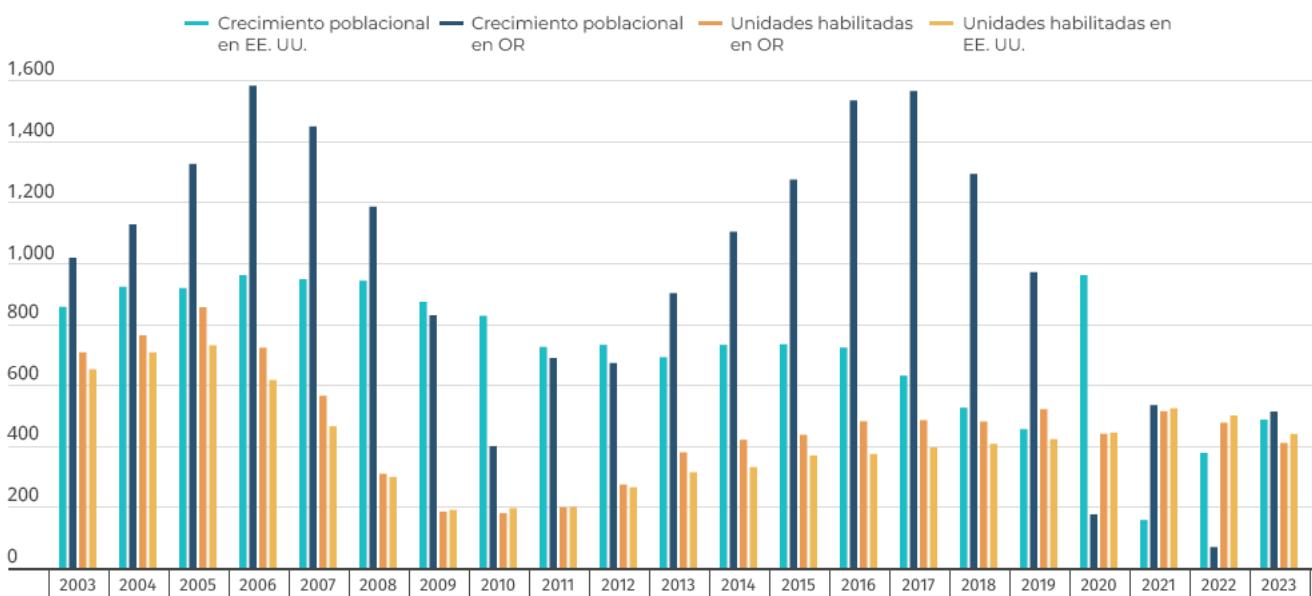
Las decisiones políticas de mitad de siglo, bajo el manto de "renovación urbana", desmantelaron muchas viviendas asequibles y vecindarios gentrificados, y desplazó a miles de habitantes del estado, en particular, las comunidades BIPOC y las personas de bajos ingresos. Los efectos de la guerra contra el narcotráfico, la inversión inapropiada en salud mental, la discriminación y

otras políticas empeoraron los desafíos habitacionales de Oregón. Si bien la historia completa de la crisis habitacional del estado excede el alcance de este informe, sigue siendo fundamental enfocarse en las personas perjudicadas por las políticas federales, estatales y regionales y reconocer que la problemática actual va más allá.

A pesar de la falta creciente de viviendas asequibles en las últimas dos décadas, la población de Oregón sigue creciendo a medida que llegan al estado personas de todo el país. Se trate de la cordillera de las Cascadas, la costa de Oregón o el desfiladero del río Columbia, es difícil exagerar el atractivo de Oregón. Dada la asequibilidad relativa del estado, en comparación con otros estados de la costa oeste, y el fuerte relofto económico después de la Gran Recesión, no nos sorprende que Oregón haya atraído a cientos de miles de personas de todo el país en las últimas décadas. La población creció a razón de más de 753,000 habitantes, que representa un aumento del 21% entre 2000 y 2023. Esta tasa de crecimiento superó el promedio nacional en 14 de esos 20 años, excepto durante los períodos de recesión (Figura 1). Los patrones migratorios de Oregón tienden a ser procíclicos; esto significa que son los mayores del país durante las buenas épocas económicas, pero se desploman durante las recesiones. Si bien esto provocó un estancamiento del crecimiento durante la Gran Recesión y la recesión por la COVID-19, Oregón salió adelante entre 2004 y 2023, con un crecimiento un 55% más rápido que el promedio nacional. La población de Oregón también se volvió más diversa en la última década, y los habitantes BIPOC representan el 77% del crecimiento poblacional. La comunidad BIPOC del estado representaba el 22.7% de la población en 2013, pero aumentó 5.7 puntos porcentuales, hasta llegar al 28.4% en 2022.

Figura 1

El crecimiento poblacional de Oregón superó por lejos la construcción residencial y los incrementos nacionales



Fuente: Tabulación del OHCS del Centro de Investigación Estatal de Portland, Estimación poblacional de 2003-2023; Censo de EE. UU., Encuesta de habilitaciones para construcciones residenciales, Estimación anual de 2003-2023.

El crecimiento poblacional del estado ya era fuerte antes de la década de 2010 y excedía las tendencias en otras partes del país cada año, entre 2003 y 2009, pero la brecha con respecto a los nuevos habitantes per cápita entre Oregón y los Estados Unidos se amplió durante la Gran Recesión. La cuota de habitantes nuevos de Oregón era más del doble del promedio nacional cada año, entre 2016 y 2019, lo cual ejerció una extrema presión en los mercados inmobiliarios. La alta demanda obligó al sector de la construcción residencial a construir más viviendas y, al igual que ocurrió con el crecimiento poblacional, Oregón superó a los Estados Unidos. Sin embargo, la construcción no fue suficiente para seguir el ritmo al rápido crecimiento poblacional.

A pesar de la fuerte construcción residencial, esta no estuvo al nivel de la inmigración.

Las raíces de la falta de vivienda actual comenzaron hace décadas, a pesar de los esfuerzos relativamente sólidos por construir viviendas. Por ejemplo, según el ajuste al tamaño poblacional, Oregón habilitó la construcción un 13% más rápido que Estados Unidos en general; aun así, la población del estado aumentó un 22% más rápido entre 2003 y 2009. Otras tendencias similares relativas a la construcción de viviendas permanecieron vigentes después de la Gran Recesión, y Oregón siguió autorizando la construcción de viviendas a una velocidad mayor al promedio nacional, aunque seguía siendo insuficiente en relación con el rápido crecimiento poblacional.

Es fundamental contemplar el contexto nacional, dado que Estados Unidos también enfrentó una gran falta de construcción de viviendas en las últimas décadas. En un informe de Up for Growth, a fines de 2023, se estimó una necesidad nacional de otras 3,900,000 viviendas para cubrir la demanda actual. Aunque el estado quisiera igualar el promedio nacional con respecto a la tasa de construcción, seguiría necesitando más viviendas. Las comparaciones con el país en general dejan en evidencia la gravedad de la crisis habitacional de Oregón. La dificultad para acceder a una vivienda sigue disminuyendo en todo el país y exacerbaba la problemática de Oregón, que sigue siendo uno de los estados menos asequibles en cuanto a costos y personas sin vivienda.

Otra forma de ver la historia de la falta de viviendas es comparar a los habitantes nuevos por vivienda autorizada en las últimas dos décadas. Esta métrica deja en evidencia cuántas unidades nuevas se construyeron por cada habitante nuevo de Oregón entre

2003 y 2023. Cuando los habitantes nuevos superan la construcción, la competencia por la falta de viviendas se intensifica y esto ejerce una presión cada vez mayor en los precios.

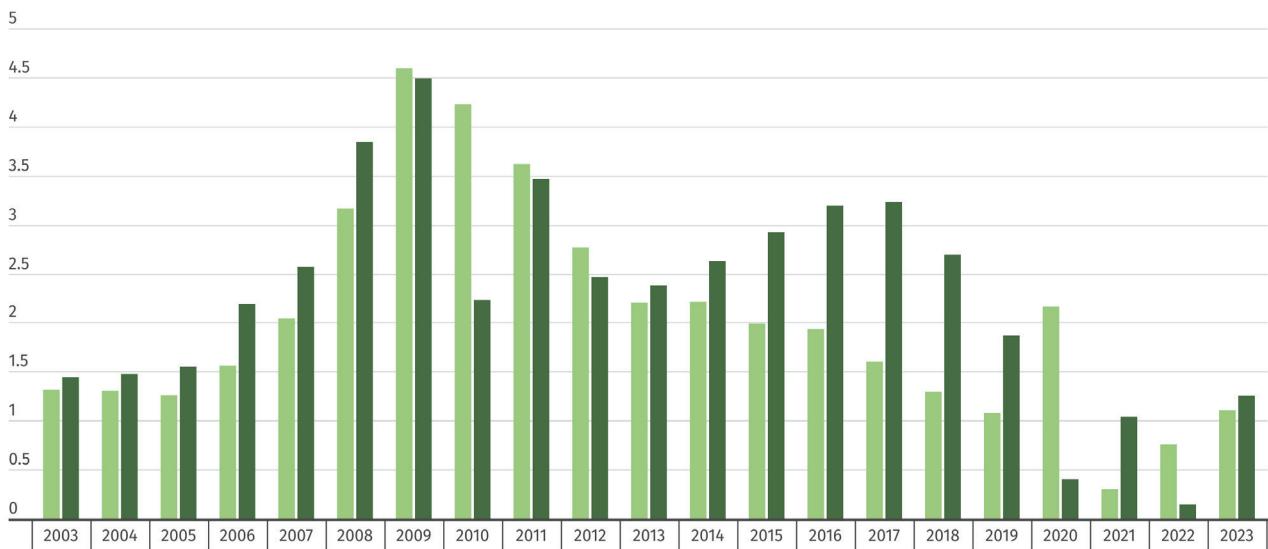
A comienzos de la década de 2000, Oregón registró aproximadamente 1.5 habitantes nuevos por cada vivienda autorizada, apenas por encima del promedio de EE. UU. Esta tasa siguió aumentando hasta llegar a la Gran Recesión. A pesar de la disminución considerable de la inmigración, la construcción se desplomó aún más, por lo que se construía una única unidad por cada 4.5 habitantes nuevos hacia 2009, que coincidía con el promedio nacional de 4.6 (Figura 2).

Desde entonces, la dinámica habitacional del estado comenzó a diferir de las tendencias nacionales. Si bien gran parte del país fue testigo de una baja de la cantidad de habitantes nuevos con acceso a la vivienda a medida que la construcción se

Figura 2

La crisis habitacional de Oregón empeoró rápidamente a mediados de la década de 2010 cuando los habitantes nuevos ocuparon todas las unidades habilitadas en una relación de 3 a 1.

— Habitante nuevo por unidad de vivienda habilitada en EE. UU. — Habitante nuevo por unidad de vivienda habilitada en OR



Fuente: Tabulación del OHCS del Centro de Investigación Estatal de Portland, Estimación poblacional de 2003-2023; Censo de EE. UU., Encuesta de habilitaciones para construcciones residenciales, Estimación anual de 2003-2023.

recuperaba, la tasa de Oregón comenzó a incrementarse de nuevo a comienzos de 2013, impulsada por una inmigración que excedió la capacidad de un sector inmobiliario en recuperación. Entre 2015 y 2019, la población del estado aumentó a razón de tres habitantes por cada vivienda nueva, lo cual empeoró significativamente la falta de viviendas y duplicó la tasa promedio de crecimiento nacional cada año.

Estas faltas no eran una novedad, pero se intensificaron a raíz de la floreciente inmigración de las últimas dos décadas, que agravó una situación que ya era insostenible. Por el contrario, en la mayoría de los estados, la tasa de habitantes nuevos por vivienda autorizada disminuyó de manera constante desde su punto máximo en 2009 hasta adentrarnos en la pandemia.

Las familias de bajos ingresos siguen enfrentándose a lo peor de la carencia de vivienda.

La falta de viviendas asequibles en Oregón no afectó a todos los habitantes por igual. Si bien los grupos de mayores ingresos y las personas blancas enfrentan precios cada vez más altos, es una realidad de larga data para las comunidades BIPOC y las familias de bajos ingresos. En las últimas dos décadas, las disparidades se agravaron y afectaron de manera desproporcionada a las poblaciones más vulnerables del estado.

Las familias con un ingreso menor al 30% del ingreso promedio del área (AMI) están clasificadas como familias de ingresos extremadamente bajos (ELI) y aquellas con un ingreso menor al 50% del AMI están clasificadas como familias de muy bajos ingresos (VLI). Estas familias enfrentan la severa falta de viviendas disponibles y asequibles. Aproximadamente 242,000 familias están comprendidas en estas categorías; aun así, el estado cuenta con tan solo 113,000 unidades asequibles y disponibles, registrándose un déficit de 128,000 unidades para ellas (Figura 3). Para que una vivienda sea asequible, la familia no debe destinar más del 30% de sus ingresos a los costos de la vivienda. Otra forma de

entender esta brecha es que, por cada unidad asequible para una familia ELI, hay 4.2 familias que necesitan tal vivienda. La falta de opciones asequibles obliga a las personas a aceptar cualquier vivienda que exceda sus medios económicos, lo cual provoca gastos excesivos, inestabilidad económica y, en algunos casos, indigencia.

Este análisis, denominado análisis de brechas, permite obtener una estimación conservadora de la gravedad de la falta de vivienda porque no tiene en cuenta los casos de filtración inversa. La filtración inversa ocurre cuando las familias de mayores ingresos pueden ocupar viviendas relativamente asequibles, disminuyendo así la disponibilidad para las familias de menores



ingresos debido a las limitaciones de precio.

La filtración es un proceso por el cual las viviendas se vuelven gradualmente más asequibles con el transcurso del tiempo por factores tales como el envejecimiento y la depreciación, al tiempo que se agregan constantemente unidades nuevas al mercado. En teoría, las nuevas viviendas unifamiliares o los complejos multifamiliares son los más costosos una vez finalizada la construcción, pero el valor disminuye con el transcurso del tiempo. A medida que las familias de mayores ingresos se mudan a viviendas más nuevas y lujosas, dejan las unidades anteriores, que son más estándar. Eventualmente, esta rotación puede conducir a una disminución gradual de los precios y estas viviendas pueden volverse accesibles para las familias de menores

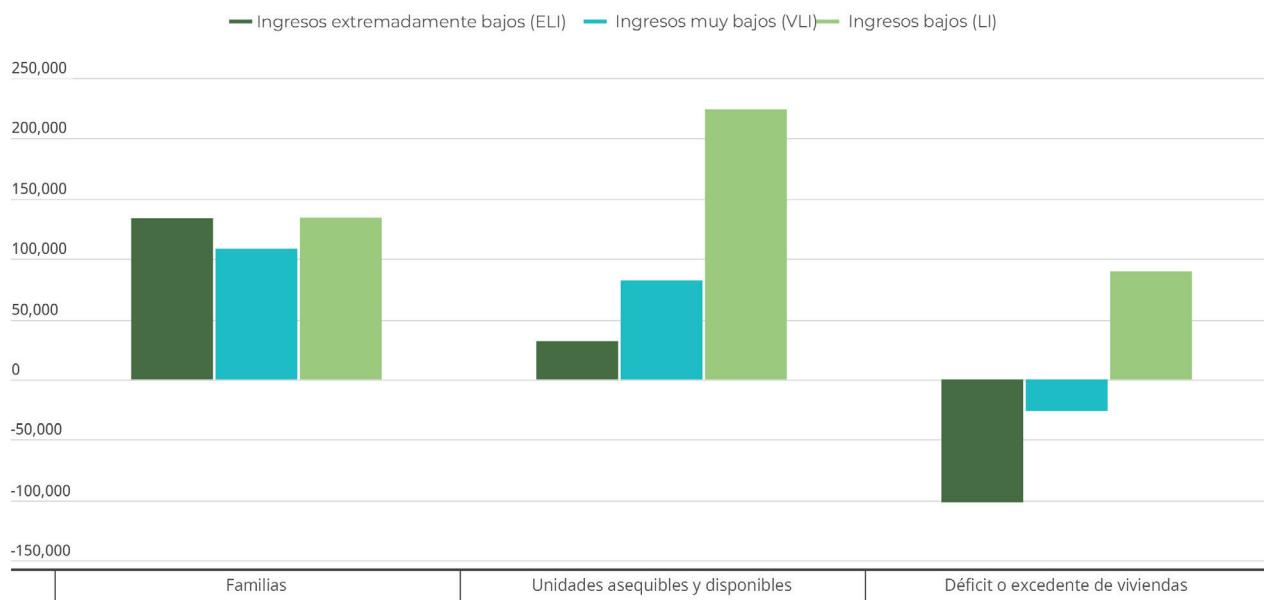
ingresos. Este fenómeno también ocurre de manera natural con las viviendas asequibles. No obstante, en las regiones como Oregón, la grave falta de construcción de viviendas complica el proceso. La investigación de la Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda indica que, durante los períodos de desaceleración económica (como la Gran Recesión y la pandemia de la COVID-19), las ciudades de la costa oeste se vieron afectadas por la filtración inversa. Esto implica que las familias de mayores ingresos suben el precio de las unidades que solían ser asequibles, por lo que aumenta el costo a raíz de la competencia exacerbada. Por ejemplo, si bien el precio de los apartamentos de lujo se desplomó en todo el país durante la pandemia, el costo de las viviendas más asequibles se mantuvo estable e incluso aumentó en algunas áreas.

Aunque la filtración es un mecanismo natural en los mercados inmobiliarios sólidos, no permite acceder a una vivienda asequible de manera confiable, sobre todo durante

las recesiones económicas o en el mercado inmobiliario restringido de Oregón, donde la demanda supera por lejos a la oferta. Las condiciones del mercado cambian rápidamente, y aquellas viviendas que eran asequibles pueden volverse inalcanzables en un abrir y cerrar de ojos, sobre todo teniendo en cuenta la incertidumbre laboral, como la pérdida de puestos de trabajo y la reducción de horas. La filtración inversa exacerba una brecha ya muy profunda con respecto a la vivienda asequible a medida que más personas compiten por una cantidad limitada de unidades.

Figura 3

La brecha de las viviendas asequibles para las familias de ingresos muy bajos y extremadamente bajos.



Fuente: Tabulación del OHCS de las estimaciones a cinco años de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS) de 2016-2020.

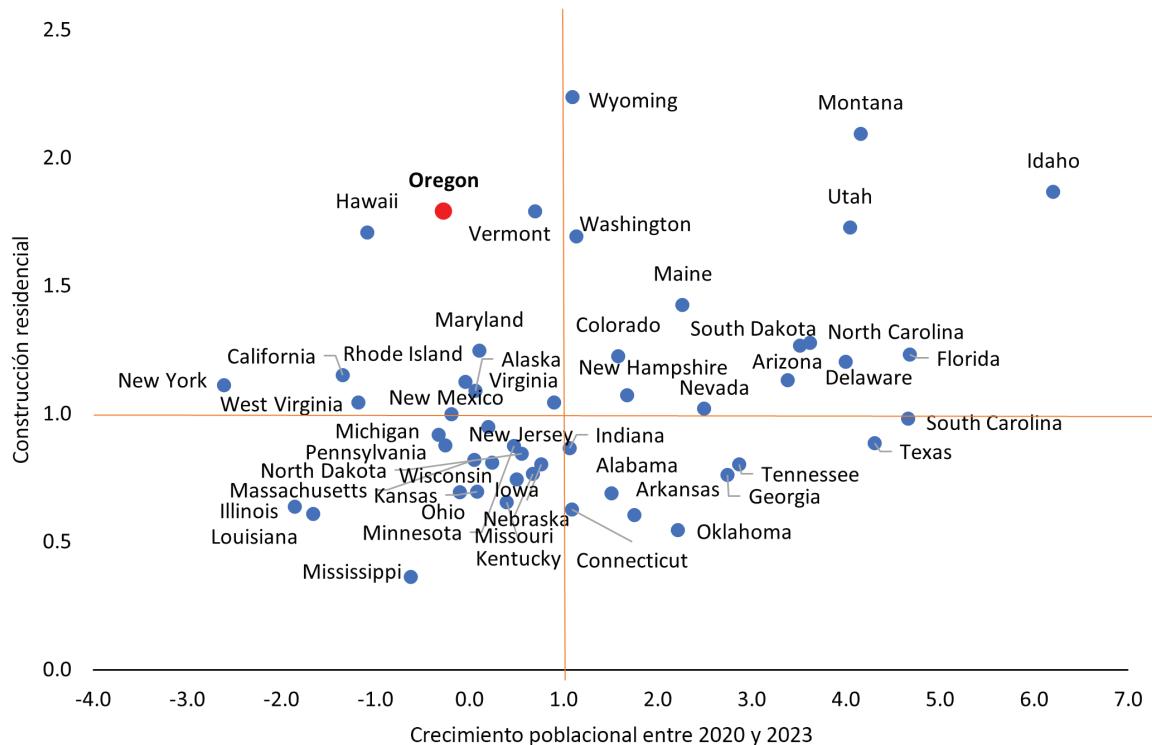
En adelante: Oregón necesitará más de 500,000 unidades en los próximos 20 años, pero la baja migratoria y la construcción residencial sólida son un punto de partida prometedor

Oregón enfrenta un desafío similar al abordar la crisis habitacional y prepararse para su crecimiento a futuro. El Análisis de Necesidades de Vivienda de Oregón (OHNA) está casi completo y se estima que se publicará en diciembre de 2024. Esta metodología evalúa las necesidades de vivienda actuales en función de la falta de construcción y las personas sin vivienda, y también proyecta las necesidades de vivienda a futuro. Las cifras preliminares son desalentadoras y sugieren que habrá que construir 500.000 viviendas en Oregón en las próximas dos décadas para comenzar a aliviar los problemas de oferta, entre otras dificultades relativas a la asequibilidad.

