

Hogares Estables, Comunidades Sanas:

*como la estabilización del alquiler
promueve la salud de Colorado*



Diciembre 2020

RESUMEN EJECUTIVO

Las comunidades fuertes necesitan viviendas estables, seguras y asequibles que apoyen la salud y el bienestar de las personas y familias que viven allí. Pero en todo el país, los propietarios han aumentado los alquileres rápidamente, mientras que los ingresos de los inquilinos de ingresos bajos y medios se han estancado. Esto ha obligado a muchos inquilinos a enfrentar la inestabilidad de la vivienda en curso mientras luchan por satisfacer sus necesidades básicas.

Esto es especialmente cierto en Colorado, donde los legisladores no han tomado medidas significativas para abordar la crisis de asequibilidad del alquiler. Y debido al racismo estructural y la discriminación en la vivienda y el empleo, los inquilinos negros y latinos se ven perjudicados de manera desproporcionada.

Realizamos la mayor parte de la investigación para este informe antes de la pandemia de COVID-19, que se ha magnificado aún más y ha revelado la inseguridad habitacional persistente que ya experimentan muchos inquilinos. Las políticas de estabilización de alquileres son una oportunidad clave para que los gobiernos estatales y locales brinden estabilidad inmediata a los inquilinos y apoyen comunidades saludables a largo plazo. Las mudanzas no voluntarias o muy frecuentes pueden también tener un impacto negativo en la salud mental de los niños y sus logros educativos — los cuales suelen determinar su calidad de la salud cuando sean adultos.

El problema: aumento de los alquileres en Colorado daña la salud y genera inequidades

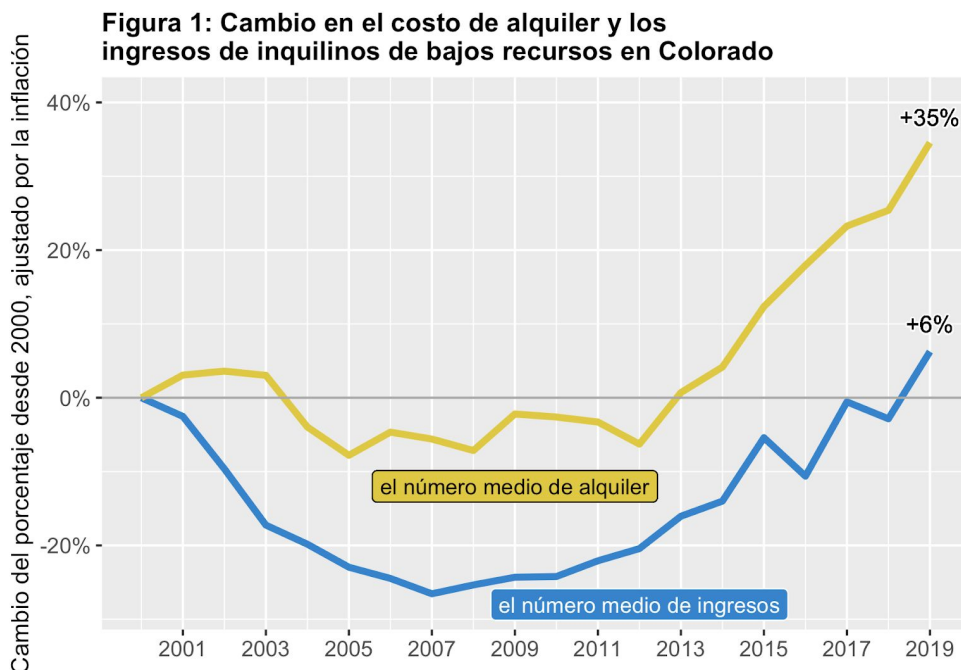
En este informe, presentamos hallazgos sobre cómo el aumento de los alquileres y la inestabilidad de la vivienda afectan la salud de los inquilinos en Colorado, incluidos los resultados de una encuesta con 212 inquilinos de ingresos bajos y moderados en todo el estado. **La mitad de los inquilinos que encuestamos informaron que sus propietarios habían aumentado el alquiler en los últimos 2 años: el aumento promedio fue del 9%, o \$113 por mes, mientras que el mayor fue de \$450 por mes, un aumento del 38%.**

Las familias tienen menos dinero para las necesidades básicas

“Cuando el alquiler subió a \$1,600 [de \$1,400] fue bastante malo. . . Dejamos que la factura de la luz vaya al mes siguiente, o una parte de la factura del agua. Los útiles escolares son realmente cruciales para nosotros, pero los dejamos a un lado porque se debe pagar el alquiler. También tendremos que limitar las compras”.