Si bien construir cientos de miles de viviendas es formidable, Oregón tiene dos condiciones favorables al tiempo que hace un gran esfuerzo por cubrir la demanda de viviendas. En primer lugar, el sector de la construcción residencial del estado prosperó y se amplió desde la Gran Recesión. La concentración de mano de obra destinada a la construcción residencial creció más rápido que en cualquier otro estado entre 2012 y 2023, ubicando al estado en quinto lugar. Si bien la industria enfrentó ciertas dificultades, como la falta de mano de obra, Oregón sigue estando mejor posicionado que la mayoría de los estados. Ciertos factores externos tales como la disponibilidad de terrenos, las habilitaciones, las restricciones de zonificación y el costo de los materiales sin duda afectarán la construcción a futuro, pero la floreciente industria inmobiliaria de Oregón será fundamental para abordar la crisis habitacional.

Figura 4

Oregón tiene dos condiciones favorables para abordar la crisis habitacional: 1) una industria sólida de la construcción residencial y 2) un crecimiento poblacional más lento



Fuente: Tabulación del OHCS de la Oficina de Estadísticas Laborales, Censo trimestral de empleo y salario de 2022, y Censo de EE. UU., población de una misma generación de 2020-2023.



27th Street Townhomes | Southeast Bend

Además, el crecimiento poblacional del estado disminuyó considerablemente desde 2020. La inmigración cesó casi por completo durante los picos de la pandemia de la COVID-19 y, desde entonces, se recuperó de manera moderada. Los pronósticos regionales apuntan a un crecimiento gradual y sostenido en los años venideros. Si bien el crecimiento poblacional ralentizado presenta ciertos desafíos, como la posible falta de fuerza laboral, también es una oportunidad para que Oregón disminuya la presión en el mercado inmobiliario y este empiece a equilibrarse. Las iniciativas tales como el OHNA, que calcula las necesidades de vivienda y genera objetivos de construcción para cada ciudad con una población mayor a 10,000 en Oregón, junto con el financiamiento para construir viviendas asequibles, serán indispensables para llamar a la acción y capitalizar esta oportunidad. Equilibrar el crecimiento poblacional moderado con la rápida tasa de construcción podría ser una estrategia eficaz a medida que el estado avance.

Al contemplar el crecimiento poblacional y la construcción residencial, es evidente qué estados podrán enfrentar faltas de vivienda y cuáles están mejor equipados

para gestionar las demandas actuales o seguir al mismo ritmo. Los estados con sectores de construcción residencial pequeños, pero con tasas de crecimiento poblacional altas (como Georgia, Tennessee u Oklahoma) podrán sufrir una crisis habitacional o ir en dirección a ella. Por el contrario, Oregón, junto con otros estados como Hawái y Vermont, registra una gran concentración de obreros de la construcción y, comparativamente, un menor crecimiento poblacional, lo que sugiere un buen punto de partida a diferencia de otros estados que enfrentan la presión del crecimiento rápido y un sector limitado de la construcción residencial (Figura 4).

Si bien estos factores no abordan por completo la crisis habitacional actual del estado y los problemas afines de inestabilidad y falta de vivienda, sí ponen de manifiesto las posibles oportunidades del estado para hacer un avance significativo.



Mercado de la compraventa de viviendas

La asequibilidad sigue siendo un tema fundamental y los precios persisten a pesar del enfriamiento de los mercados.

Pese a la ralentización del crecimiento poblacional, las cifras estables con respecto a la construcción residencial y la disminución de la actividad del mercado inmobiliario en 2023, la asequibilidad no mejoró, particularmente en comparación con el rápido aumento de los precios con posterioridad a la COVID. Después de una breve baja registrada en el verano de 2020, los precios de las viviendas unifamiliares se dispararon a más de \$68,000 en tan solo cinco meses, un incremento que suele ocurrir en un plazo de varios años de crecimiento (Figura 5). Es probable que ciertos factores tales como el aumento de la demanda de viviendas más grandes, la interrupción de la cadena de suministro, los trabajos remotos y otras incidencias relativas a la pandemia hayan contribuido a este aumento tan profundo de los precios.

Posteriormente, los precios de las viviendas siguieron aumentando hasta alcanzar su máximo a fines de 2021 y continuaron altos

hacia comienzos de 2022. El comienzo de la inflación récord y el posterior incremento de las tasas de interés, que apuntó a enfriar una economía sobreacalentada, ejerció una presión aún mayor en el mercado inmobiliario. Si bien el precio de etiqueta de las viviendas disminuyó un 2.3% en 2023, las viviendas unifamiliares promedio siguen costando un 11% más que antes de la pandemia; esto equivale a otros \$52,000, una situación que es poco probable que se revierta.

Los mercados de la compraventa de viviendas estuvieron inactivos en 2023; se vendieron menos de 38,000 viviendas y hubo tan solo 44,000 listados nuevos. De hecho, la actividad inmobiliaria se ralentizó durante dos años seguidos y, en 2022, se registró una disminución notable en comparación con el pico observado en 2021. Los habitantes de Oregón compraron viviendas en 2020 y 2021 con tasas o hipotecas refinanciadas históricamente bajas. Después de ello, el interés en comprar o vender viviendas mermó hacia 2024. Las tasas hipotecarias menores al 3% eran inéditas y les abrieron

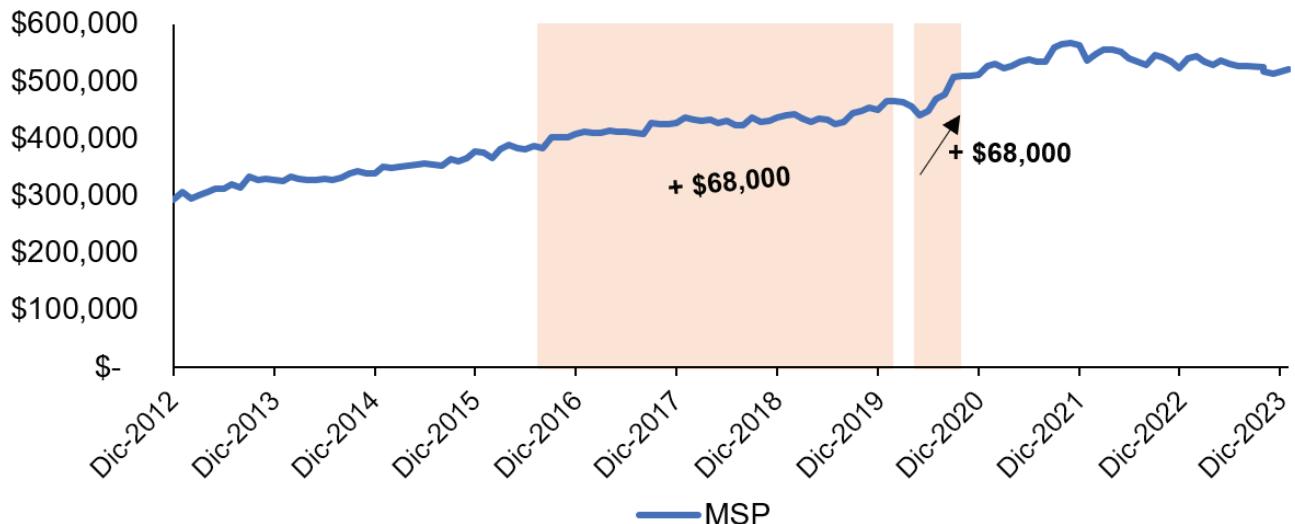
las puertas de la vivienda propia a miles de habitantes de Oregón, pero terminó siendo un aumento pasajero. Después de la actividad precipitada, la venta de viviendas cayó casi un 39% y los listados disminuyeron un 33% entre 2021 y 2023, alcanzándose el nivel más bajo

en una década (Figura 6). Entonces, ¿por qué los precios de las viviendas no se desplomaron en tandem?

Los precios de las viviendas son complejos, tienden a resistir la presión a la baja, más aún en los estados como Oregón, donde la

Figura 5

Los precios de las viviendas aumentaron a razón de \$68,000 entre mayo y septiembre de 2020, lo cual representa los 3.5 años de crecimiento anteriores en tan solo cinco meses.

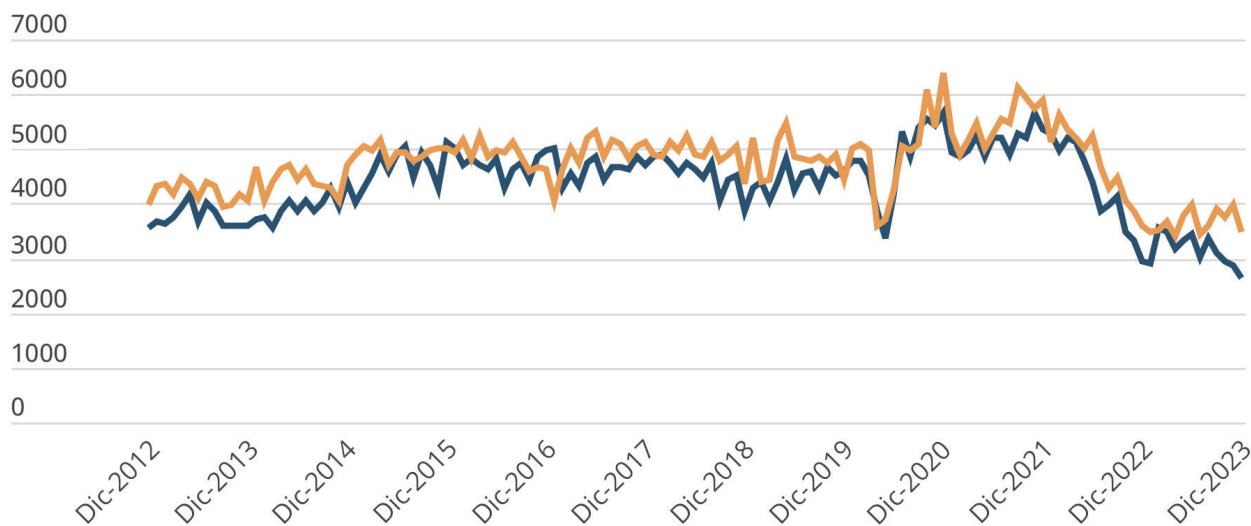


Fuente: Tabulación de la OHCS de los datos del servicio de listado múltiple de la National Association of Realtors, mediana del precio de venta de 2012-2023 ajustada por temporada y según la inflación.

Figura 6

La actividad del mercado inmobiliario se ralentizó en 2023 y comenzó a caer desde la primavera de 2022.

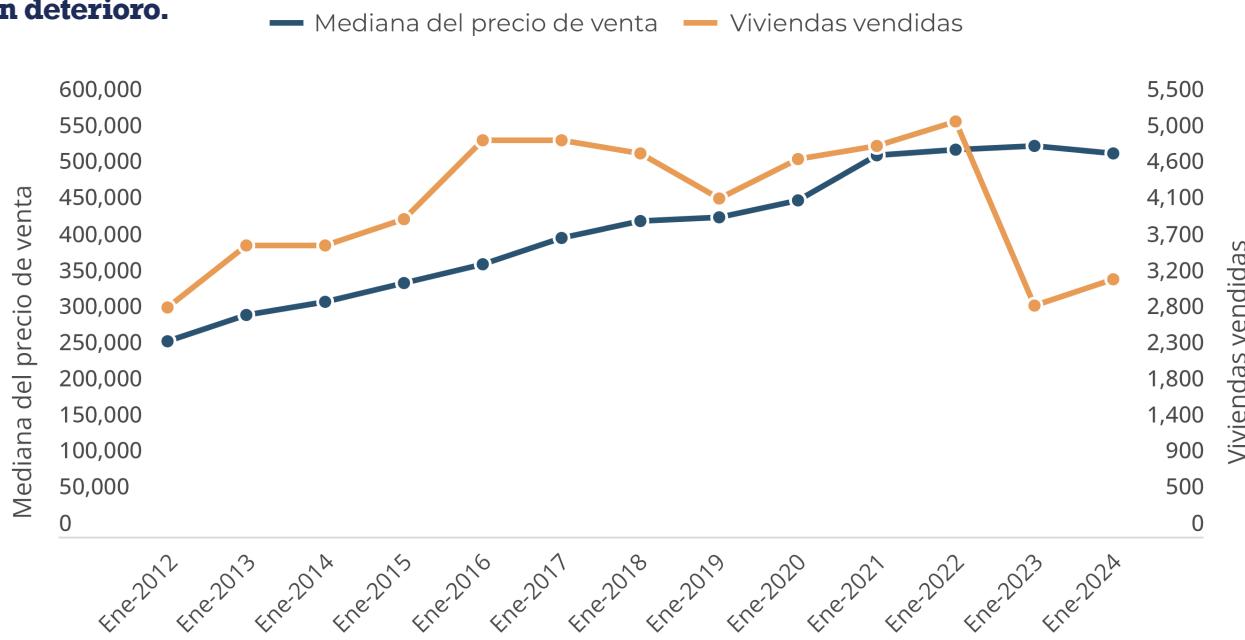
— Viviendas vendidas — Listados nuevos



Fuente: Tabulación de la OHCS de los datos del servicio de listado múltiple de la National Association of Realtors, viviendas vendidas y listados nuevos de 2012-2023 ajustados por temporada.

Figura 7

Los precios de las viviendas de Oregón siguen estables o aumentan a pesar de la presión a la baja de la inmigración ralentizada, las tasas de interés más altas y la asequibilidad en deterioro.



Fuente: Tabulación de la OHCS de los datos del servicio de listado múltiple de la National Association of Realtors, mediana del precio de venta de 2012-2023 ajustada por temporada y según la inflación.

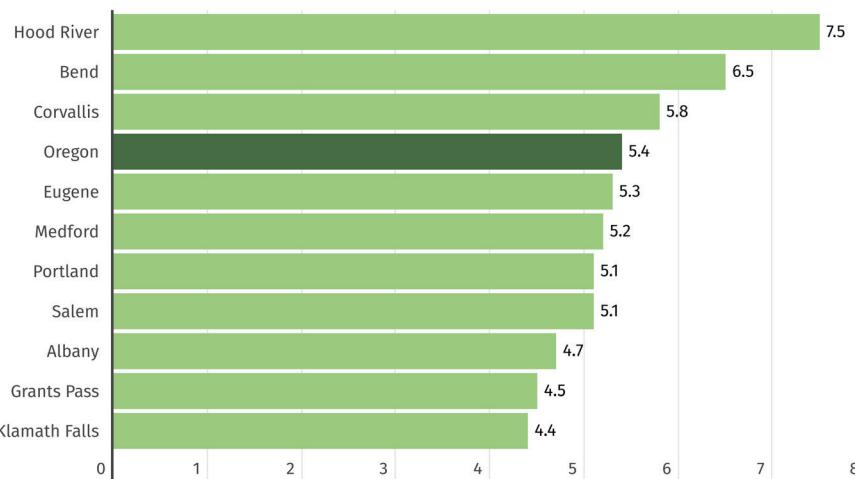
demandas altas y la oferta baja generan un mercado de la compraventa. Por ejemplo, si alguien tuviera un vecino con una vivienda similar que se vendía por \$500,000 en 2021, podría sentirse “estancado” por pedir ese precio por su vivienda, sin importar los cambios del mercado. Los propietarios también pueden estar reticentes a pedir precios más bajos si tienen una hipoteca de intereses bajos o si compraron una vivienda por un precio cercano al presupuesto máximo. Asimismo, aunque el mercado se relaje, los vendedores siguen teniendo una ventaja porque más del 29% de las viviendas se vendía por encima del precio de venta en 2023. Si bien los mercados pueden sufrir caídas o excepciones pasajeras, como la Gran Recesión, principalmente a raíz de los préstamos depredadores que inflaron de manera artificial el acceso a los mercados y provocaron la crisis habitacional, los precios de la vivienda de Oregón aumentaron en forma estable durante los últimos años a

pesar de las fluctuaciones en la cantidad de viviendas vendidas.

Antes de la COVID-19, la cantidad de viviendas vendidas llegó al punto máximo en 2015, a razón de 5120, y comenzó a disminuir gradualmente durante los siguientes años en un 7.5% hasta comienzos de 2020. No obstante, los precios aumentaron un 23% en este período, o bien \$87,132 (Figura 7). Un ejemplo más drástico de la complejidad de los precios se observa a comienzos de la pandemia, cuando la cantidad de viviendas vendidas disminuyó un 30% entre febrero y mayo de 2020, mientras que los precios bajaron tan solo un 5%. El mejor ejemplo de este fenómeno en Oregón ocurrió entre 2021 y 2023, cuando la cantidad de viviendas vendidas se desplomó un 39% y los precios disminuyeron tan solo un 2.3%. Aunque los mercados inmobiliarios enfrentan una situación difícil a raíz del aumento de las tasas hipotecarias, la ralentización de la inmigración y la falta de asequibilidad, los precios se vieron mayormente inalterados.

Figura 9

Hood River y Bend fueron los lugares más costosos para comprar una vivienda en 2023 y los salarios altos de Portland compensan la accesibilidad a la vivienda a diferencia de otras partes del estado.



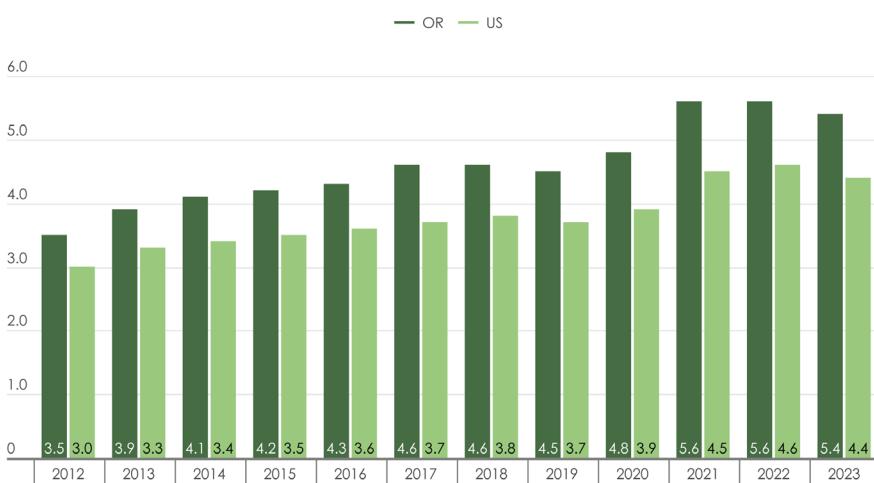
Fuente: Tabulación del OHCS de los datos del servicio de listado múltiple de la National Association of Realtors, mediana del precio de venta de 2014-2023 ajustada por temporada y según la inflación. Encuesta Comunitaria Estadounidense, estimaciones anuales S1901, 2014-2023. HUD: mediana de los límites salariales familiares de 2023.

Los ingresos no están a la par con los precios de la vivienda y empeoran la asequibilidad

Al 2023, una vivienda típica en Oregón cuesta cerca de \$528,000, un 24% más que el promedio de \$425,000 en los Estados Unidos. Sin embargo, ¿los precios locales compensan estas diferencias? La respuesta es que no; históricamente, los precios de Oregón estuvieron por debajo del promedio nacional por pocos puntos porcentuales. Aunque Oregón registró un aumento salarial rápido después de la Gran Recesión, las cifras estatales recién alcanzaron el promedio nacional en 2022. Es sabido que las viviendas son menos asequibles en Oregón que en el resto del país, pero puede ser complicado traducirlo en lo que implica para los compradores. Si bien es relativamente fácil demostrar que las personas están haciendo un esfuerzo enorme por comprar una vivienda, puede ser aún más complejo representar tales barreras económicas de manera cuantitativa en distintos períodos, con respecto a las tasas de interés y teniendo en cuenta otros factores. Una métrica útil para comprender la asequibilidad de la vivienda es la relación precio de la vivienda y salario (HPI). El HPI divide la mediana del precio de venta por los ingresos para establecer una relación y brindar información sobre la asequibilidad a medida que los ingresos y los precios cambian.

Figura 8

La accesibilidad a la vivienda sigue siendo peor que en el resto de la nación, pero la crisis está empeorando en todo el país.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos del servicio de listado múltiple de la National Association of Realtors, mediana del precio de venta de 2014-2023 ajustada por temporada y según la inflación. Encuesta Comunitaria Estadounidense, estimaciones anuales S1901, 2014-2023. HUD: mediana de los límites salariales familiares de 2023.

En un mercado inmobiliario sólido, los precios de venta de viviendas no deben ser entre tres y cinco veces mayores a la mediana de ingreso anual. Las personas con pocas deudas pendientes (pagos del auto, préstamos estudiantiles, etc.) podrían comprar una vivienda por un valor casi cinco veces mayor a sus ingresos mientras que aquellos que tienen más deudas deben apuntar a un precio tres veces mayor a sus ingresos. En 2023, el HPI de Oregón era de 5.4 a diferencia del 4.3 de los Estados Unidos, una baja leve desde 2022, momento en que fue de 5.6 y 4.6, respectivamente (Figura 8). En la última década, la mediana del precio de venta de una vivienda en Oregón aumentó 7.1 veces más rápido que los ingresos. En otras palabras, por cada dólar ganado por familia del estado en concepto de aumento salarial, el precio de las viviendas aumentó casi \$7.10. Esto complica las cosas particularmente para quienes aún no entraron en el mercado inmobiliario para estar a la par, ahorrar y, finalmente, comprar una vivienda porque no

pueden aprovechar los aumentos equitativos que podrían compensar los precios de venta.

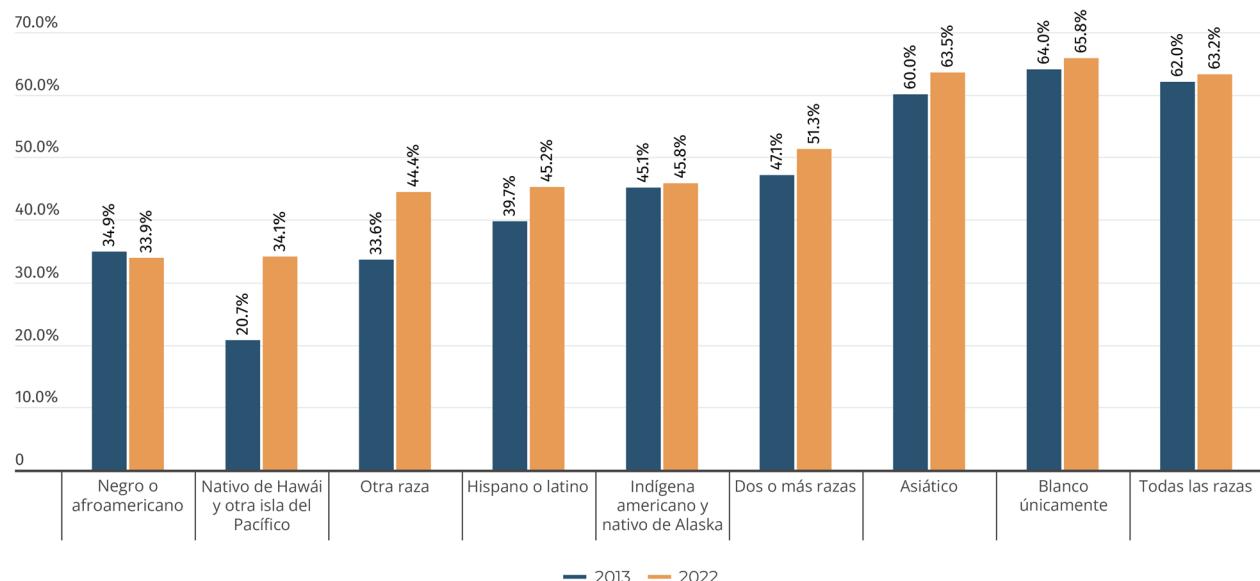
Si bien esta tendencia empeoró la asequibilidad regional, el impacto fue aún peor en el país dados los aumentos salariales más lentos y el aumento más acelerado de los precios. En este mismo período, por cada dólar ganado por los trabajadores, el precio de la vivienda aumentó \$8. Como era de esperarse, la incertidumbre habitacional está descontrolada en Oregón, y la asequibilidad de la vivienda es un problema cada vez mayor en todo el país.

Los mercados inmobiliarios regionales presentan dificultades específicas para acceder a la vivienda propia y las comunidades BIPOC enfrentan los mayores desafíos.

La asequibilidad de la vivienda varía ampliamente en todo el estado, incluso al tener en cuenta los ingresos. Por ejemplo, Hood River y Bend fueron las zonas más costosas para comprar una vivienda en 2023, con relaciones de precio de la vivienda y salario de 7.5 y 6.5, respectivamente, a

Figura 10

La brecha en el acceso a la vivienda propia mejoró para los grupos BIPOC desde 2013, pero se amplió para las comunidades afroamericanas y de nativos americanos; las personas de otras razas y orígenes étnicos siguen estando muy por debajo de las tasas de acceso a la vivienda propia de las personas blancas.



Fuente: Tabulación del OHCS de las estimaciones a cinco años de la CHAS de 2016-2020.

pesar de la mediana relativamente alta de ingresos familiares en estas zonas (Figura 9). Es probable que la disponibilidad limitada de terrenos, la gran cantidad de segundas viviendas y de viviendas para vacacionar y la fuerte economía del turismo contribuyan a los mayores precios inmobiliarios del estado. En el otro lado del espectro, hay lugares como Albany, Grants Pass y Klamath Falls, algunos de los lugares más asequibles de Oregón para comprar una vivienda, con HPI menores a 5. La zona de Portland es particular: tan solo Bend y River Hood fueron los lugares más costosos en 2023 al considerar tan solo los precios de la vivienda. Sin embargo, los salarios más altos de Portland minimizaron los costos y derivaron en un HPI de 5.1, por debajo del promedio estatal. Esto no implica que Portland sea asequible para la mayoría quienes viven en la zona, dado que los salarios no se distribuyen de manera equitativa en la industria y el sector, entre otros, pero sí sugiere que un fuerte aumento salarial puede servir para aliviar la crisis habitacional.

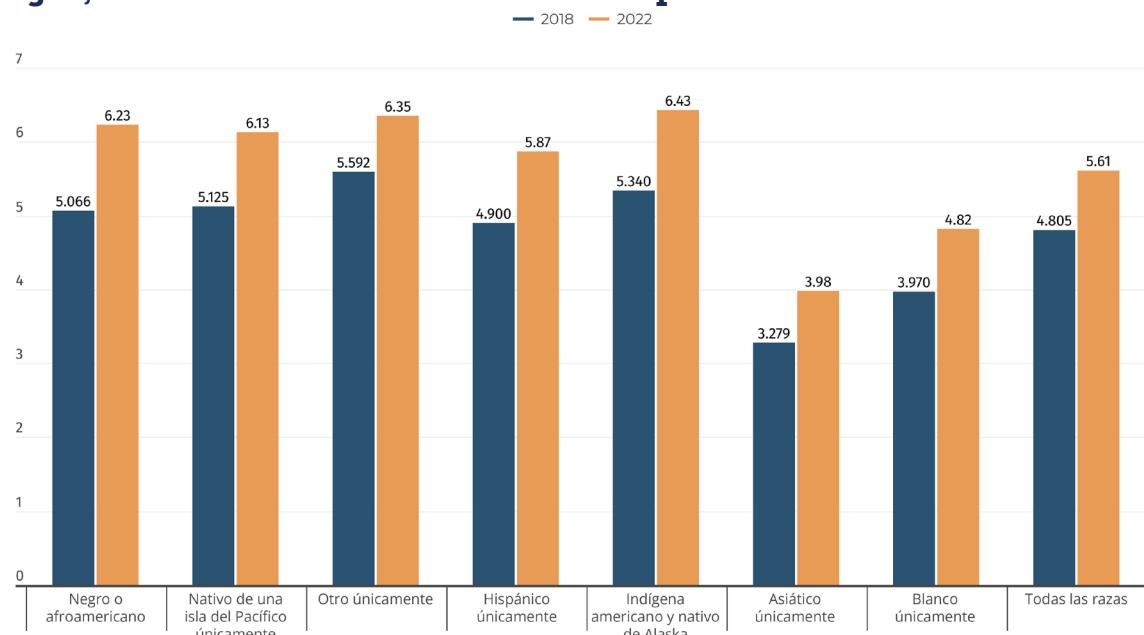
Por último, quizás analizar la asequibilidad de la vivienda por raza y origen étnico nos

permite observar las brechas significativas en el acceso a la vivienda propia. Al 2022, el 65.8% de los habitantes blancos de Oregón tenía una vivienda propia y tan solo el 50.5% de los habitantes BIPOC eran propietarios; esto representa una brecha del 15.3%. Mejoró desde la última década, cuando la brecha era del 18.9%. Sin embargo, nos falta una pieza fundamental del rompecabezas. En el caso de las comunidades afroamericanas y de nativos americanos, la brecha no mejoró desde 2013 dado el crecimiento lento o inexistente del acceso a la vivienda propia. En 2013, tan solo el 34.9% de los habitantes afroamericanos tenía una vivienda propia; en 2022, esa cifra fue del 34.0% y se mantuvo básicamente igual (Figura 10). Esta brecha se debe a las políticas de exclusión, las diferencias de riqueza y las barreras institucionales que evitan que las comunidades BIPOC puedan comprar una vivienda.

El precio de compra de una vivienda es inaccesible para la mayoría de los habitantes de Oregón. Aun así, el problema de la asequibilidad es particularmente complejo

Figura 11

Si bien el acceso a la vivienda propia está más fuera del alcance para todos los habitantes de Oregón, las comunidades BIPOC enfrentan lo peor de la crisis habitacional.



Fuente: Encuesta comunitaria estadounidense, estimaciones S2502 a cinco años de 2018-2022. HUD: mediana de los límites salariales familiares de 2018-2022.

para las familias BIPOC de Oregón, quienes suelen tener ingresos inferiores a los de las familias blancas. En 2022, menos de tres de cada 10 familias de Oregón ganaban lo suficiente como para comprar una vivienda promedio, una disminución de casi seis de cada 10 familias en 2013.

Al comparar la mediana de precios de las viviendas con la mediana del ingreso familiar por raza, la mediana de los precios de viviendas de 2018 era cinco veces mayor que la de las familias afroamericanas, nativas americanas y de las islas del Pacífico y las familias que se identifican con otras razas (límite superior del HPI). Con respecto a los habitantes blancos, el precio era tan solo 3.97 mayor que el ingreso familiar (Figura 11). En los últimos 10 años, la mediana de los precios de venta excedió los aumentos salariales para todos, pero los aumentos salariales fueron más lentos para las comunidades BIPOC, que quedaron incluso más excluidas del acceso a la vivienda propia. Desde entonces, la asequibilidad aumentó más de seis veces para todas las comunidades BIPOC, excepto las familias asiáticas. El costo de las viviendas

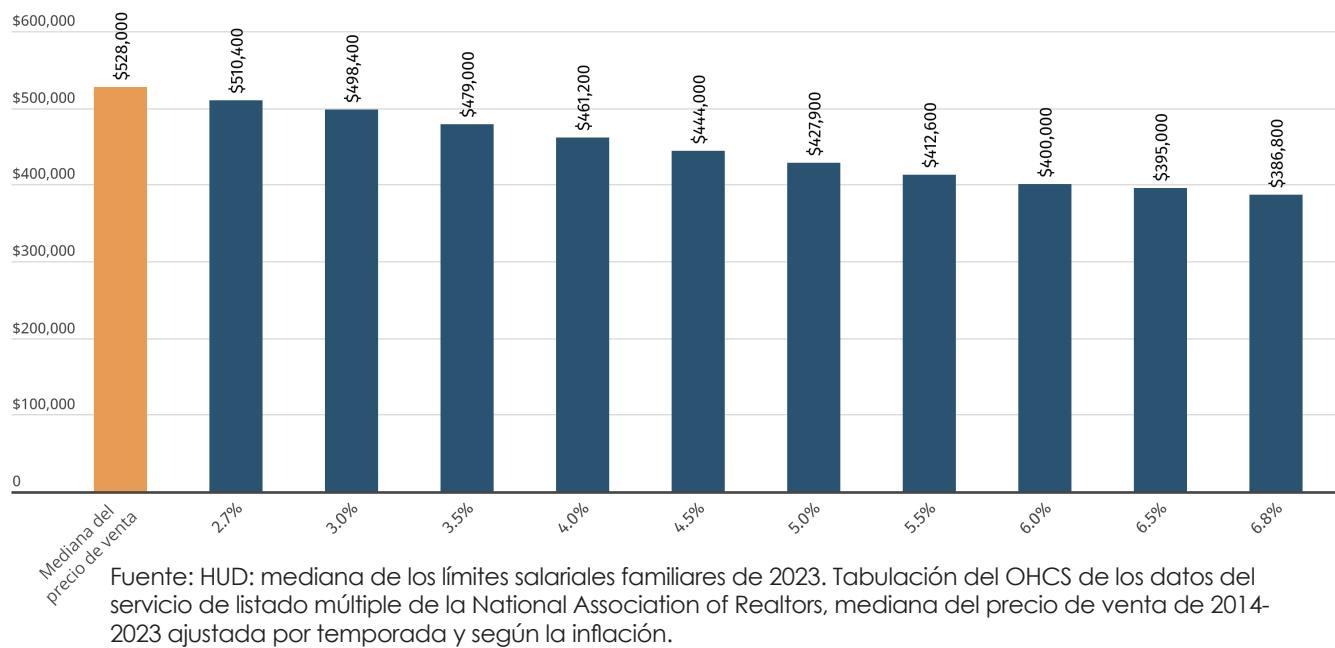
también aumentó rápidamente para los habitantes blancos de Oregón; sin embargo, el HPI de 4.82 en 2022 sigue siendo mejor que la situación de las comunidades BIPOC en 2018, demostrándose así la profunda desigualdad en el acceso a la vivienda.

Las tasas de interés exacerbaron la crisis habitacional en 2023.

En respuesta a las consecuencias económicas de la COVID-19, la Reserva Federal adoptó medidas monetarias a fin de aliviar los efectos inéditos del desempleo, el cierre de las empresas pequeñas y la interrupción de la cadena de suministro. Una herramienta clave de la Reserva Federal es ajustar la tasa de los fondos federales (la tasa de interés que los bancos se cobran entre sí por los fondos federales a un día), que influye en los préstamos y los gastos de consumo. Por lo general, las tasas más bajas de los fondos federales hacen que las tasas hipotecarias y de las tarjetas de crédito bajen y fomentan el consumo y la compra de viviendas. En marzo de 2020, la Reserva Federal redujo los fondos

Figura 12

¿Cuánto puede pagar una familia típica de Oregón por una vivienda por tasa de interés?



federales objetivo a razón de 1.5 puntos porcentuales hasta un porcentaje de cero a 0.25 dada la baja significativa del 37% del consumo cuando la economía se estancó. La disminución de la tasa, junto con las políticas de consumo y otras políticas públicas, permitieron que el consumo repuntara y que el mercado inmobiliario superara los niveles anteriores a la pandemia hacia mediados de enero de 2021.

No obstante, la inflación empezó a aumentar de manera pronunciada en la primavera de 2021. Ben Bernanke y Olivier Blanchard (2023) identificaron las tres causas principales:

- las ajustadas condiciones del mercado laboral;
- la gran demanda de bienes duraderos y la interrupción de la cadena de suministro de tales bienes;
- el fuerte aumento de los precios de los alimentos y la electricidad.

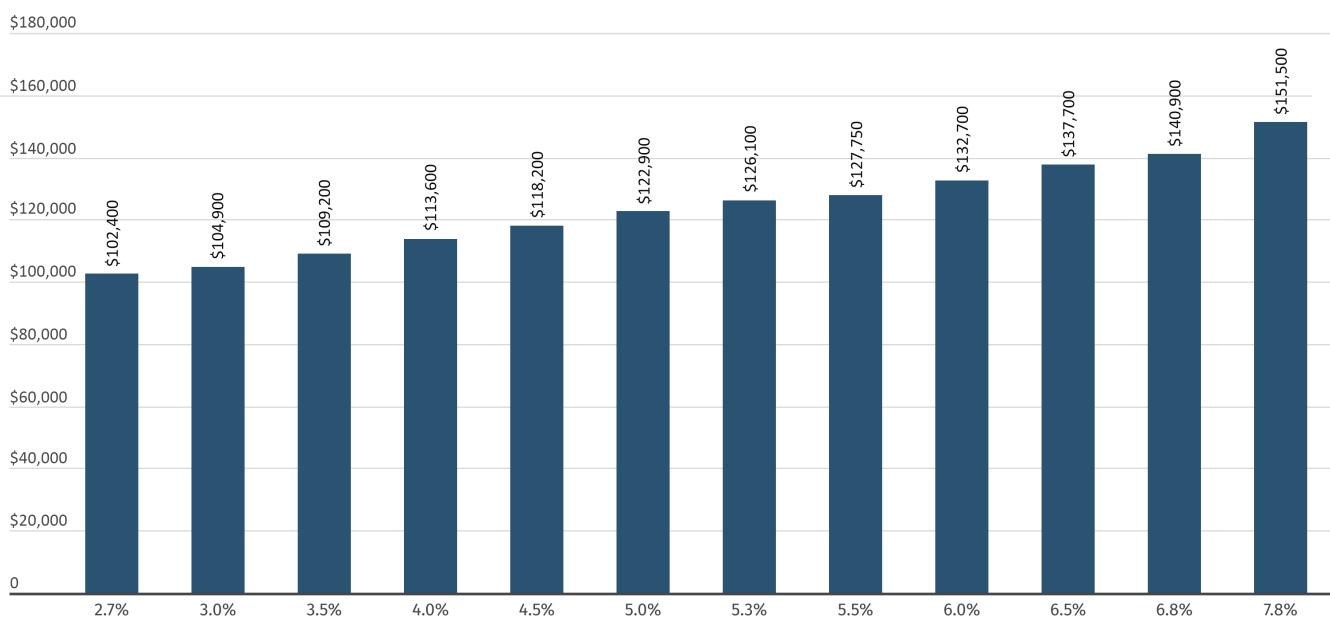
En respuesta a ello, la Reserva Federal comenzó a aumentar la tasa de los fondos federales a comienzos de 2022 para alcanzar

la tasa de inflación deseada del 2%. Desde mediados de 2023, la tasa de los fondos federales es del 5 al 5.25% y la tasa hipotecaria promedio de 2023 es del 6.8%. Entre diciembre de 2021 y junio de 2022, la tasa hipotecaria promedio repuntó del 3 al 5.3%, un aumento de más de dos puntos porcentuales en tan solo seis meses. Este aumento de las tasas dejó a muchos habitantes de Oregón fuera del mercado inmobiliario y desestabilizó a los posibles compradores en cuestión de meses. Quizás algunos puntos porcentuales no parezcan demasiado, pero cuando se necesita un préstamo hipotecario de \$400,000 o más para comprar una vivienda, esto influye drásticamente en la asequibilidad.

Si bien las tasas bajas, promediadas por debajo del 3% en 2021, permitieron compensar los precios de las viviendas y los modestos aumentos salariales, las tasas más altas de 2023 exacerbaron la crisis habitacional. A modo ilustrativo, pensemos en una familia típica de Oregón que quiere comprar una vivienda a distintas tasas de interés (Figura 12). Con una tasa de interés

Figura 13

Ingresos necesarios para alcanzar la mediana del precio de venta en 2023 por tasa de interés.



Fuente: HUD: mediana de los límites salariales familiares de 2023. Tabulación del OHCS de los datos del servicio de listado múltiple de la National Association of Realtors, mediana del precio de venta de 2014-2023 ajustada por temporada y según la inflación.



Mobile Estates | Talent

promedio del 3% en 2022, esta familia podía comprar una vivienda por un valor de \$498,400. Aunque este precio estaba por debajo de la mediana del precio de venta de 2023, que era de \$528,851, seguía habiendo más opciones. Con una tasa de interés del 6.8%, esa familia solo podía comprar una vivienda por un valor de \$386,800, que se traduce en una disminución del poder adquisitivo de \$111,600. A pesar de la baja de los precios de viviendas con respecto a los valores récord de 2022 y del aumento leve de la mediana del salario familiar (según las estimaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano [HUD]), el cambio drástico de la tasa de interés socavó la mejora de la asequibilidad.

También debemos hacernos otra pregunta importante: ¿cuánto debería ganar una persona para comprar una vivienda típica en Oregón? En 2021, la accesibilidad a la vivienda había mejorado a pesar del aumento de los costos, mayormente a raíz de las tasas de interés tan bajas del 3% en promedio ese año. A fin de alcanzar la mediana del precio de venta de \$542,011 en 2021, una familia necesitaba un ingreso de \$107,500; entonces, el 40% de las familias

podía acceder a un préstamo para la vivienda (Figura 13). En 2022, si bien los precios de las viviendas se mantuvieron relativamente estables, por un valor de \$541,496, la tasa hipotecaria promedio aumentó al 5.34%. Por consiguiente, esa misma familia necesitaba ahora un ingreso de \$126,100, por lo que el 34.3% de los habitantes de Oregón podía acceder a una vivienda promedio.

Hacia 2023, los precios de las viviendas habían bajado un poco, a \$528,900, pero la tasa de interés promedio aumentó rápidamente al 6.8%. Por este motivo, el ingreso necesario aumentó a \$140,900 y fueron más las familias que ya no podrían acceder a una vivienda. Una pareja con un salario promedio menor a \$65,000, por cada persona, puede tener dificultades para acceder a una vivienda típica en Oregón.

A fin de ilustrar los efectos de las tasas de interés en los costos de las viviendas, el gráfico a continuación estima los ingresos necesarios para estar a la par con la mediana del precio de venta de \$528,900 en 2023. Aunque las tasas de interés bajas alivianaron brevemente los costos de las viviendas, los habitantes de Oregón ahora se enfrentan al mercado



El mercado de alquileres

Los alquileres superaron los aumentos salariales anteriores entre 2020 y 2022, muy por encima de los valores previos a la pandemia en 2023.

A diferencia del mercado de la compraventa, el precio de los alquileres permaneció estable desde comienzos de 2017 hasta 2020 dado el aumento de la construcción residencial en los años anteriores y la disminución de la tasa migratoria. Esta estabilidad permitió que los salarios aumentaran en este período y que los costos de las viviendas estuvieran más alineados a los ingresos. Entre 2017 y 2019, los alquileres aumentaron tan solo un 2.8% mientras que los ingresos de los inquilinos aumentaron un 8.6% (Figura 14). Sin embargo, cuando comenzó la pandemia y muchas personas se quedaron sin empleo, el precio general de los alquileres disminuyó levemente durante la primera mitad de 2020. No obstante, esta disminución no trajo el alivio esperado. Por el contrario, las propiedades de lujo o de calidad superior en alquiler bajaban de precio a medida que aumentaba el desempleo, pero la demanda de viviendas asequibles escaló rápidamente y el resultado fueron precios

estables o hasta mayores, un fenómeno conocido como filtración inversa. Mientras la demanda por alquileres de lujo disminuía, la competencia por apartamentos estándar se intensificaba; esto contribuyó a la recuperación de los precios en Oregón desde fines de 2020 hasta 2022.