— Laura, una inquilina que vive en Aurora con su esposo e hijos

Cuando los propietarios aumentan los alquileres sin límites, los inquilinos tienen que hacer concesiones difíciles. Las investigaciones muestran que cuando la vivienda no es asequible, es más probable que las personas reduzcan las necesidades básicas que son fundamentales para la salud, como la alimentación, la atención médica y la educación. Entre los inquilinos que encuestamos, casi 3 de cada 4 informaron haber gastado menos en alimentos para pagar el alquiler.



Fuente: datos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de IPUMS USA, Universidad de Minnesota, www.ipums.org

El aumento de los alquileres conduce a la inestabilidad de la vivienda y al estrés crónico

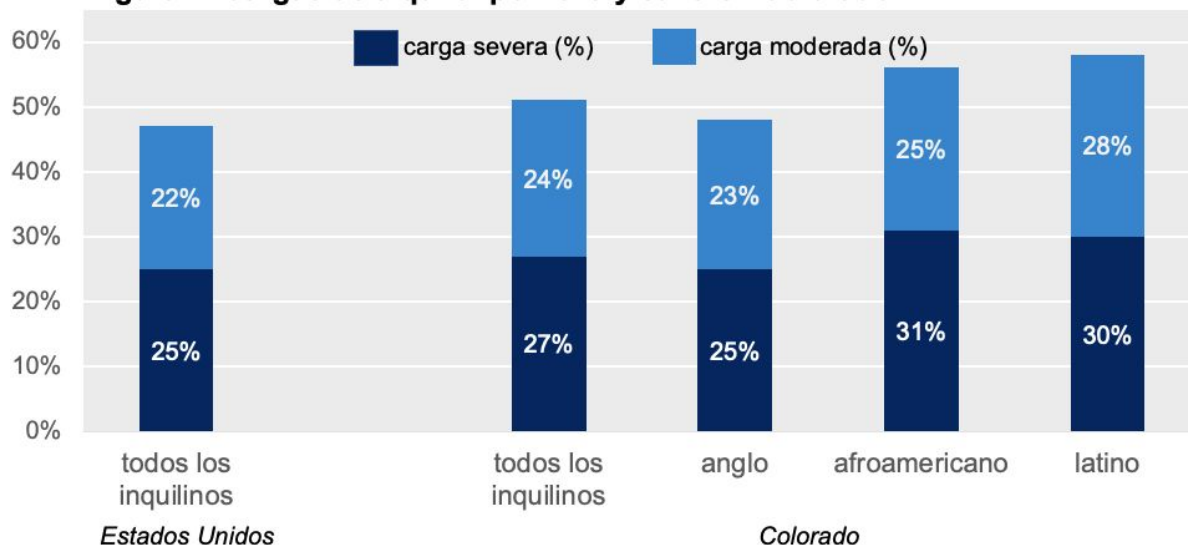
La vivienda inasequible está estrechamente relacionada con la inestabilidad de la vivienda, incluidos los desalojos, que pueden tener efectos en cascada sobre la salud, el empleo, el nivel educativo de los niños y las oportunidades futuras de vivienda. Los desalojos son comunes en algunas ciudades de Colorado, como Aurora, donde hay más de 5 desalojos por cada 100 hogares arrendatarios cada año.

Los inquilinos que respondieron a nuestra encuesta experimentaron estrés continuo y preocupación por la inestabilidad de la vivienda, especialmente si el propietario había aumentado el alquiler recientemente. 3 de cada 5 personas cuyo alquiler se había elevado informaron que con frecuencia se preocupaban de tener que mudarse porque su alquiler no era asequible. Tal incertidumbre puede contribuir al estrés crónico, que a su vez puede causar o empeorar condiciones de salud crónicas como depresión, enfermedades cardíacas y diabetes.