Desde la pandemia, los mercados de la compraventa y los alquileres registraron tendencias similares con respecto al aumento de los costos de la vivienda, y los aumentos salariales de los inquilinos, obtenidos durante los seis años anteriores, quedaron atrasados. Entre 2017 y 2022, los ingresos de los inquilinos aumentaron tan solo el 6.3% (afectado por la inflación alta), mientras que los alquileres aumentaron casi el 13% entre mediados de 2020 y finales de 2022. Dicho de otro modo, por cada dólar ganado por los inquilinos en concepto de aumento salarial, 60 centavos estaban destinados al aumento de los alquileres.

Los datos de 2023 indican que el precio de los alquileres se redujo un 1.5% año tras año. Sin embargo, es probable que esta mínima

disminución traiga poco alivio para los inquilinos, dado que otras fuentes de inflación siguen altas. El precio de los alquileres es un tema notablemente complejo y se resiste a la presión a la baja, de manera similar a lo que ocurre con el mercado de la compraventa. Por ejemplo, la tasa de disponibilidad de viviendas en alquiler en Oregón aumentó del 4 al 6% en 2023, un aumento de casi dos puntos porcentuales (Figura 15). Si bien podría parecer un cambio mínimo, acerca a Oregón al promedio nacional y representa miles de unidades disponibles que no estaban en el mercado en 2022. A pesar del aumento de la disponibilidad, los precios cayeron tan solo un 1.5% y los alquileres actuales siguen siendo un 14.1% más altos que antes de la pandemia. Los datos históricos del precio de los alquileres en Oregón refuerzan aún más esta tendencia y ponen de manifiesto el aumento estable de los costos desde que comenzaron los valores récord.

Al analizar los costos por año, el alquiler promedio de todas las unidades aumentó lentamente entre 2017 y 2020, de \$1,261 a \$1,284. Aunque puede que esta cifra no refleje la situación de todas las personas, dado que los mercados secundarios pueden haber registrado aumentos o descensos más rápidos, sugiere que el aumento de los alquileres fue relativamente modesto durante estos años, como se puede observar en el gráfico de la Figura 16. Por el contrario, los alquileres promedio en Oregón reputaron un 7% (casi \$100) entre 2020 y 2021 y, posteriormente, casi un 9% (unos \$169) ya entrando en 2022. En el transcurso de estos dos años, los habitantes de Oregón se encontraron gastando \$3,328 más en alquileres que antes de la pandemia de la COVID-19. Esta situación se vio agravada por el lento aumento salarial de los inquilinos, mayormente por las presiones inflacionarias. Entre 2020 y 2022, otros \$2 adicionales estaban destinados al alquiler por cada dólar ganado en concepto de aumento salarial en medio de la pandemia. A medida que los precios aumentaban rápidamente, los inquilinos se vieron muy afectados económicamente, situación que empeoró la seguridad en materia habitacional. En principio, las moratorias de

desalojo y las garantías de protección jurídica demoraron los desalojos y los procesos de ejecución hipotecaria. No obstante, a medida que tales garantías fueron caducando, las pérdidas de vivienda superaron las tasas previas a la pandemia, como se analizará más adelante en el informe.

Los inquilinos juegan un papel fundamental en el crecimiento demográfico y la expansión económica del estado, dado que la inmigración es el mayor impulsor del aumento poblacional. Al 2022, los inquilinos tenían una probabilidad de mudarse tres veces mayor que los propietarios. Sin embargo, es posible que los nuevos habitantes tarden en optar por asentarse de manera permanente. Si bien la ralentización migratoria puede servir para abordar la crisis habitacional, sigue siendo fundamental para conservar la estabilidad del mercado laboral en las próximas décadas. Oregón, al igual que gran parte del país, enfrenta una baja laboral; al no haber un flujo estable de empleados nuevos, el mercado laboral y la actividad comercial pueden verse afectadas con el transcurso del tiempo.

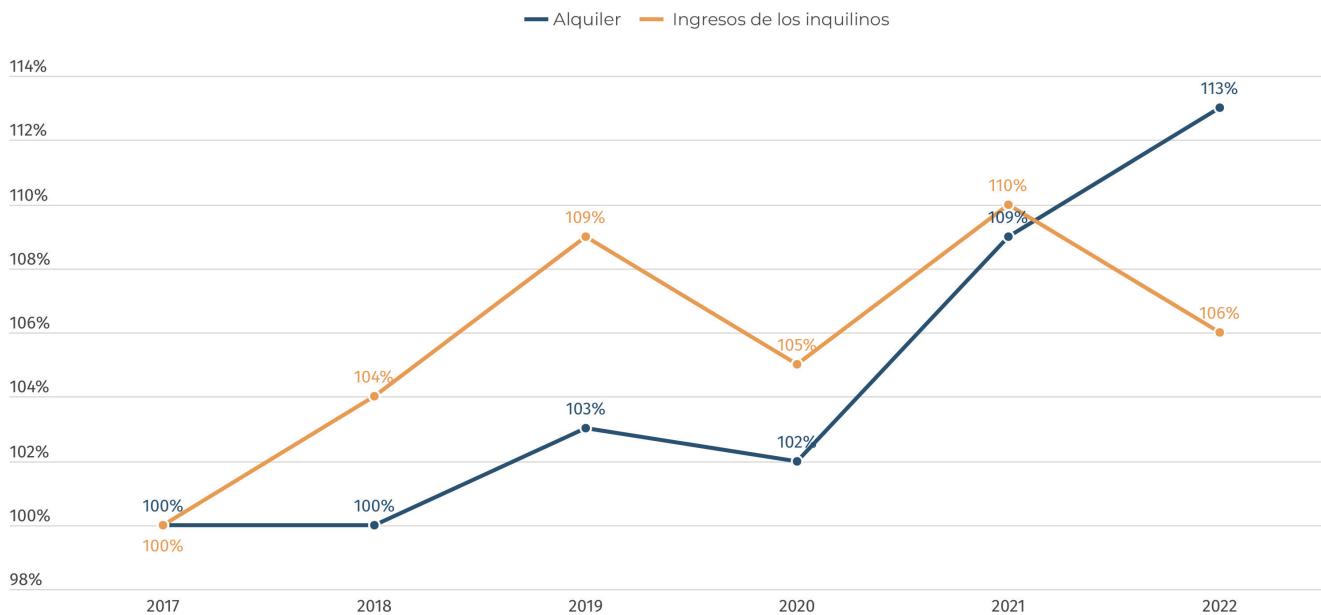
Asimismo, las dificultades económicas afectan de manera desproporcionada a las familias que alquilan porque suelen tener ingresos más bajos y gastan una mayor proporción de estos en los gastos de vivienda. Si bien los inquilinos constituyen tan solo el 37% de las familias en Oregón, representan el 51% de todas las familias de bajos ingresos (Figura 17). Por el contrario, más del 43% de los propietarios tienen ingresos altos (ganar más del 120% del ingreso promedio del área).

Es más probable que las familias BIPOC y de bajos ingresos sean inquilinos.

Dadas las barreras históricas y actuales para acceder a la vivienda propia, los inquilinos están concentrados en grupos de menores ingresos a diferencia de los propietarios. Por ejemplo, los ingresos necesarios para comprar una vivienda en 2022 superaban los \$125,000, mientras que la mediana de los ingresos de los inquilinos era de unos \$50,000, menos de la mitad de lo necesario para comprar una vivienda típica en Oregón. Los inquilinos tenían una probabilidad 2.5 veces mayor

Figura 14

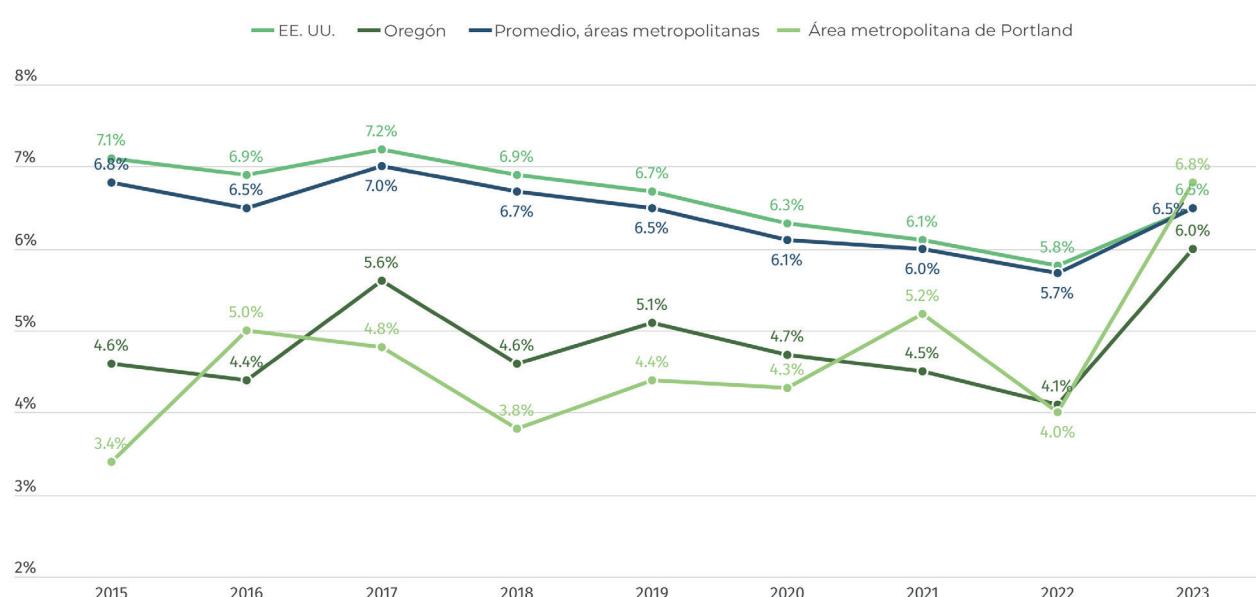
Los ingresos de los inquilinos superaron los alquileres hasta la pandemia, pero se vieron eclipsados por una inflación récord y el aumento rápido de los alquileres entre 2020 y 2022.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos del índice de alquileres de ApartmentList de 2012-2023 ajustados según la inflación; encuesta comunitaria estadounidense, estimaciones S2503 a un año de 2017-2022, ajustadas según la inflación.

Figura 15

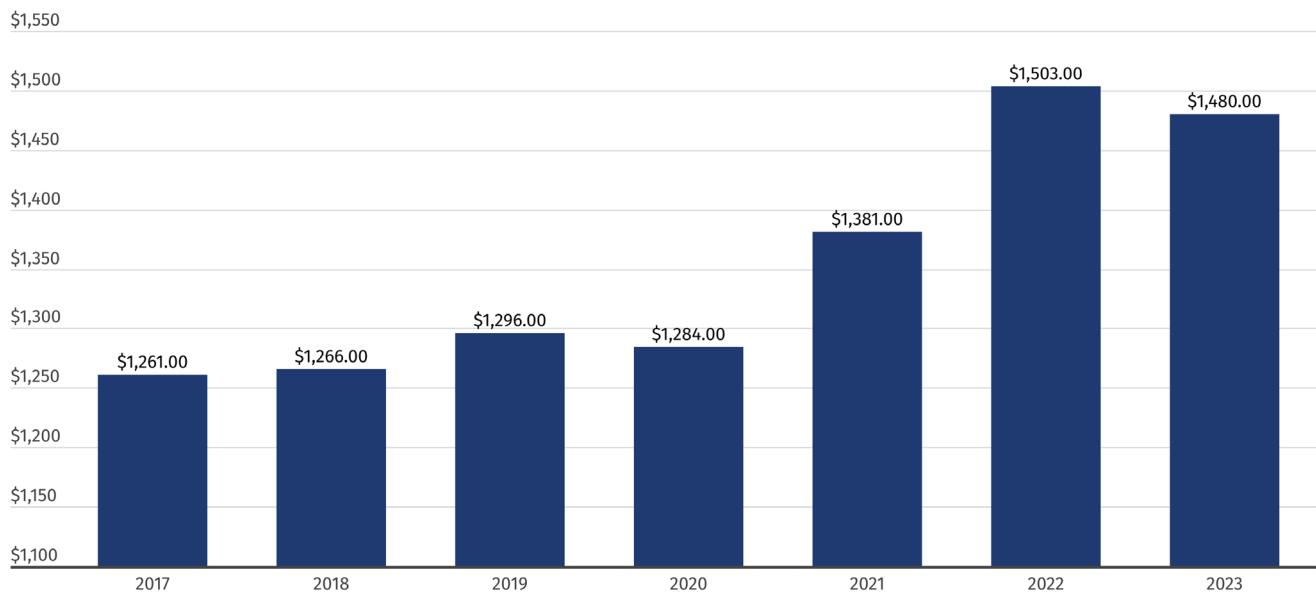
La tasa de disponibilidad en materia de alquileres en Oregón y el área metropolitana de Portland escaló 2.8 puntos porcentuales entre 2022 y 2023, pero el precio de los alquileres siguió básicamente intacto.



Fuente: Tabulación del OHCS de la encuesta de disponibilidad de vivienda del censo de EE. UU de 2015-2023.

Figura 16

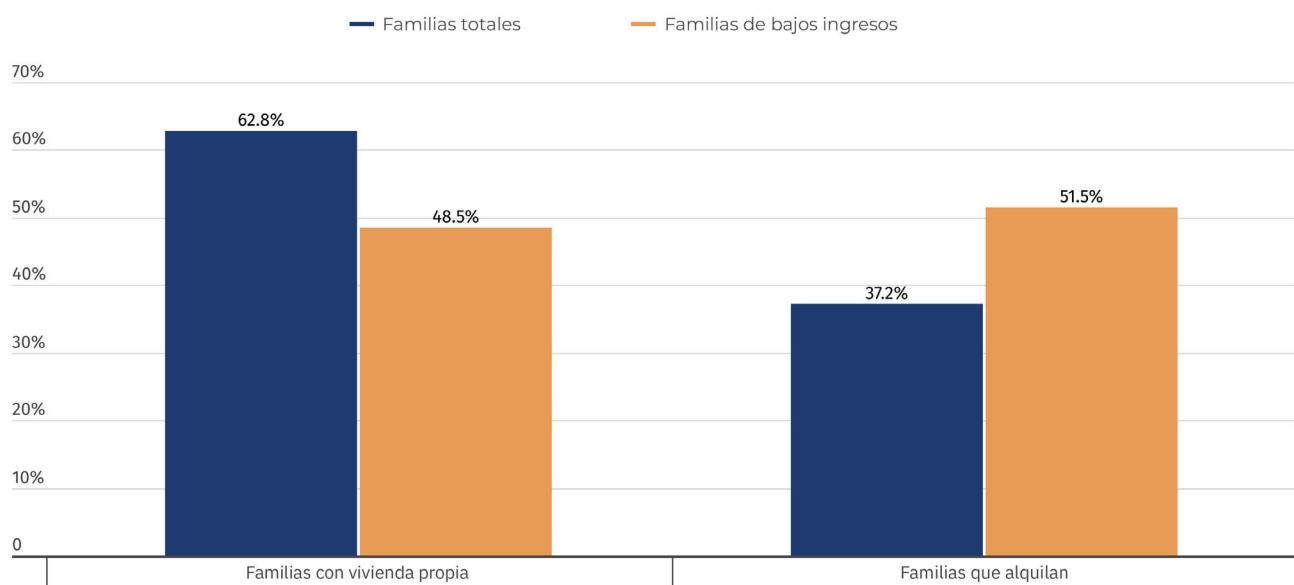
Los alquileres aumentaron un 17% entre 2020 y 2022 y arrasaron con la seguridad en materia habitacional de miles de familias.



Fuente: Índice de alquileres de ApartmentList de 2012-2023 (Figura 16)

Figura 17

A pesar de representar tan solo el 37% de todas las familias de Oregón, los inquilinos constituyen más de la mitad de todas las familias de bajos ingresos.



Fuente: Tabulación del OHCS de las estimaciones S1901 a un año de la encuesta comunitaria estadounidense de 2022.

de ser familias de ingresos extremadamente bajos que ganaban menos de \$28,000 y una probabilidad de casi el doble de ser familias de bajos ingresos que ganaban menos de \$46,000 en 2022. Se considera que dos tercios de las familias que alquilan son de bajos ingresos, y más de una de cada cuatro es de extremadamente bajos ingresos, situación que se alinea estrechamente con el nivel de pobreza de Oregón (Figura 18).

Otra parte importante del contexto es que las comunidades BIPOC, las personas que se identifican con la comunidad LGBTQIA+ y las familias con jefas de familia tienen más probabilidades de tener menores ingresos que las personas que se identifican como hombres blancos, cisgénero y heterosexuales; por este motivo, es más probable que terminen alquilando. En el estado, cerca del 63% de las personas tienen una vivienda propia, mientras que el 37% alquila, aunque esto varía ampliamente según la raza y el origen étnico. Las nativos de Hawái y otras islas del Pacífico, además de los negros o afroamericanos, tienen las tasas más bajas de acceso a la vivienda propia, y tan solo el 24% y el 27% de esas familias está incluida en la demografía correspondiente a los propietarios. Es mucho menos que el 66 % de las personas blancas que son propietarias (Figura 19). Si bien la brecha racial relativa al acceso a la vivienda propia entre las comunidades BIPOC y las personas blancas en Oregón mejoró en los últimos 20 años, del 18.9 al 15.3% en 2022, sigue siendo igual para los afroamericanos y los nativos de Hawái y otras islas del Pacífico.

Cómo se ve afectado el acceso a la vivienda por motivos de género, orientación sexual y discapacidad.

Las familias con tan solo una jefa de familia tienen una mediana de ingresos casi un 21% menor que las familias con un jefe de familia, y es menos probable que puedan comprar una vivienda. La situación es incluso más difícil para las madres con hijos, que ganan un 32% menos que los hombres. Los ingresos más bajos y la menor seguridad traen aparejadas barreras importantes para el acceso a la vivienda. Las mujeres que nunca estuvieron casadas tienen un 6% menos de probabilidades de acceder

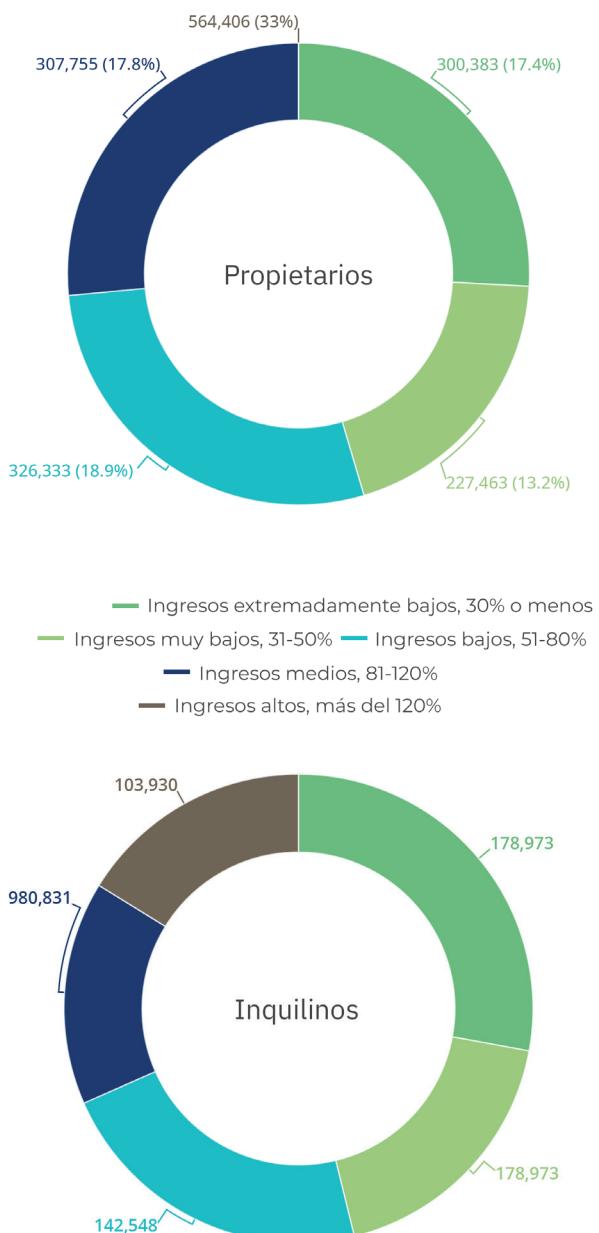
a una vivienda propia a diferencia de los hombres. No obstante, las investigaciones del Urban Institute y la National Association of Realtors indican que la diferencia en el acceso a la vivienda con respecto al sexo mejoró en los últimos 30 años. Asimismo, ahora son más las mujeres que compran una vivienda por primera vez a diferencia de los hombres, por lo cual se están revirtiendo las tendencias históricas. A pesar de esos avances, quienes se vieron más favorecidas fueron las mujeres casadas, y es más probable que las mujeres solteras o que nunca estuvieron casadas terminen alquilando.

La información sobre la comunidad LGBTQIA+ es incompleta, lo que presenta un problema para Oregón, donde el 5.6% de los residentes se identifican como parte de la comunidad, lo cual ubica al estado en el segundo puesto a nivel nacional, detrás del distrito de Columbia con el 9.8% al 2023. Los datos limitados de fuentes tales como la Oficina de Censos de EE. UU. complica el acceso a la vivienda propia para las poblaciones LGBTQIA+. Ciertos institutos, tales como el Urban Institute y el Instituto Williams de la Universidad de California en Los Ángeles (UCLA), se están esforzando por brindar más información, pero sigue habiendo una gran necesidad de obtener mejores datos y de brindar apoyo a nivel estatal y nacional.

Al 2023, el informe del Urban Institute indica que “la tasa de acceso a la vivienda propia de las personas de la comunidad LGBTQIA+ es menor a razón de 20 puntos porcentuales más que la de quienes se identifican como heterosexuales o cisgénero”. Parte de esta brecha se debe a la diferencia etaria, dado que las personas heterosexuales y cisgénero suelen ser mayores que las personas de la comunidad LGBTQIA+. Además, la investigación del Instituto Williams indica que el 30% de los habitantes de Oregón que se identifican como parte de la comunidad LGBTQIA+ no tiene asegurado el acceso a los alimentos, y el 24% tiene un ingreso menor a \$24,000. Por el contrario, cerca del 14.7% de los habitantes de Oregón entran en este grupo salarial, que indica que las personas de la comunidad de LGBTQIA+ tienen una probabilidad 1.63 veces mayor de ser parte de

Figura 18

Más de dos de cada tres familias que alquilan entran en la categoría de bajos ingresos, mientras que uno de cada tres propietarios son de bajos ingresos, lo que constituye más de 742,000 familias de bajos ingresos en 2022.



Fuente: Tabulación del OHCS de las estimaciones S1901 a un año de la encuesta comunitaria estadounidense de 2022; límite salarial de Oregón de 2022 del HUD.

los grupos de ingresos extremadamente bajos, y esto puede contribuir a las tasas más bajas de acceso a la vivienda propia y al aumento de la inestabilidad en materia habitacional y la falta de hogar. Si bien todos los habitantes de Oregón están enfrentando la crisis habitacional, es indispensable reconocer las dificultades particulares de las comunidades con menos probabilidades de acceder a la vivienda propia.

Las personas con discapacidades también tienen ingresos más bajos y enfrentan impedimentos significativos para acceder a una vivienda y comprar una vivienda. Al igual que otros grupos históricamente minoritarios, los datos sobre la capacidad de acceso de las personas con discapacidades a una vivienda son limitados, pero sí hay datos que destacan otras dificultades económicas más importantes. Por ejemplo, la tasa de participación en la fuerza laboral en Oregón es del 29% para las personas con discapacidades, menos de la mitad del 67% correspondiente a las personas sin discapacidades. La mediana de los ingresos de estas personas era de \$28,012 en 2022, a diferencia de los \$43,703 correspondientes a las personas sin discapacidades. También tienen el doble de probabilidades de tener ingresos extremadamente bajos (Figura 20). Asimismo, tan solo el 30% de las viviendas en los Estados Unidos es de un solo piso, por lo que, de todos modos, habrá que hacer modificaciones para adaptarlas a las personas con discapacidades moderadas a graves.

Cada una de estas comunidades tiene más probabilidades de alquiler y encuadrar en el grupo de ingresos más bajos y menos probabilidades de acceder a la vivienda propia. Además, los datos son limitadas o casi inexistentes, por lo que la capacidad de acceso a la vivienda está con seguridad subregistrada con respecto a las comunidades BIPOC y LGBTQIA+ y para las personas con discapacidades. Sin embargo, ciertos informes tales como "Access Denied" (Acceso denegado), elaborado por Allen Hines, director de Community Vision, trae estos temas a la luz y aporta un contexto tan necesario sobre los problemas que enfrentan las personas con discapacidades para acceder a las funciones de accesibilidad. Como analizaremos más

adelante en el informe, las familias de bajos ingresos que alquilan no solo tienen una mayor probabilidad de cargar con los costos, sino también de enfrentar problemas de vivienda desproporcionados, desde la aglomeración hasta la falta de elementos para la cocina o los baños.

La falta de vivienda asequible puede traer más problemas para los mercados laborales y el crecimiento económico.

Es importante reconocer la relación tan importante entre los mercados inmobiliarios y laborales, que puede tener consecuencias económicas más amplias para las personas con dificultades para acceder a una vivienda y para los empleadores. Los altos precios de los alquileres pueden obligar a los posibles nuevos habitantes o bien a las familias a dejar sus comunidades, situación que terminaría afectando el crecimiento económico. Los empleadores pueden tener dificultades para contratar empleados si las personas no son capaces de alquilar ni siquiera un apartamento de 1 habitación, mucho menos comprar una vivienda.

Si bien los costos de vivienda no son el único factor que influye en el lugar al que se mudan las personas, son algo fundamental a tener en

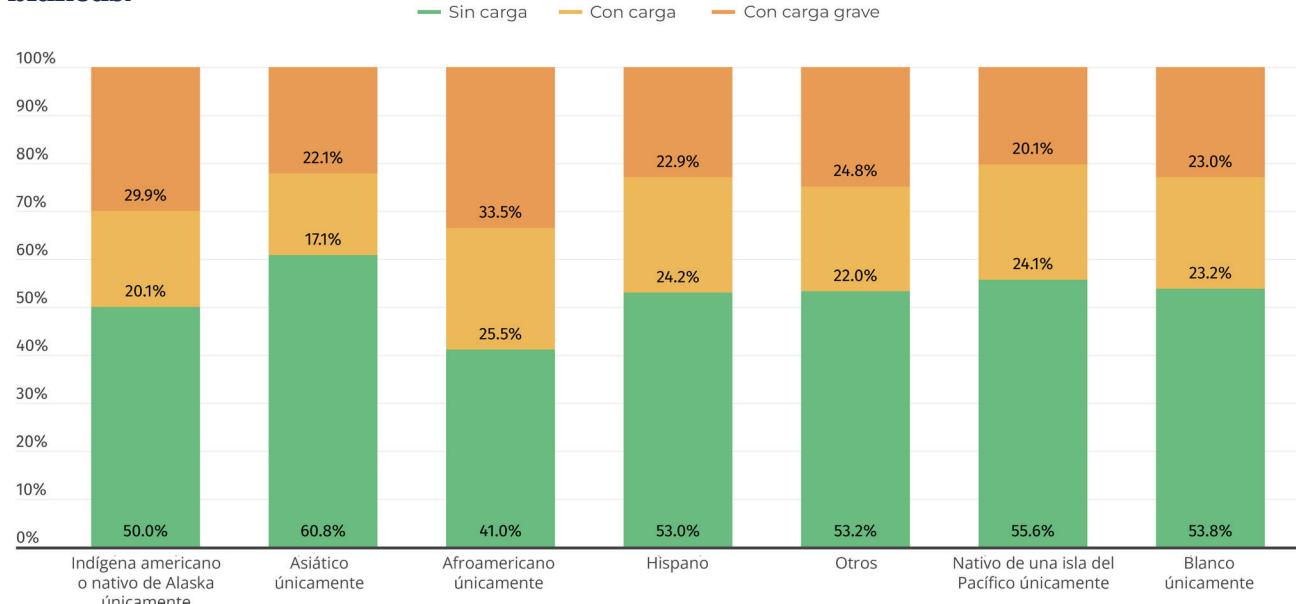
cuenta. Ciertos factores, como el salario y los beneficios, el clima, la comunidad, la política y las preferencias personales pueden influir en la decisión de las personas de superar barreras tales como los altos costos de la vivienda. Sin embargo, hay límites respecto de qué tanto puede el empleo compensar los costos de vivienda en Oregón.

Al analizar los alquileres por división del censo, el oeste del Pacífico es, por lejos, la región más costosa y lo es desde comienzos de 2017, seguido muy de cerca por la costa este (Nueva Inglaterra y el Atlántico Medio). Por el contrario, la región central del sudeste (Alabama, Kentucky, Mississippi y Tennessee) y la región central del noroeste (Iowa, Kansas, Minnesota, Missouri, Nebraska y las Dakotas) tienen alquileres más accesibles (Figura 21). La costa oeste registró un alza poblacional acelerada a comienzos de la década de 2000 hasta 2020, pero se estancó o empezó a disminuir a medida que los costos de vivienda en aumento fueron desalentando a los posibles habitantes nuevos.

Un aspecto importante a tener en cuenta es la tasa de cambio del precio de los alquileres en las distintas regiones, que es un reflejo de los patrones migratorios. Por ejemplo, regiones tales como la región central del sudoeste (Texas,

Figura 19

Es más probable que las comunidades BIPOC alquilen una vivienda que las personas blancas.



Fuente: Tabulación del OHCS de las estimaciones a un año de la encuesta comunitaria estadounidense de 2022.

Arkansas, Oklahoma y Luisiana), el Atlántico Sur (Florida, Georgia, etc.) y, en menor medida, los estados montañosos del oeste están registrando un aumento migratorio, que coincide con los datos poblacionales del censo. Antes de 2020, estados como California, Oregón y Washington registraron un aumento rápido de los alquileres a raíz de la fuerte inmigración. No obstante, desde entonces, la tendencia migratorio viró hacia el oeste y el sur. A pesar de esto, se espera que la comunidad comercial de Oregón exceda el crecimiento poblacional general en la próxima década.

En los próximos 10 años, se proyecta que se generen más de 221,000 puestos de trabajo en Oregón, lo que representa un aumento del 10.4%, de 2.1 millones de puestos en 2022 a 2.3 millones en 2032. También habrá una cantidad significativa de vacantes de reemplazo. En este mismo período, se espera que Oregón tenga otros 152,600 habitantes en edad laboral (de 18 a 64 años). Si se cumple la tasa de participación en la fuerza laboral proyectada para 2032, habrá casi tan solo 112,000 empleados disponibles para cubrir las vacantes nuevas. Si bien las personas de mayor edad pueden conseguir empleos de medio tiempo, y si bien los mayores de 64 años pueden seguir trabajando, se espera que la cantidad de empleados de esta edad caiga hacia 2032.

Otro grupo clave a tener en cuenta es el comprendido por las personas de 75 a 84 años, que se espera que estén en el rango etario de mayor crecimiento en Oregón, registrándose un aumento de más de 138,000 personas en esta categoría. Sin embargo, la tasa de participación de este grupo en la fuerza laboral es muy baja, con una disminución del 29.4% respecto de las personas de 65 a 74 años a tan solo el 9.9% con respecto a los mayores de 75 años. Al incluir a los empleados de mayor edad, habrá cerca de 125,000 empleados disponibles para cubrir las 221,000 vacantes nuevas, por lo que la brecha será de aproximadamente 96,000. Esto implica que habrá 1,76 vacantes disponibles para cada empleado nuevo. La escasez laboral no es una novedad en Oregón, que registró poco más de 41,000 vacantes difíciles de cubrir a la fecha de la encuesta más reciente en materia de vacantes laborales en el otoño de 2023.

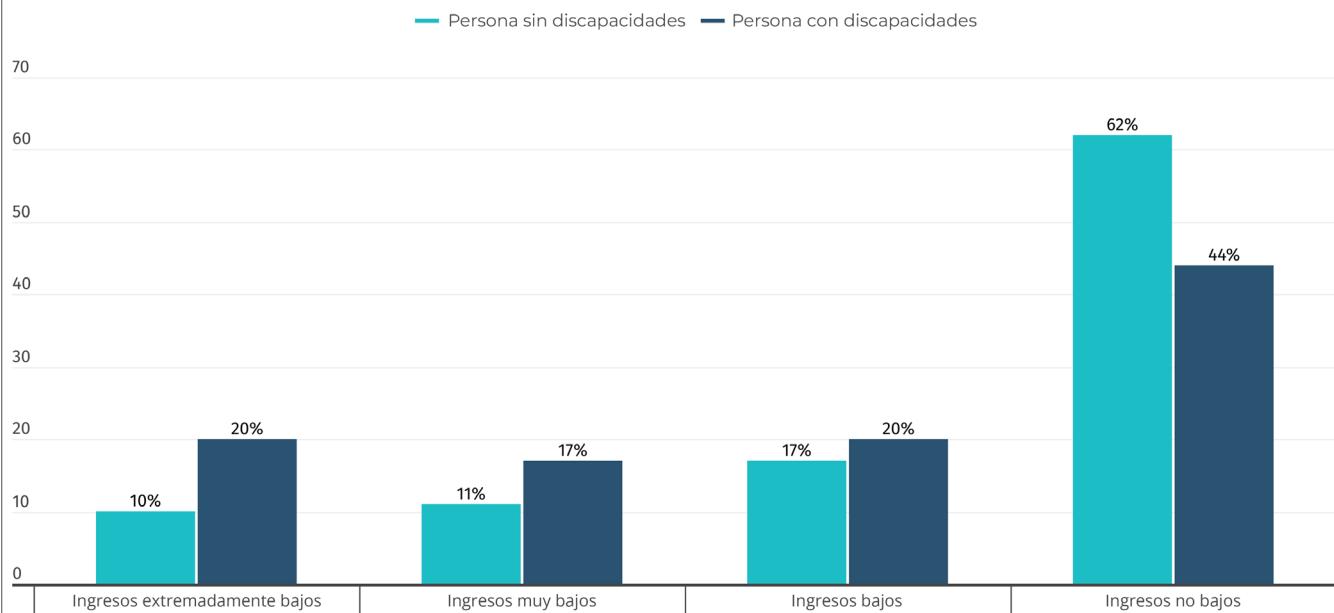
Aunque la escasez puede deberse a la falta de compatibilidad entre la educación y las calificaciones laborales, los salarios bajos y los costos de vivienda son factores significativos que afectan la retención de la fuerza laboral actual y la atracción de empleados nuevos.

A fin de evitar la carga de los alquileres, los inquilinos deben destinar no más del 30% de sus ingresos mensuales a los gastos de vivienda. El costo promedio de un apartamento de una habitación en 2023 es de \$1,254, por lo que una persona debería ganar \$50,166 para que el alquiler no sea una carga. Quienes ganen menos que esto se verán afectados por el costo de un apartamento típico. Aproximadamente el 48% de los grupos ocupacionales gana un salario promedio que se ajusta a esta definición y representará el 44% de la creación de puestos de trabajo proyectada para 2032. Aunque las opciones tales como compartir la vivienda con otra persona o alquilar apartamentos menos costosos puede minimizar el problema, estas tendencias ponen de manifiesto las dificultades de la asequibilidad. De los 20 puestos que se espera que registren la mayor cantidad de vacantes entre 2022 y 2032, tan solo el 14 tendrán un salario que permita pagar un apartamento de 1 habitación típico (Figura 22).

Los puestos como los de los enfermeros registrados, los gerentes generales y de operaciones y los especialistas en gestión de proyectos tienen ingresos mayores a los \$50,166 necesarios para pagar un apartamento de 1 habitación en Oregón. Los obreros de la construcción están justo por encima del límite, con un salario promedio de \$50,889. No obstante, las 13 categorías ocupacionales que no permiten pagar por un apartamento de 1 habitación representan el 23.4% de la generación de puestos de trabajo esperada entre 2022 y 2032. Esto deja en evidencia la relación fundamental entre los mercados laborales e inmobiliarios, en particular para la comunidad comercial. Los comercios de Oregón dependen en gran medida de la inmigración con fines de expansión y generación de empleo; sin estos empleados, la futura escasez laboral podría convertirse en un problema grave. Dado que muchas más personas empezaron a mudarse a otras partes

Figura 20

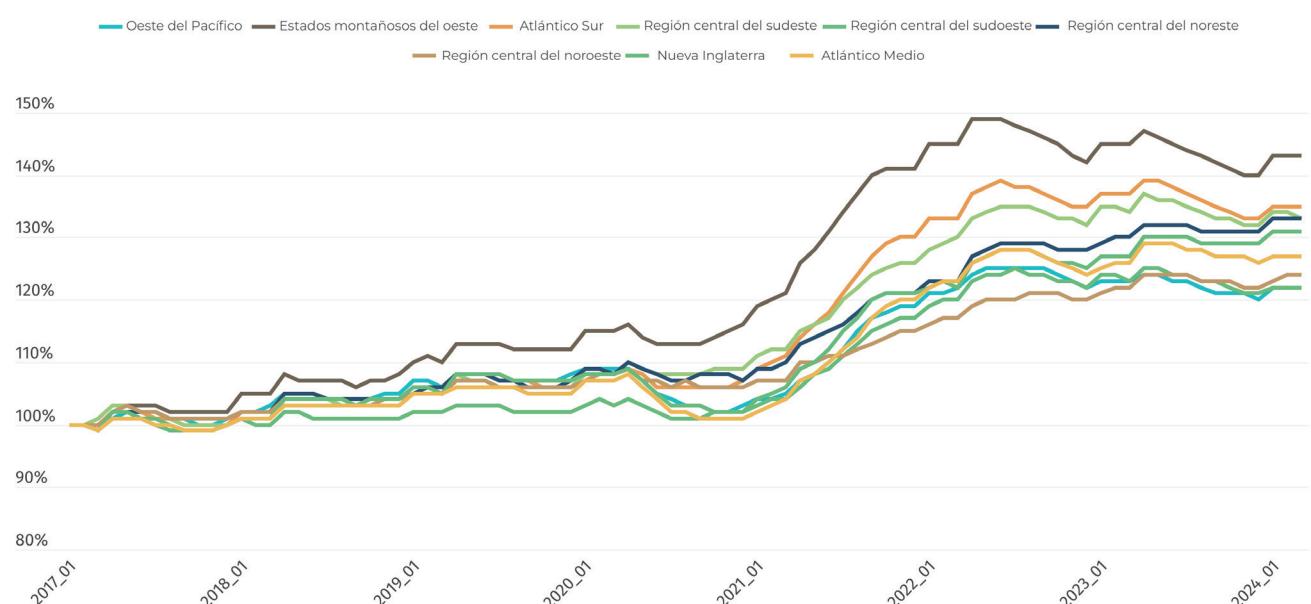
Una de cada cinco personas con discapacidades tiene ingresos extremadamente bajos.



Fuente: Tabulación del OHCS de las estimaciones a cinco años de la CHAS de 2016-2020.

Figura 21

Las regiones montañosas del oeste, el Atlántico Sur y las regiones centrales del sudeste registraron el aumento más rápido de los alquileres.



Fuente: Tabulación del OHCS de las estimaciones históricas de los alquileres de ApartmentsList entre enero de 2017 y marzo de 2024 ajustados por temporada y división del censo.

del país a comienzos de la década de 2020, abordar la capacidad de acceso a una vivienda en Oregón podría fortalecer a la comunidad comercial y la base consumista.

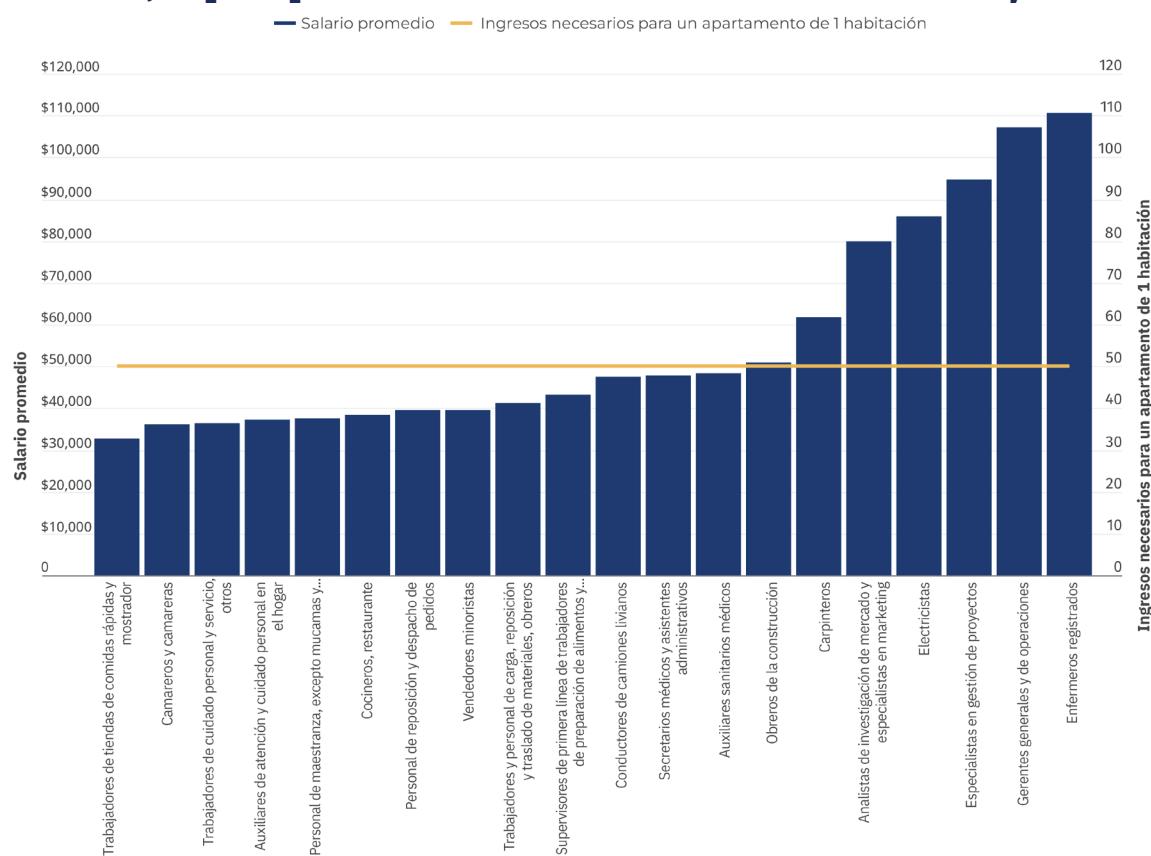
En la figura anterior, se preguntó si la mediana salarial para lograr una ocupación rápidamente en ascenso permitiría pagar por apartamento de 1 habitación. El análisis a continuación indica la porción de empleados en cada área que pueden pagar por esa misma unidad. La mediana salarial de Oregón es de \$49,400, significativamente menor que el salario promedio de \$64,385. Sin embargo, se suele utilizar la mediana para evaluar la accesibilidad a la vivienda. Cuando la media excede la mediana, esto es indicativo, por lo general, de una distribución sesgada a la derecha, donde unas pocas personas con salarios altos elevan el promedio. Esto implica

que el salario medio podría no reflejar con exactitud la accesibilidad a la vivienda para los habitantes típicos del estado, mientras que la mediana es más útil para evaluar la accesibilidad en general. En cualquier caso, tan solo el 47.3% de los habitantes empleados pueden pagar por un apartamento de 1 habitación (Figura 23). Esta disparidad es más evidente al evaluar las distintas categorías ocupacionales.