La falta de viviendas estables y asequibles contribuye a la injusticia racial

La discriminación histórica y continua en la vivienda y las desigualdades en los ingresos significan que los hogares negros y latinos tienen más probabilidades de alquilar sus casas y gastar una gran parte de sus ingresos en alquiler, lo que agrava aún más las desigualdades raciales. En Colorado, el 45% de los hogares de inquilinos de raza blanca están agobiados por el alquiler, en comparación con el 56% de los hogares de raza negra y el 59% de los hogares de latinos.⁵⁷ Aumentar la estabilidad de la vivienda para los inquilinos es crucial para construir un estado más racialmente justo.

Figura 2: Cargas de alquiler por raza y etnia en Colorado



La carga severa se refiere a los hogares que pagan más del 50% de sus ingresos en alquiler. Carga moderada se refiere a hogares que pagan más del 30% pero menos del 50% de sus ingresos en alquiler.

Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2018 de IPUMS USA, Universidad de Minnesota, www.ipums.org

La solución: Eliminar la prohibición de Colorado sobre la estabilización de alquileres permitiría a las ciudades adoptar políticas que apoyen la salud de los inquilinos

La estabilización de la renta limita cuánto pueden aumentar los propietarios la renta cada año, y las políticas bien diseñadas contribuyen a sistemas de vivienda justos que apoyan comunidades saludables. Pero en Colorado, los legisladores estatales impiden que las ciudades y pueblos adopten políticas de estabilización de alquileres que funcionen para su contexto local, a través de una preferencia estatal (o prohibición) adoptada en 1981. La derogación de esta prohibición transferiría el poder y la agencia a los inquilinos y fortalecería la salud de la comunidad..

Recomendaciones para políticas de estabilización de alquileres

1. Colorado: Derogar la preferencia estatal sobre la estabilización de alquileres para dar a las ciudades la flexibilidad de adoptar políticas que protejan a los inquilinos vulnerables y tengan sentido para su contexto local.

2. Los gobiernos locales pueden crear políticas de estabilización de alquileres sólidas y justas

Ciudades y condados pueden asegurar que la estabilización de alquiler es efectiva y que apoya la estabilidad de vivienda y la salud de la comunidad por medio de:

- Adopte políticas complementarias como desalojo por causa justa, límites a las conversiones de condominios y aplicación proactiva del código.
- Cubra a tantos inquilinos como sea posible mediante la inclusión de viviendas unifamiliares y móviles
- Crear una supervisión pública sólida
- Incorporar la estabilización del alquiler en una estrategia integral de vivienda para preservar y crear nuevas viviendas asequibles.



Bora Chung | Survival Media Agency

Reconocimientos

Para leer el informe entero, visite HumanImpact.org/StableHomesCO

Contacto:

Carmen Medrano, carmen@unecolorado.org, o Lili Farhang, lili@humanimpact.org

Este informe está respaldado por una subvención del Health Impact Project, una colaboración de la Fundación Robert Wood Johnson y The Pew Charitable Trusts. Las opiniones expresadas pertenecen a los autores y no reflejan necesariamente las opiniones del Health Impact Project, The Pew Charitable Trusts o la Fundación Robert Wood Johnson.



Human Impact Partners

Human Impact Partners (HIP) transforma el campo de la salud pública para centrar la equidad y construir poder colectivo con movimientos de justicia social. Llevamos el poder de la salud pública a campañas y movimientos por una sociedad justa a través de la investigación, la promoción, el desarrollo de capacidades y el desarrollo de campo.



United for a New Economy (UNE)

UNE visualiza comunidades vibrantes y fuertes donde TODOS los miembros de la comunidad tienen voz en las decisiones que los impactan, acceso a seguridad económica, vivienda asequible, buenos trabajos y la capacidad de vivir libres de racismo y miedo. UNE trabaja hacia su visión construyendo poder comunitario a través de la organización, el activismo comunitario y soluciones políticas innovadoras.



9to5 Colorado

9to5 es una de las organizaciones nacionales de mujeres trabajadoras más grandes y respetadas de los EE. UU., dedicada a poner los problemas de las mujeres trabajadoras en la agenda pública. 9to5 trabaja en la justicia económica a través de una perspectiva de justicia racial y de género apoyando el liderazgo de los miembros de la comunidad directamente afectados. El capítulo 9to5 de Colorado se enfoca en viviendas asequibles, licencias pagadas y equidad en el lugar de trabajo.