Los empleos se pueden clasificar en varios tipos mediante el sistema de clasificación ocupacional estándar (SOC) de la Oficina de Estadística Laboral. Ciertos grupos ocupacionales tienen ingresos altos, y casi todos los que trabajan en tales áreas pueden pagar por un apartamento. Más del 90% de los empleados en el campo arquitectónico, jurídico, informático, matemático y gerencial

Figura 22

De los 20 puestos con el crecimiento más rápido, 13 no pueden pagar por un apartamento de 1 habitación, lo que representa el 30% de todas las vacantes entre 2022 y 2032.



Fuente: Tabulación del OHCS de la información salarial y los proyectos laborales del Departamento de Trabajo de 2022-2032 y de las estimaciones históricas de los alquileres de ApartmentsList de 2022.

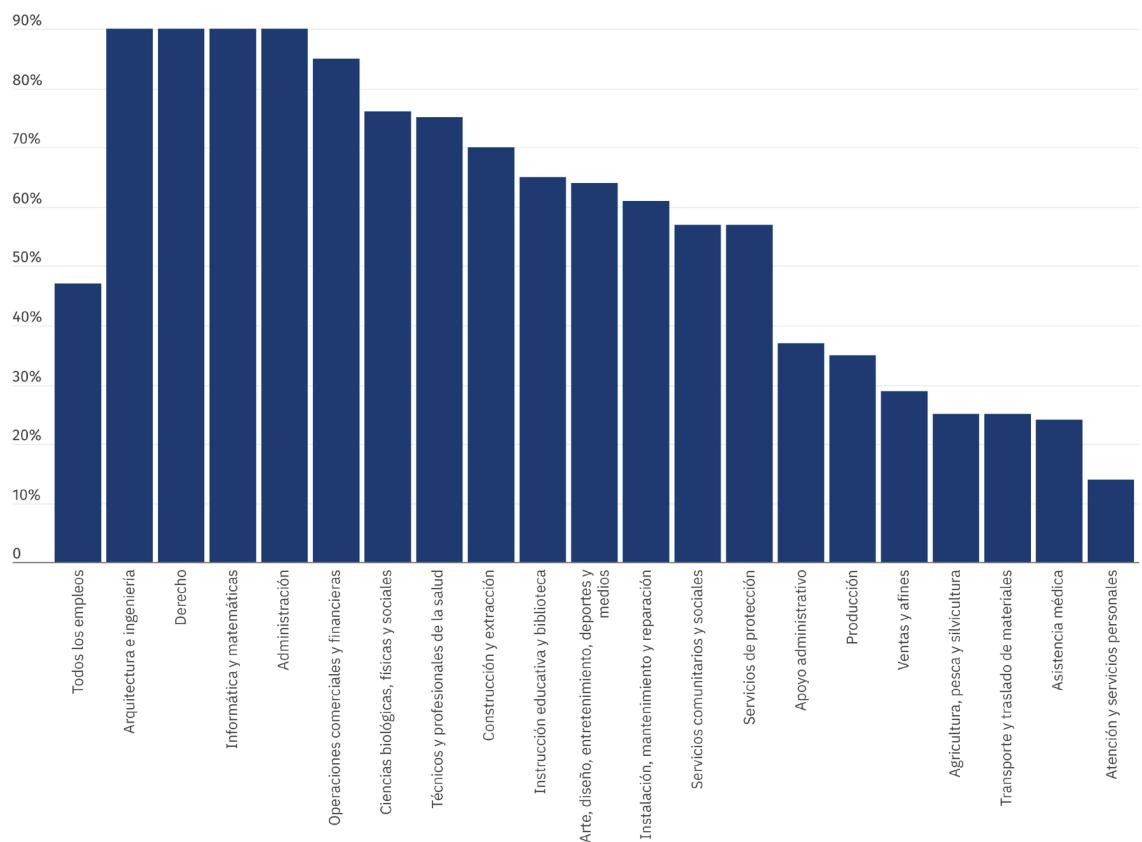
puede pagar un apartamento de una habitación, seguido estrechamente por quienes trabajan en los campos de las operaciones comerciales y financieras, que representan el 85%. Se eliminan los récords salariales individuales para garantizar la confidencialidad, por lo que se desconoce quiénes son los que ganan el mínimo por cada categoría. Por ende, solo es posible decir que “más del 90% de los empleados en X puesto puede pagar por un apartamento de 1 habitación”. Por otro lado, las personas que ocupan puestos en el campo de la preparación de alimentos, limpieza y mantenimiento de edificios o instalaciones y atención personal son quienes menos probabilidades tienen de poder pagar por un apartamento de 1 habitación. Quienes trabajan en estos campos enfrentan los mayores efectos de la crisis habitacional, y es posible que los

comercios tengan dificultades para retener o atraer a la fuerza laboral necesaria.

La crisis habitacional seguirá afectando a la comunidad comercial de Oregón, pero también conlleva un profundo costo humano. La exclusión del acceso a la vivienda propia y el aumento de los alquileres generan inseguridad e inestabilidad, que no solo afectan el bienestar de quienes hacen un gran esfuerzo por pagar, sino que también aumentan el riesgo de desalojo, ejecución hipotecaria y, en última instancia, falta de un hogar. La relación entre los mercados inmobiliarios restrictivos, los alquileres opresivos y los salarios estancados, todo esto empeorado por la inflación, está indudablemente conectado con la crisis de la falta de hogar en Oregón en la actualidad.

Figura 23

Menos del 50% de los habitantes de Oregón con empleo puede pagar un apartamento de 1 habitación promedio en 2023.



Fuente: Estimaciones laborales y salariales de 2022 del Departamento de Trabajo de Oregón (Figura 23).

La carga energética como un indicador de la inestabilidad en materia habitacional.

La carga energética es un indicador fundamental de la inestabilidad financiera y de la dificultad para tener una vivienda estable. En este informe, ya habíamos identificado la carga del costo de vivienda como una amenaza para la estabilidad de vivienda de cientos de miles de familias en todo el estado; la carga energética es una problemática similar.

La carga energética se refiere al porcentaje de los ingresos familiares mensuales destinados a los servicios públicos o las facturas de electricidad. Se considera que las familias que destinan más del 6% de sus ingresos mensuales a la electricidad tienen una carga energética y corren el riesgo de inseguridad energética. Quienes gastan más del 10% de sus ingresos mensuales en costos de electricidad se los clasifica con una gran carga energética. Las investigaciones demostraron que la inseguridad energética, es decir, la dificultad para cubrir las necesidades básicas en materia de calefacción, refrigeración y electricidad, pueden causar inestabilidad en materia habitacional. Por ende, es indispensable comprender la carga energética para entender por qué las familias enfrentan la inestabilidad e inseguridad financiera para cubrir los costos de vida básicos.

Al igual que la carga del costo de vivienda, la carga energética afecta a las familias de bajos ingresos con una mayor agudeza que a las familias de medianos y altos ingresos. Asimismo, las familias afroamericanas, hispánicas y de nativos americanos tienen una carga energética desproporcionadamente alta en comparación con las familias blancas. Por lo general, estas comunidades enfrentan condiciones habitacionales precarias, como unidades más viejas que necesitan más calefacción y que carecen de electrodomésticos con eficiencia energética, además de los impedimentos para acceder a los servicios de ayuda económica. Tales factores exacerban la problemática de la carga energética, dado que las familias más necesitadas sufren mayores impedimentos o discriminación al momento de pedir ayuda.

La carga energética en Oregón.

En 2018, bajo la dirección de la exgobernadora Kate Brown, el OHCS, la Comisión de Servicios Públicos, el Departamento de Energía y el Fideicomiso de energía de Oregón colaboraron para elaborar un informe que abordara la carga energética del estado y las estrategias para reducirla, en particular con respecto a las familias de bajos ingresos. El informe puso de manifiesto que las familias de bajos ingresos de Oregón sufrían una carga energética mayor en comparación con las familias de medianos y altos ingresos. Una forma de aliviar esta carga es aumentar las inversiones en programas de asistencia energética a nivel federal y estatal.

En abril de 2024, PGE publicó un informe donde analizaba el servicio que presta a 800.000 familias y determinó que 140.000 de estas familias tenía una carga energética alta, que implica destinar más del 6% de los ingresos mensuales a los gastos de electricidad. De estas 140,000 familias, 118,000 son de bajos ingresos y viven con menos del 60% del ingreso promedio del área (AMI). Además, las familias de bajos ingresos afectadas por la carga energética pagan, en promedio, \$2,300 por año en facturas de luz, a diferencia de los \$1,900 que pagan las familias promedio sin importar sus ingresos. Esto indica que las familias de bajos ingresos no solo destinan un mayor porcentaje de sus ingresos a la electricidad, sino que también tienen un mayor gasto energético total a diferencia de las familias de todos los niveles salariales.

La carga energética se determina en función de dos factores principales: los ingresos familiares y el costo total de las facturas de electricidad. Sin embargo, esta medida no tiene en cuenta los gastos restantes, como el transporte o combustible, que también pueden perjudicar la economía familiar. En 2019, el OHCS desarrolló un cuadro de la carga energética para identificar a los condados con mayor carga energética. Los datos de 2019 dejan en evidencia que el sudeste del estado, incluso los condados de Malheur, Harney, Lake y Klamath, tienen la mayor carga energética, en particular para las familias en el nivel de pobreza o por debajo de este nivel.



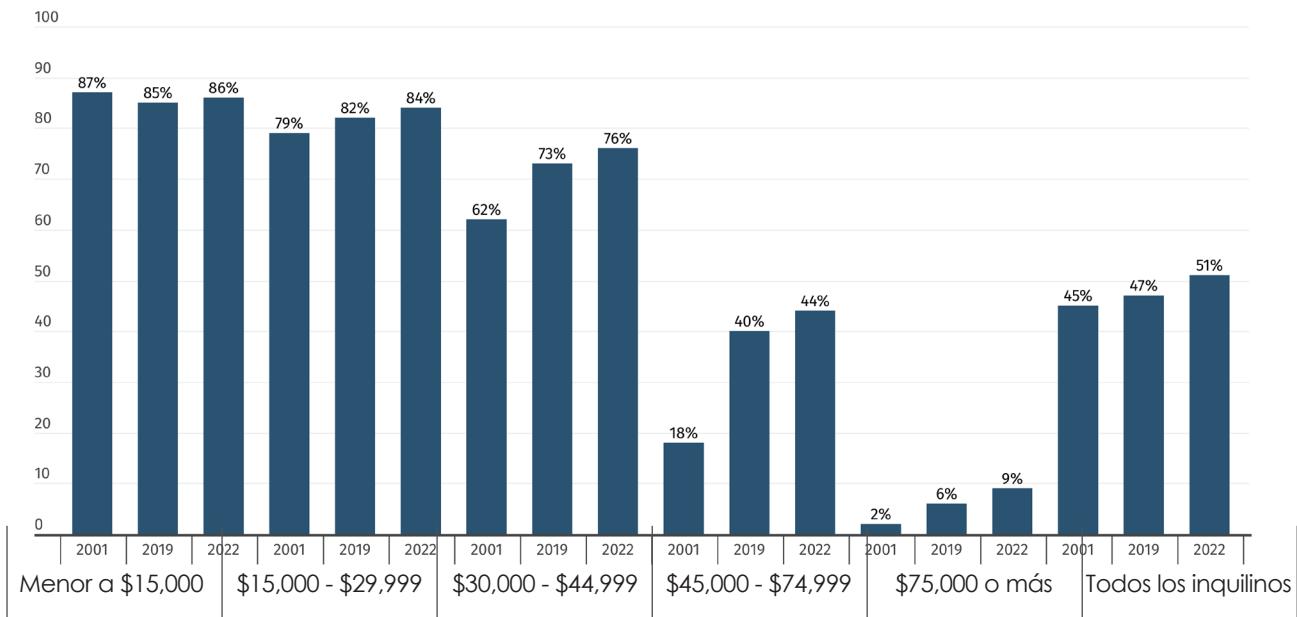
Dificultades habitacionales

Hay pocas opciones para los habitantes del estado que no pueden darse el lujo de comprar una vivienda o pagar los alquileres mensuales. Si bien es posible mudarse a otro apartamento o reubicarse dentro del estado, esto suele conllevar una suma importante de dinero y aleja a las personas de sus comunidades. Además, perder a la población es perjudicial para las posibilidades económicas. La migración no solo hace que disminuya la fuerza laboral, sino que también se reduzca la base consumidora, por lo que la actividad comercial se ve aún más afectada. Se considera que las personas que gastan más de lo que pueden cargar con el costo de la vivienda. Por lo general, esto implica gastar más del 30% de los ingresos brutos en los costos de la vivienda; gastar más del 50% implica que las personas se vean gravemente afectadas por la carga de los costos. Estas familias corren un mayor riesgo de desalojo, ejecución hipotecaria y, en última instancia, falta de hogar.

Las investigaciones de la Universidad de Washington y del estado de Washington analizaron distintas variables para identificar los factores pronósticos principales de la falta de hogar en 2023. Como era de esperarse, el índice del costo de la vivienda del estado correspondiente era el factor pronóstico más significativo de la falta de hogar, seguido por los gastos de transporte y alimentos. El aumento de los gastos principales, como aquellos reflejados en el índice del costo de vida (COLI) suelen preceder al aumento de la falta de hogar. Este hallazgo es intuitivo y está respaldado por el análisis estadístico del estudio, que ubica a Oregón en el octavo estado más costoso para vivir, superado por tan solo otros estados de la costa oeste (Washington, California, Alaska y Hawái) y varios estados de la costa este, como Nueva York y Massachusetts. Al contemplar tan solo el índice del costo de la vivienda, Oregón está en el sexto lugar y supera a Washington y Alaska en esa categoría. Aquí podrá encontrar el desglose completo del índice del costo de vida.

Figura 24

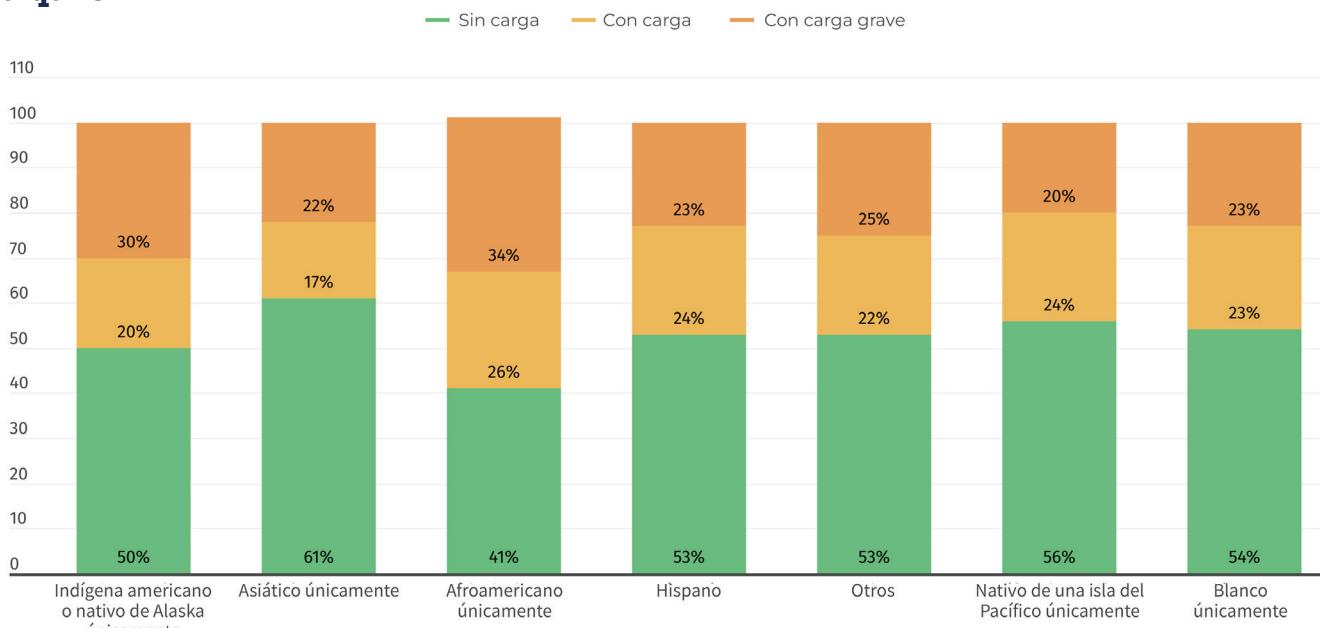
La carga del alquiler es un problema a largo plazo para las familias de bajos ingresos, pero comenzó a afectar a los grupos de mayores ingresos en los últimos 20 años.



Fuente: Tabulación del OHCS de la Encuesta comunitaria estadounidense, estimaciones a un año, y la Universidad de Harvard, Centro Unificado de Estudios sobre la vivienda, viviendas en alquiler en Estados Unidos de 2024.

Figura 25

Las comunidades BIPOC se ven desproporcionadamente afectadas por la carga del alquiler.



Fuente: Tabulación del OHCS de las estimaciones a cinco años de la CHAS de 2016-2020.

De acuerdo con esta información, es de esperarse que Oregón y estos estados tengan un alto porcentaje de inquilinos afectados por el costo de la vivienda. Más de 320,000 (53%) familias que alquilan cargaron con el precio de los alquileres en 2022, porcentaje que ascendía al 47% en 2019 antes de la pandemia. Las familias que no pueden cubrir los gastos básicos corren un mayor riesgo de desalojo y ejecución hipotecaria al tiempo que deben tomar decisiones económicas muy difíciles con respecto a sus necesidades. Asimismo, una de cada cuatro familias en Oregón destina más del 50% de sus ingresos al alquiler, ajustándose así a la definición de carga grave del alquiler, y sufren una mayor precariedad de vivienda. Cuando la mayor parte del salario está destinada a garantizar un lugar para vivir, queda menos para gastar en cosas básicas, como el cuidado de los niños, los alimentos, el transporte y los medicamentos. Más de 320,000 familias de Oregón están a un pago salarial del desalojo y en riesgo de perder sus hogares.

La carga del costo no es un tema nuevo para las familias de bajos ingresos. La problemática

de la accesibilidad a la vivienda afecta a las familias de varios grupos salariales y se sigue profundizando para quienes ya tenían dificultades. Desde comienzos de la década de 2000, más del 80% de las familias que ganaban menos de \$30,000 por año (apenas por encima de los ingresos extremadamente bajos) carga con el costo de los alquileres. Lo que las familias de mayores ingresos enfrentan hoy ya era una situación común para los grupos de menores ingresos. Sin embargo, la carga para quienes ganan entre \$45,000 y \$75,000 (bajos a muy bajos ingresos) aumentó en un 144% desde 2001, al tiempo que la accesibilidad continúa empeorando en Oregón. Aunque sigue siendo relativamente poco frecuente, la incidencia de la carga de los costos para las familias que ganan \$75,000 o más aumentó de un 2% casi inexistente a más del 9% en 2022 (Figura 24).

La carga de los alquileres afecta de manera desproporcionada a ciertos grupos, como las comunidades BIPOC, las personas con discapacidades y las personas que se identifican como mujeres. Estos grupos no

Figura 26

Se considera que más de 51,000 familias en Oregon viven aglomeradas.



Fuente: Tabulación del OHCS de la Encuesta comunitaria estadounidense, estimaciones a un año de 2013-2022,

solo están sobrerepresentados entre los inquilinos, sino que también suelen tener ingresos más bajos a raíz de las diferencias salariales y la opresión sistemática, todo lo cual genera una desventaja compuesta. En promedio, las mujeres que alquilan tienen más probabilidades de sufrir los costos que los hombres; además, se observan disparidades similares entre las distintas razas y orígenes étnicos. Por ejemplo, el 67% de los afroamericanos que alquilan sufre más los costos que el 46% de los blancos, una diferencia de más de 20 puntos porcentuales (Figura 25).

Frente a los altos costos habitacionales, las opciones suelen ser limitadas, y los precios insostenibles pueden conducir a las personas a vivir en condiciones precarias. Las respuestas frecuentes al aumento de los alquileres son, entre otras, vivir con otra persona o con la familia, que puede generar aglomeración, un problema persistente en Oregón desde la última década. Más del 5% (33,377) de las familias que alquilan vive aglomerado (1.01 a 1.5 ocupantes por habitación) o sufre una aglomeración grave (más de 1.5 ocupantes por habitación). Aunque la proporción de familias aglomeradas se mantuvo relativamente estable durante la última década, la cantidad de familias que alquilan y viven aglomeradas aumentó un 9.6%; esto supone un problema en alza para los habitantes de Oregón. La aglomeración es un determinante social de la salud y puede afectar la salud mental, aumentar el nivel de estrés y dañar la relación entre padres e hijos, entre otras cosas, según registran los estudios de los Institutos Nacionales de Salud. Si bien es menos frecuente entre las unidades ocupadas por sus propietarios (el 1.6% de las familias con vivienda propia), la aglomeración sigue siendo una realidad sin importar el tipo de ocupación. En total, más de 51,000 familias viven en condiciones aglomeradas, y esto también deja en evidencia los problemas significativos relativos a la calidad de la vivienda (Figura 26).

De acuerdo con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), los

problemas de vivienda son, entre otros, la aglomeración, la plomería incompleta y las cocinas incompletas (la carga de los costos es otro factor, pero no se tiene en cuenta aquí porque ya se analizó). Aunque las viviendas con plomería y cocinas incompletas no son lo más frecuente, sí prevalecen notablemente entre los inquilinos de bajos ingresos, que tienen una probabilidad 3.3 veces mayor de enfrentar uno o más de los problemas de vivienda establecidos por el HUD en comparación con todos los tipos de titularidad. De hecho, el 53.2% de los problemas de vivienda

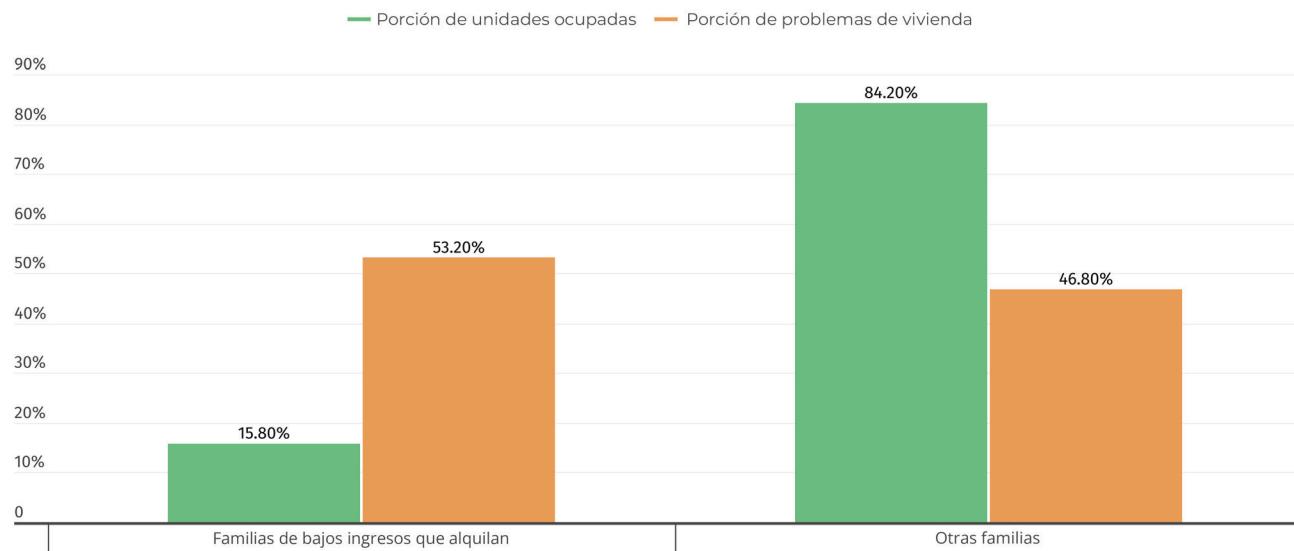


encuadra en la categoría de inquilinos de bajos ingresos, mientras que el 46.8% restante se distribuye entre los otros grupos propietarios y salariales (Figura 27).

La carga de los costos habitacionales suelen conducir a desalojos y procesos de ejecución hipotecaria. Los datos de Evicted in Oregon indican que entre el 75 y el 85% de los desalojos se debe a la falta de pago del alquiler más que por otras causas. Entre 2000 y 2018, se presentaron, en promedio, 23,200 pedidos de desalojos por año, pero se registró una caída significativa en 2020 y a comienzos de 2022 a raíz de las moratorias de desalojo y las garantías de protección jurídica que demoraron los procesos. No obstante, los pedidos de desalojo remontaron desde que las garantías caducaron en julio de 2022. A pesar de que las garantías estuvieron vigentes hasta junio de 2022, los pedidos de desalojo aumentaron un 139% entre 2021 y

Figura 27

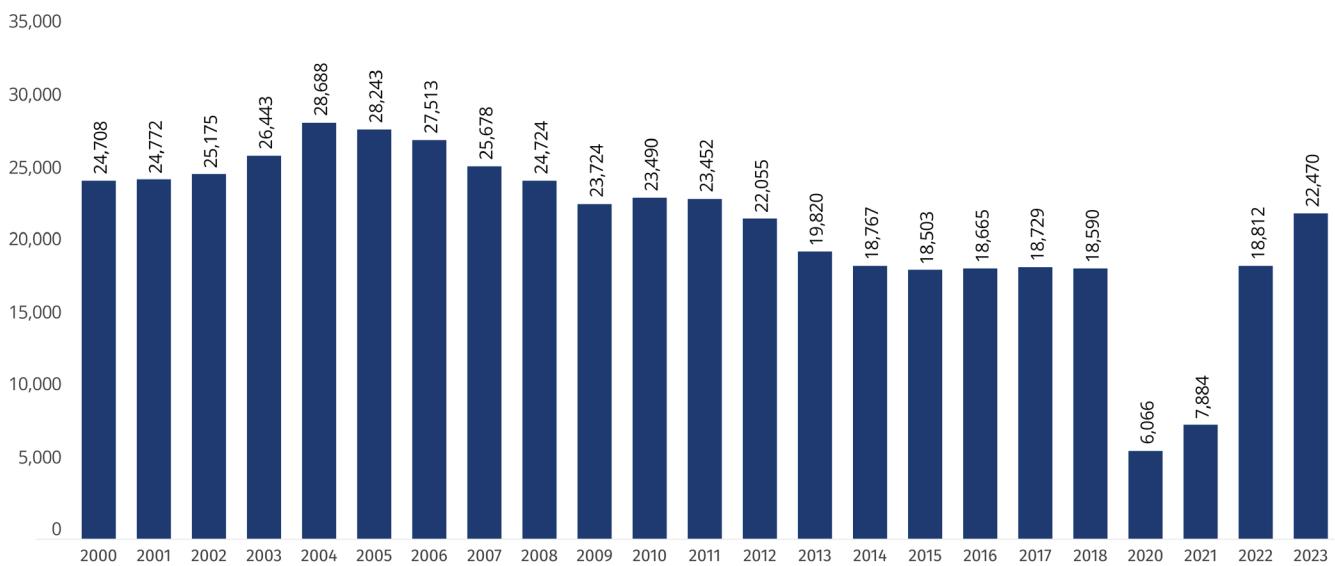
Las familias de bajos ingresos que alquilan representan el 53.2% de los problemas habitacionales a pesar de constituir tan solo el 15.8% de todas las familias con vivienda.



Fuente: HUD: estimaciones a cinco años de la CHAS de 2016-2020.

Figura 28

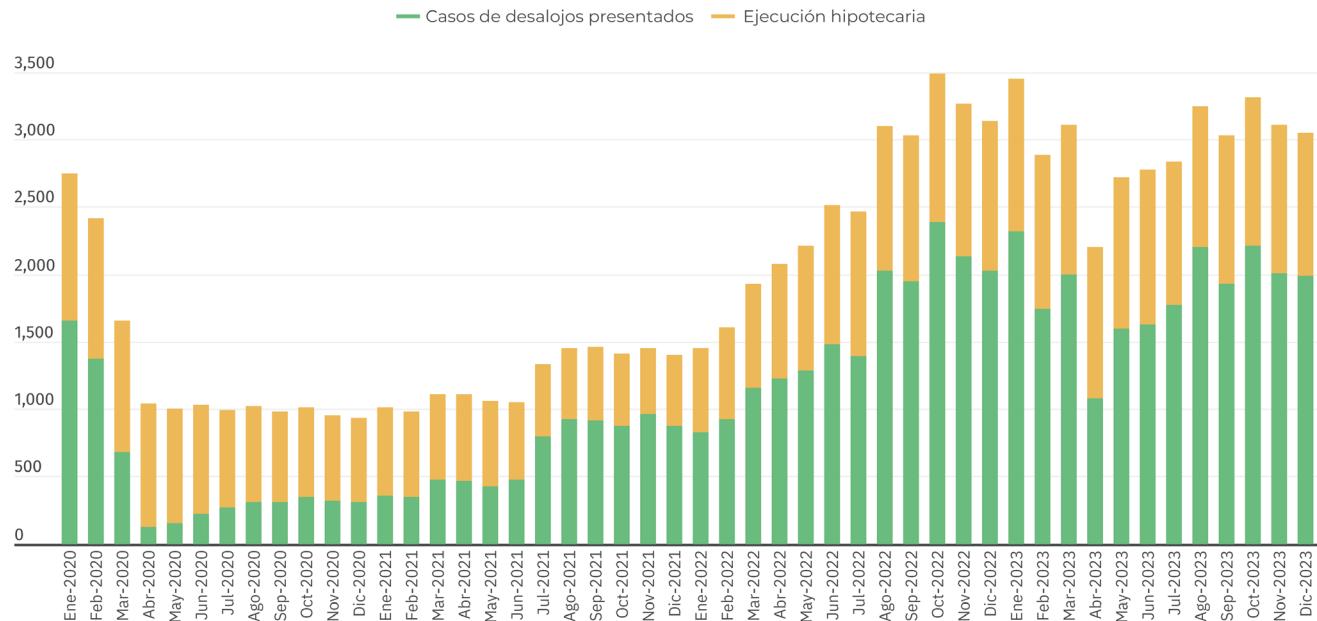
Después de una alivio considerable en 2020 y 2021, los pedidos de desalojo en 2023 alcanzaron las cifras más altas desde 2011.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos de Evicted in Oregon y Eviction Lab de 2000-2023.

Figura 29

Los procesos de ejecución hipotecaria disminuyeron un 40% en 2021 y a comienzos de 2022, pero repuntaron desde entonces hasta alcanzar los valores anteriores a la pandemia.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos de Evicted in Oregon y CoreLogic de 2020-2023.

2022. Aunque se presentaron 6,885 pedidos de desalojo durante la primera mitad de 2022, se registraron casi 12,000 pedidos en la segunda mitad. Los datos vigentes sugieren que los desalojos no disminuyeron y, en 2023, se registró la mayor cantidad de pedidos de desalojo de los últimos 12 años (Figura 28). Las cifras observadas a comienzos de 2024, entre enero y febrero, indican que es posible que la gran cantidad de pedidos de desalojo continúe durante el año.

Si bien las tasas de ejecución de hipotecas son menos drásticas que los pedidos de desalojo, estas también registraron cambios considerables. Los pedidos de desalojo cayeron en un 40% entre 2020 y 2021 y fueron bajos a comienzos de 2022. Sin embargo, los procesos de ejecución hipotecaria regresaron a los valores previos a la pandemia hacia agosto de 2022 y permanecieron estables hasta comienzos de 2024 (Figura 29). Si bien los procesos de ejecución hipotecaria son menos frecuentes

que los desalojos, provocan la pérdida de la vivienda y la comunidad y generan inestabilidad y caos. No todos los pedidos de desalojo terminan en un desalojo y la falta de pago de la hipoteca no deviene necesariamente en un proceso de ejecución. Sin embargo, las investigaciones de Evicted in Oregon demuestran que la calidad de demandado en un caso de desalojo puede exacerbar otras cuestiones preexistentes, como el desempleo y los problemas de salud mental. De manera similar, los procesos de ejecución pueden impedir que las personas accedan a un crédito hipotecario en el futuro, dado que permanecen en los informes crediticios por siete años. Estos ciclos negativos contribuyen a una precariedad significativa y traen aparejadas otras dificultades relativas a la seguridad habitacional.



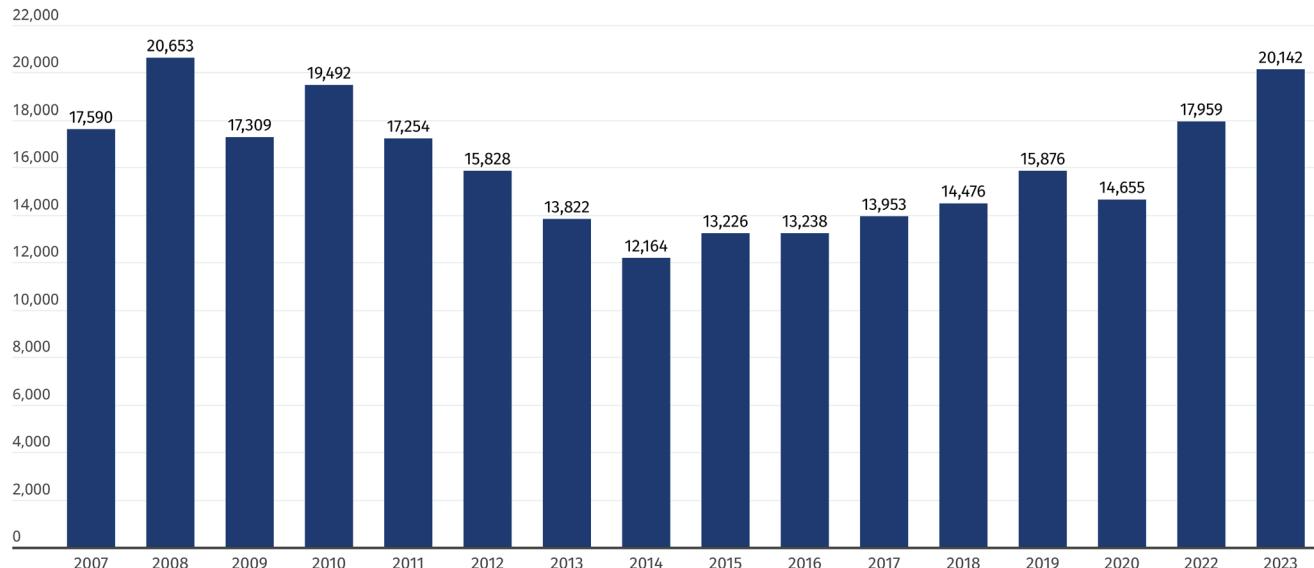
Falta de vivienda

Quizás ninguna forma de pobreza sea tan visible y visceral como una persona sin vivienda. Aunque hay otras cuestiones críticas, la falta de hogar es un reflejo crudo de las presentaciones generalizadas y el riesgo real que enfrentan muchos habitantes de Oregón si tienen dificultades para tener un ingreso apropiado o para acceder a los servicios y beneficios necesarios. Está estrechamente relacionado con la falta de capacidad para cubrir las necesidades básicas, como la atención médica, la educación, los alimentos y el transporte. Asimismo, la falta de hogar no es estática; las características pueden cambiar con el transcurso del tiempo. Al día de hoy, la falta de hogar en Oregón es más crónica y desamparada que en los últimos 15 a 20 años, de acuerdo con una estimación de la falta de vivienda, el recuento de Point-in-Time (PIT). A medida que el acceso a la vivienda se vuelve más exclusivo y que menos personas pueden pagar los alquileres, la falta de hogar es una consecuencia natural de la crisis habitacional.

En la última década, la cantidad de personas sin techo en Oregón aumentó un 45%, o a razón de 6,320 personas, ubicando al estado en el sexto lugar en el país. El PIT de 2023 registró a 20,142 personas en situación de calle, la mayor cantidad desde 2008 (Figura 30). Únicamente los estados considerablemente más grandes, como California, Washington, Nueva York y Florida, tienen las cifras más altas. Además, las comunidades negras o afroamericanas y de nativos de Hawái u otra isla del Pacífico tienen una probabilidad dos veces mayor de experimentar la falta de vivienda en Oregón. El recuento de PIT es un censo de las personas sin vivienda, viven o no en refugios, una sola noche de enero. Ocho programas de atención ininterrumpida (CoC), financiados por el HUD para prestar servicios a las personas en situación de calle, realizan esta encuesta en Oregón, y cada CoC la realiza de una forma un tanto distinta. Es importante recordar que el recuento de PIT es tan solo un reflejo de las personas en situación de calle por una noche, por lo que no registro los cambios durante el año.

Figura 30

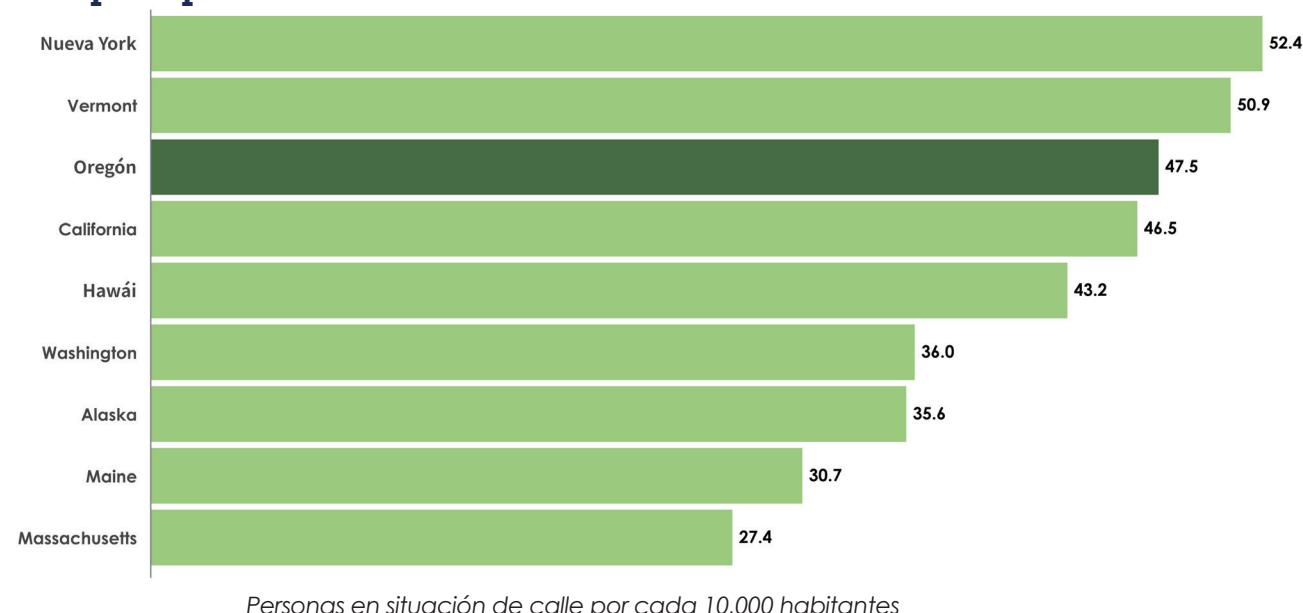
La falta de hogar de 2023 es la peor registrada en Oregón desde el pico de la Gran Recesión.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos de la encuesta de Point-in-Time de 2007-2023.

Figura 31

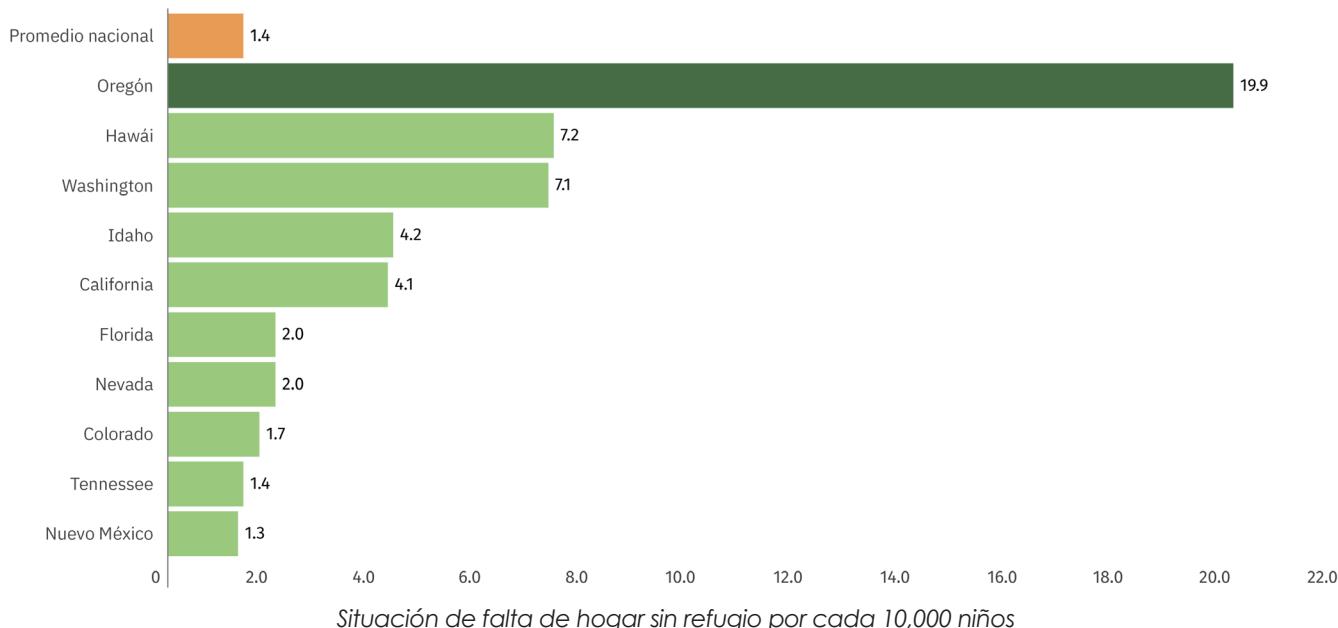
Oregón está en tercer lugar con respecto a la cantidad de personas en situación de calle per cápita.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos de la encuesta de Point-in-Time de 2007-2023.

Figura 32

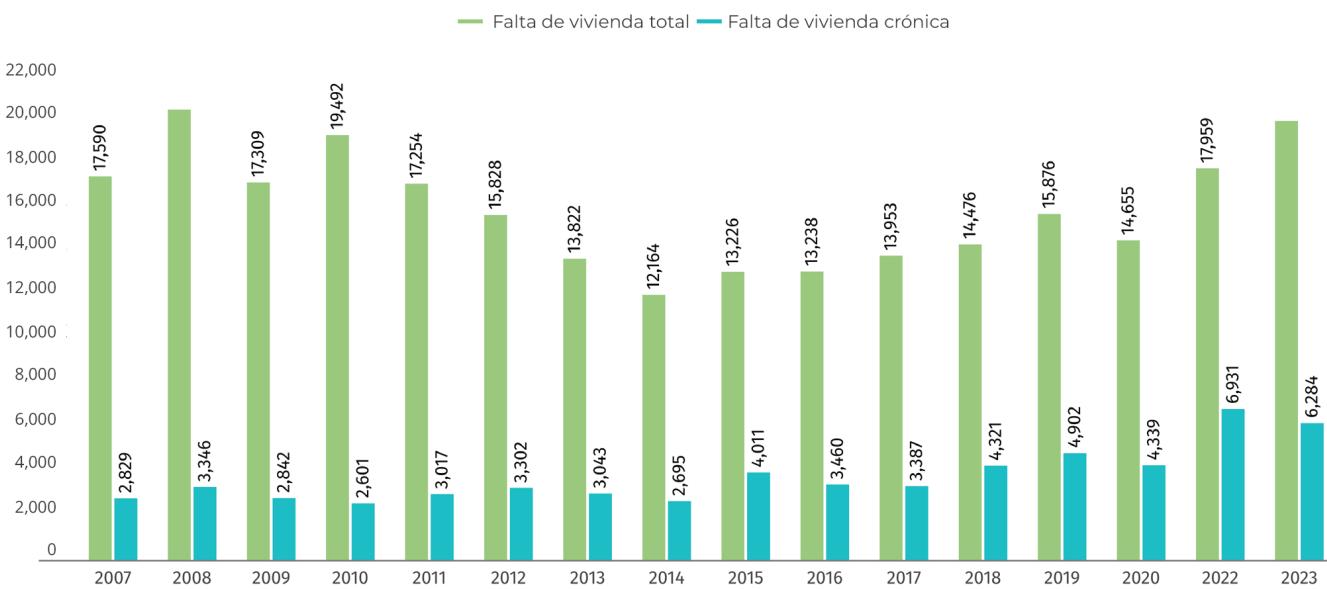
Oregón ocupa el peor lugar del país con respecto a la indigencia infantil sin refugio según los datos de PIT de 2023.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos de la encuesta de Point-in-Time de 2007-2023.

Figura 33

La falta de vivienda crónica casi se duplicó como una parte de la falta de vivienda total en los últimos 15 años; tres de cada 10 habitantes del estado experimentaban la falta de hogar en 2023.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos de la encuesta de Point-in-Time de 2007-2023.

Tampoco registra a quienes no se ajustan a las definiciones de falta de hogar del HUD, como las personas que viven con amigos o familiares, ni aquellos que simplemente no quieren ser contados. El PIT es instructivo para reflejar la información crítica de quienes están en situación de falta de hogar, pero no debería ser la única fuente de información sobre esta población.

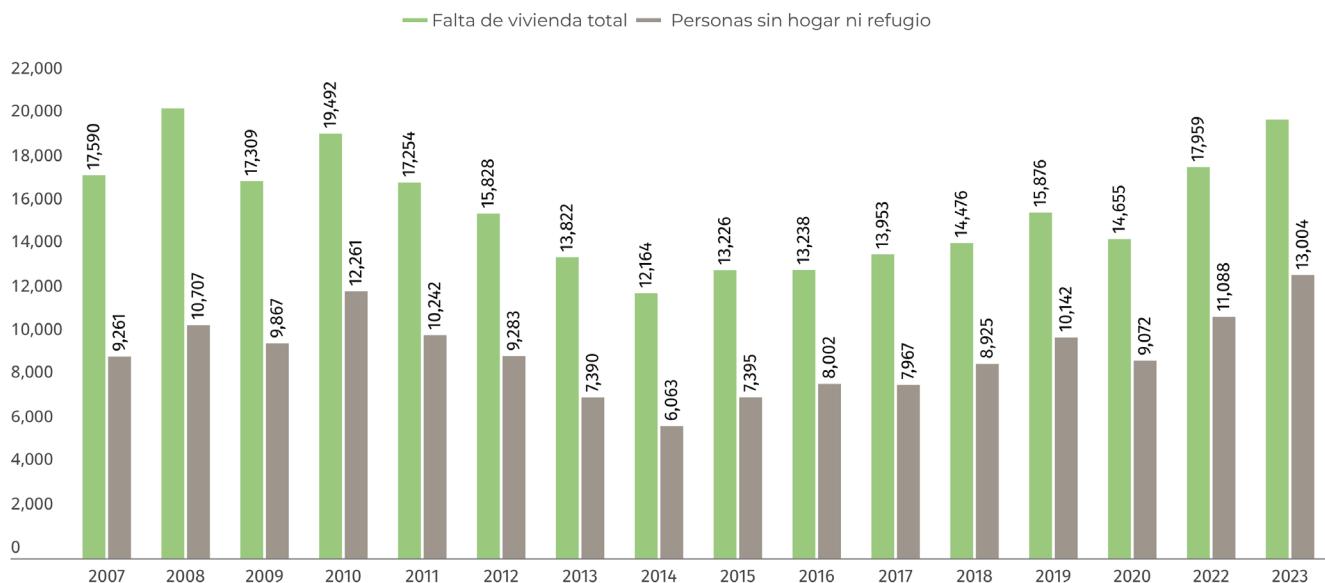
La falta de hogar ha sido un problema constante durante las últimas décadas, pero disminuyó a medida que el estado se fue recuperando de la Gran Depresión a mediados de la década de 2010. No obstante, al tiempo que el crecimiento poblacional repuntaba y los costos de vivienda escalaban, la tendencia se revirtió y la indigencia comenzó a aumentar de manera gradual a partir de 2015 (el año 2021 quedó excluido por los efectos de la COVID-19 en el recuento de PIT). Las cifras del PIT de 2023, con una cantidad mayor a 20,100 personas, son comparables al pico registrado durante la Gran Recesión. Esto representa un incremento del 12.2% desde

los años anteriores y pone de manifiesto la rápida evolución de la crisis habitacional. De enero de 2020, justo antes de la pandemia, hasta 2023, la falta de hogar aumentó un 37% y convirtió a Oregón en el octavo estado más rápido en registrar aumentos de la falta de hogar durante esos tres años.

Las estimaciones poblacionales indican que Oregón, con casi 4.5 millones de habitantes, tiene un tamaño relativamente promedio que lo ubica en el 27.^º lugar. A fin de comprender el alcance de la falta de vivienda en Oregón, es útil contemplar las diferencias poblacionales, dado que los estados con una mayor población en situación de calle son también significativamente más extensos, como California, Nueva York, Texas, Florida e incluso Washington. Al hacer un ajuste por tamaño poblacional, Oregón es el tercer estado con mayor cantidad de personas sin vivienda por cada 10,000 habitantes, con 47.5 personas en situación de calle por cada 10,000 habitantes (Figura 31). Esto lo coloca por detrás de tan solo Nueva York (52.4) y Vermont (50.9). Las

Figura 34

La falta de hogar sin refugio se volvió más frecuente desde la COVID de lo que era hace 12 años.



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos de la encuesta de Point-in-Time de 2007-2023.



cifras de falta de hogar per cápita dejan en evidencia la concentración de esta situación en las costas; los primeros 10 estados se encuentran en las regiones costeras, mientras que Texas y Florida están por debajo del promedio nacional de 19.6.

Uno de los puntos de datos más preocupantes es en qué puesto está ubicado Oregón con respecto a la falta de vivienda entre las familias con niños pequeños. Si bien Oregón está entre los primeros 10 en varias métricas de la falta de hogar, está en primer lugar para niños sin vivienda ni refugio, con una tasa de 19.9 por cada 10,000 niños (Figura 32). Esta tasa es más de 14 veces mayor que el promedio nacional de 1.4 y 2.75 veces peor que en Hawái, que registra una tasa de 7.2. Los datos de los informes de McKinney-Vento sugieren que la falta de hogar infantil está aumentando, con una cantidad de estudiantes en situación de calle que asciende al 17% y un incremento de los estudiantes sin techo con matrícula total del 3.32 al 3.89% entre los años lectivos 2021-2022 y 2022-2023. Nueve distritos escolares registraron una tasa "alta" de estudiantes sin vivienda y más del 10% de los estudiantes

estaba en situación de calle; dos distritos rurales presentaron tasas del 20% o más. Los traumas a largo plazo provocados por la inestabilidad de la falta de hogar pueden afectar profundamente el bienestar infantil.

Oregón también carece de la infraestructura y el personal necesarios para los refugios de emergencia y las viviendas de asistencia permanentes a fin de abordar de manera apropiada la crisis de la falta de hogar. Existen dos métricas clave para evaluar la asistencia necesaria para los habitantes de Oregón en situación de calle, a saber, la falta de hogar sin refugio y la falta de hogar crónica.

Falta de hogar sin refugio se refiere directamente a las personas que viven en la calle o en lugares que no están destinados a las personas, como los edificios abandonados o los campamentos. Por otro lado, la falta de hogar crónica tiene una definición más estricta. Procede para las personas 1) que vivieron en un lugar inhabitable por al menos un año o que vivieron en tales condiciones cuatro veces en los últimos tres años y 2) que tienen problemas de salud mental, trastorno por consumo de sustancias o discapacidades

físicas. De acuerdo con Community Solutions, ambos tipos de falta de hogar pueden afectar gravemente a quienes la padecen, y alterar y hasta acortar la esperanza de vida. Por ejemplo, las personas en situación de falta de hogar crónica tienen una probabilidad 11.5 veces mayor de morir que la población general.

A pesar del aumento rápido de la falta de hogar desde 2015, la falta de hogar crónica, como una proporción de la falta de hogar total, aumentó incluso más considerablemente. De acuerdo con los recuentos de PIT, en 2027, se considera que tan solo el 16% de la población en situación de calle fue considerado en situación de calle crónica hacia 2023, esta cifra había aumentado hasta cerca del 32%, casi el doble de lo que era hace 15 años (Figura 33). Este aumento sugiere que las personas que consiguen una vivienda no reciben la ayuda adicional que necesitan para abordar las causas de la falta de hogar. Por lo general, la falta de hogar crónica implica perder la vivienda en repetidas veces en el transcurso de pocos años. La necesidad de contar con viviendas con pocos impedimentos y servicios integrales jamás fue tan evidente.

De manera similar, de acuerdo con el recuento de PIT, la falta de hogar sin refugio como parte de la falta de hogar total aumentó gradualmente desde mediados de la década de 2010, con un ascenso significativo entre 2020 y 2023, aunque es importante destacar que esto también podría deberse a una mejora de las metodologías y la capacidad de los CoC para realizar recuentos más completos de personas, además del verdadero aumento de la falta de hogar. La falta de hogar sin refugio fue del 62.9% en 2010 y del 63.9% en 2019. No obstante, alcanzó su punto máximo en 2023, con un 64.6%, que implica que casi dos de cada tres personas en situación de calle no tenían refugio. Dado que esta cifra fluctúa todos los años, es útil analizar los promedios a mayor largo plazo. Antes de la pandemia de la COVID-19, la tasa de falta de hogar sin refugio era de aproximadamente el 57.3%, pero aumentó a

casi el 63.2%, que constituye un incremento de casi seis puntos porcentuales o del 10% en los últimos años (Figura 34).

Hay camas disponibles por temporada, pero son tan solo una fracción pequeña de las opciones de refugio de emergencia. A pesar de esta situación, más de 13,000 habitantes de Oregón siguen constantemente expuestos a los elementos y carentes de seguridad y privacidad. Esto indica que no solo la falta de hogar aumentó desde 2015, sino que también hay menos acceso a un refugio, y más personas pasan períodos más largos sin vivienda.

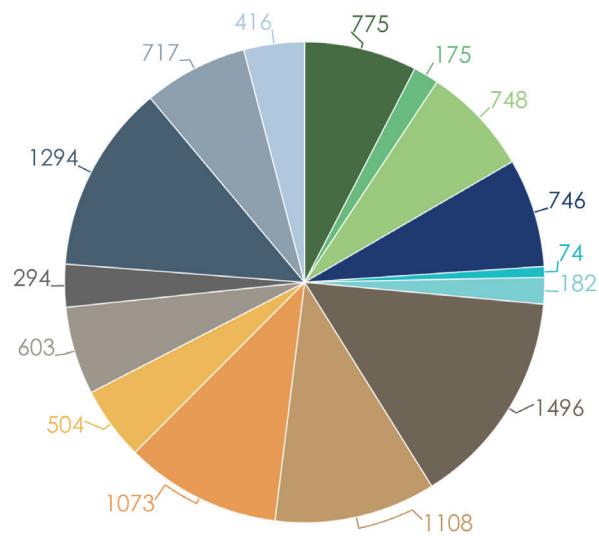
El OHCS trabaja con la organización Homelessness Research & Action Collaborative de la Universidad Estatal de Portland desde 2021 para obtener las estimaciones anuales del estado con respecto a la falta de hogar aplicando una combinación de los datos de PIT, los datos de McKinney-Vento sobre los estudiantes con falta de hogar y los datos del Recuento del Inventario de Vivienda, todo lo cual indica la cantidad de refugios de emergencia y de camas en las viviendas de transición disponibles en el estado. Este informe incluye los datos del estado y del país e ilustra las disparidades raciales profundas y persistentes que enfrentan las personas con falta de vivienda. El PIT de 2023 indica que los nativos de Hawái u otras islas del Pacífico que viven en Oregón están en situación de falta de hogar en una proporción 3.58 veces mayor que el total de su comunidad en el estado; por su parte, las comunidades negras, afroamericanas o africanas lo están en una proporción 3.27 veces mayor que el resto de su comunidad y los indígenas americanos o nativos de Alaska lo están en una proporción 2.43 veces mayor que el resto de su comunidad.

La asistencia en materia de alquileres puede prevenir o minimizar los desalojos y así detener la falta de hogar antes de que comience; además, poner el foco en reubicar rápidamente a quienes están sin vivienda puede garantizar un período más corto sin vivienda y un destino de salida estable. Teniendo eso en cuenta, la

Figura 35

Oregón necesita otras 14,353 viviendas de asistencia permanentes, de las cuales más de 4,000 están destinadas a las personas en situación de falta de hogar crónica.

- Falta de vivienda no crónica
- Familias en situación de calle
- Familias de bienestar infantil
- Jóvenes en edad de transición (TAY) sin acompañamiento
- TAY para bienestar infantil
- TAY con involucramiento en la justicia
- Prisión
- Cárcel
- Lista de espera para discapacidades del desarrollo
- Centros de atención intermedia para discapacidades del desarrollo
- Centros residenciales para discapacidad del desarrollo
- Centros institucionales de salud mental
- Centros residenciales de salud mental
- Envejecimiento
- Consumo de sustancias



Fuente: Tabulación del OHCS de los datos de la encuesta de Point-in-Time de 2007-2023.

gobernadora Kotek invirtió en la construcción de refugios, la reubicación y las prioridades de prevención de la situación de calle. Las órdenes ejecutivas 23-02 y 24-02 movilizaron los recursos necesarios para aumentar rápidamente la cantidad de camas disponibles en los refugios para las personas sin vivienda ni refugio, reubicar a las familias sin refugio y brindar asistencia en materia de alquileres a las personas en riesgo de quedar sin vivienda.

Las viviendas de asistencia permanentes (PSH) son otro elemento fundamental para reducir la falta de hogar. Las PHS son una

intervención que combina la asistencia en materia habitacional asequible con los servicios de ayuda voluntaria para abordar las necesidades de las personas en situación de falta de hogar crónica. Al 2023, la organización Corporation for Supportive Housing indica que Oregón necesita otras 14,353 PSH, de las cuales 4,148 (30%) están destinadas a las personas que experimentan falta de hogar crónica (Figura 35).

Conclusión

La crisis habitacional de Oregón tiene raíces históricas profundas exacerbadas por décadas de falta de producción con respecto al rápido crecimiento poblacional, situación que elevó los costos de construcción y mantenimiento de la infraestructura fundamental, además de los salarios estancados que no estuvieron a la par con los costos de vivienda en ascenso. La crisis sigue afectando de manera desproporcionada a las familias de bajos ingresos y las comunidades BIPOC.

A fin de abordar la crisis habitacional del estado, habrá que seguir con las inversiones recientes por parte de la legislatura para brindar soluciones relativas a la oferta y crear opciones asequibles para alquilar y acceder a la vivienda propia, ampliar el acceso a la vivienda propia mediante la asistencia con el pago inicial y otros productos hipotecarios, responder en casos de emergencia y brindar apoyo constante para las personas en situación de calle, además de preservar la disponibilidad de viviendas asequibles en todo el estado. Durante la sesión legislativa de 2023, la legislatura de Oregón destinó una suma récord de \$1.14 mil millones al OHCS para seguir avanzando con estas prioridades. Tanto la agencia como la gobernación se comprometen a respaldar inversiones constantes en pos de estos esfuerzos.

De modo alentador, un informe reciente que resume los resultados del primer plan de vivienda estatal (SWHP) a cinco años del OHCS deja en evidencia la eficacia de estas inversiones. El informe indica que el OHCS construyó o cuenta con más de 28,000 viviendas asequibles en alquiler, a diferencia de las 13,000 unidades durante los cinco años anteriores. La agencia también inauguró 1,700 viviendas de asistencia permanentes (PSH), que excede por lejos el objetivo de mil unidades de PSH. Este tipo de vivienda es un recurso indispensable para

las personas que estuvieron en situación de falta de hogar crónica toda su vida. Con respecto al acceso a la vivienda propia, el OHCS se comprometió a garantizar que más personas de la comunidad BIPOC pudieran comprar una vivienda mediante los programas disponibles, y observaron que la proporción de nuevos propietarios BIPOC aumentó del 27% antes del SWHP al 42% durante el período de vigencia del plan. Por último, se hizo un gran esfuerzo por mudar a las personas a las viviendas permanentes y ayudarlas a retener la vivienda por seis meses o más. Tales esfuerzos fueron un éxito y el 86% de las personas que ingresaron a una vivienda permanente logró retenerla por seis meses o más. Esto no habría sido posible sin el grado de inversión de la gobernadora y la legislatura.

Los hallazgos incluidos en el informe dejan en claro que el OHCS no puede resolver por sí solo los problemas tan arraigados que enfrentan los habitantes de Oregón. Hay factores más allá de la vivienda que afectan la capacidad de las personas para prosperar en la economía actual, y habrá que coordinar y colaborar con nuestros aliados federales, otros organismos estatales y otras ciudades, grandes y pequeñas, para buscar la manera de garantizar la seguridad en materia habitacional para todos los habitantes del estado.

Referencias

Antecedentes: Estimaciones a uno y cinco años de la encuesta comunitaria estadounidense de 2013-2022 de la Oficina de Censos de EE. UU.; Encuesta de habilitación para construcciones residenciales de 2003-2023; Estimación poblacional de 2003-2023 del Centro de Investigación Estatal de Portland; Estimaciones a cinco años de la estrategia integrada de asequibilidad de la vivienda (CHAS) de 2016-2020; Coalición Nacional de Viviendas para Personas de Bajos Ingresos de 2024, “¿El filtrado de vivienda se detuvo? Resultados heterogéneos de la Encuesta de vivienda estadounidense de 1985-2021”; Estimaciones laborales del censo trimestral laboral y salarial de 2022 de la Oficina de Estadística Laboral.

Mercado de la compraventa de viviendas: Estimaciones a uno y cinco años de la encuesta comunitaria estadounidense de 2013-2022 de la Oficina de Censos de EE. UU.; Estimaciones a un año de 2012-2023 de la National Association of Realtors; Mediana del límite salarial familiar de 2013-2022 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Viviendas para alquiler: Estimaciones a uno y cinco años de la encuesta comunitaria estadounidense de 2013-2022 de la Oficina de Censos de EE. UU.; Estimaciones de los alquileres del índice de alquileres de ApartmentList de 2012-2023; Estimaciones de unidades vacantes de la encuesta de unidades vacantes de 2015-2023 de la Oficina de Censos de EE. UU.; Estimaciones a cinco años de la estrategia integrada de asequibilidad de la vivienda (CHAS) de 2016-2020; Información salarial y proyección laboral de 2022-2032 del Departamento de Trabajo; Asistencia con la carga energética de 2023 del Departamento de Energía; Pautas y estimaciones de la carga energética de 2020 del Consejo Estadounidense para una Economía Energéticamente Eficiente; Evaluación de la carga energética de 2024 de Portland General Electric.

Precariedad, problemas de vivienda, desalojos y ejecución hipotecaria: Estimaciones a uno y cinco años de la encuesta comunitaria estadounidense de 2013-2022 de la Oficina de Censos de EE. UU; Universidad Estatal de Washington en 2023: “El índice del costo de vida como un indicador principal de la falta de vivienda en los Estados Unidos: análisis de todos los estados”; Índice compuesto del costo de vida de 2023 del Centro de Investigación e Información Económica de Missouri; Estimaciones de la carga del alquiler de 2024 del Centro Unificado de Estudios sobre la Vivienda de la Universidad de Harvard; Estimaciones a cinco años de la estrategia integrada de asequibilidad de la vivienda (CHAS) de 2016-2020; Estimaciones de los pedidos de desalojo de Evicted in Oregon de 2020-2023; Estimaciones de las ejecuciones hipotecarias de CoreLogic de 2020-2023.

Falta de hogar: Estimaciones a uno y cinco años de la encuesta comunitaria estadounidense de 2013-2022 de la Oficina de Censos de EE. UU; Estimaciones de los estudiantes en situación de calle de 2021-2023 del Departamento de Educación de Oregón; Estimaciones de las personas en situación de calle del informe anual de evaluación de personas en situación de calle (AHAR) de 2023 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano; Estimaciones de la necesidad de viviendas de asistencia permanentes de la organización Corporation for Supportive Housing; Organización Homelessness Research & Action Collaborative de la Universidad Estatal de Portland en 2024: “Estimaciones de la falta de vivienda estatal en Oregón de 2023”.

Las tablas de datos y los cálculos están disponibles a solicitud. Si desea obtener más información, comuníquese con Brandon Schrader escribiendo a hcs_research@hcs.oregon.gov.



Contacto

North Mall Office Building
725 Summer Street NE, Suite B
Salem, OR 97301-1266

Teléfono: 503-986-2000
Correo electrónico: Housing.Info@oregon.gov

www.oregon.gov/ohcs
