

Resumen ejecutivo

Las comunidades de montaña y turística de Colorado son conocidas por sus actividades recreativas de primera clase y sus incomparables atracciones naturales, pero también se conoce de los retos que plantea la vivienda para la población local y los trabajadores. Eagle County es un destino nacional e internacional, y esto significa que los costes de la vivienda sobrepasan las posibilidades de muchas personas.

La región tiene importantes limitaciones de oferta, como la disponibilidad de terrenos, los elevados costes de construcción, la gran cantidad de compradores externos y la prevalencia de los alquileres de corta duración (STR, por sus siglas en inglés), y la pandemia del COVID-19 multiplicó y aceleró estas tendencias. Los precios de la vivienda ya estaban al alza antes de 2020, pero el ritmo de escalada se ha incrementado significativamente desde entonces. Las empresas de Eagle County ya experimentaban escasez de mano de obra antes del COVID-19, y ésta se ha agravado desde el inicio de la pandemia en 2020. Los trabajadores aún enfrentan dificultades para encontrar una vivienda segura y de calidad que no implique largos desplazamientos, y cada vez resulta más caro subvencionar o construir nuevas viviendas para los trabajadores. Estos retos continuos suponen una amenaza para la calidad de vida y la sostenibilidad de la economía local.

Muchos residentes han encontrado formas de adaptarse a estas circunstancias, ya sea trabajando en varios empleos para ganar lo suficiente para permitirse costear algo a nivel local, viviendo en situaciones de hacinamiento (incluidos muchos casos de familias enteras que viven en un solo dormitorio, o una sola persona alquilando un sofá), o mudándose fuera del condado para encontrar una vivienda más asequible y desplazándose largas distancias por los pasos de montaña para seguir trabajando a nivel local. Sin embargo, cuando los retos se tornan inmanejables, los residentes abandonan la región -y a veces el Estado- en busca de zonas más asequibles.

Los grupos históricamente marginados e infrarrepresentados son los que más sufren las consecuencias. En el Eagle County se trata sobre todo de inmigrantes y personas que no hablan inglés, especialmente las comunidades hispana y latina. Ellos suponen una parte fundamental de la comunidad y a menudo se enfrentan a retos agrandados, como las barreras lingüísticas y culturales para acceder a la ayuda.

Eagle County actualiza regularmente sus Evaluaciones de Necesidades de Vivienda, utilizando la información recopilada para planificar y priorizar el desarrollo de viviendas y otras estrategias para satisfacer las necesidades identificadas. Las necesidades que planifica el Condado han evolucionado con el tiempo: anteriormente, el mercado libre podía satisfacer algunas necesidades locales de vivienda. Ahora, sin embargo, como se señala en este informe, la construcción de viviendas en el mercado libre se manifiesta como la construcción de alquileres vacacionales/residencias secundarias. Sin restricciones de asequibilidad o requisitos de residencia local, las nuevas viviendas (y a menudo la

reventa de las actuales viviendas de propiedad local) no serán accesibles ni asequibles para los residentes locales. Esta realidad se ha trasladado al Eagle River Valley: ya siendo así en Vail durante décadas, Eagle y Gypsum ahora también sienten estas mismas presiones. Este informe destaca la magnitud de estas presiones y las necesidades de vivienda en todo el condado, haciendo hincapié en la necesidad de una acción continuada por parte de todas las jurisdicciones de la región. El informe también examina los retos financieros que plantea esta actuación y la necesidad de ampliar el apoyo financiero a los trabajadores locales y para la vivienda asequible.

1. Introducción y resumen de los resultados

Eagle County Housing Partners (Socios para la Vivienda de Eagle County) es un grupo de gobiernos locales de Eagle County que colaboran para encontrar soluciones a los problemas de vivienda asequible en el Eagle River Valley. El grupo está formado por las ciudades de Avon, Eagle, Gypsum, Minturn, Red Cliff, Vail y Eagle County.

Esta Evaluación de Necesidades de Vivienda (HNA, por sus siglas en inglés) fue elaborada para proporcionar información y análisis sobre los tipos de vivienda asequible que se necesitan en Eagle County y la magnitud de la vivienda necesaria para hacer frente a los desafíos económicos, sociales y ambientales relacionados con el alto costo de la vivienda en esta región. El trabajo constaba de cinco tareas principales que se describen a continuación. Este documento de HNA pretende cumplir con los requisitos de la Ley 24-174 del Senado que define los requisitos de las HNA que los gobiernos locales deben elaborar para poder optar a determinados programas de financiación estatales.

- **Encuesta por hogares** - Encuesta por correo y en línea a 2.749 hogares de Eagle County y las zonas de desplazamiento circundantes en los condados de Lake y Summit. La encuesta abarcaba temas como el coste de la vivienda, los retos en cuanto a la vivienda, las preferencias de vivienda y las características demográficas y de la población laboralmente activa.
- **Encuesta a empleadores** - Una encuesta en línea a 183 empresas de Eagle County. La encuesta abarcaba las condiciones empresariales, temas de contratación y retención de empleados, y opiniones sobre la vivienda y las soluciones habitacionales.
- **Grupos de discusión** - El EPS, en colaboración con Habitat for Humanity en Vail Valley, llevó a cabo grupos de discusión de residentes que representaban a sectores clave de la comunidad, como los residentes que viven en viviendas con restricciones de escrituración, los residentes de casas móviles y las personas que se desplazan largas distancias.
- **Análisis de mercado y asequibilidad** - Un análisis exhaustivo de la demografía, la economía, los salarios, el parque inmobiliario y los costes de la vivienda para identificar las brechas en el mercado de la vivienda para la mano de obra local y los residentes permanentes.
- **Proyecciones de las necesidades de vivienda** - Una estimación de las viviendas necesarias en los próximos 10 años para *subsanar* los déficits de vivienda actuales y *mantener el ritmo* con la necesidad de vivienda debida al crecimiento económico.

Resumen del informe

Este informe se presenta en 11 capítulos que siguen a esta introducción:

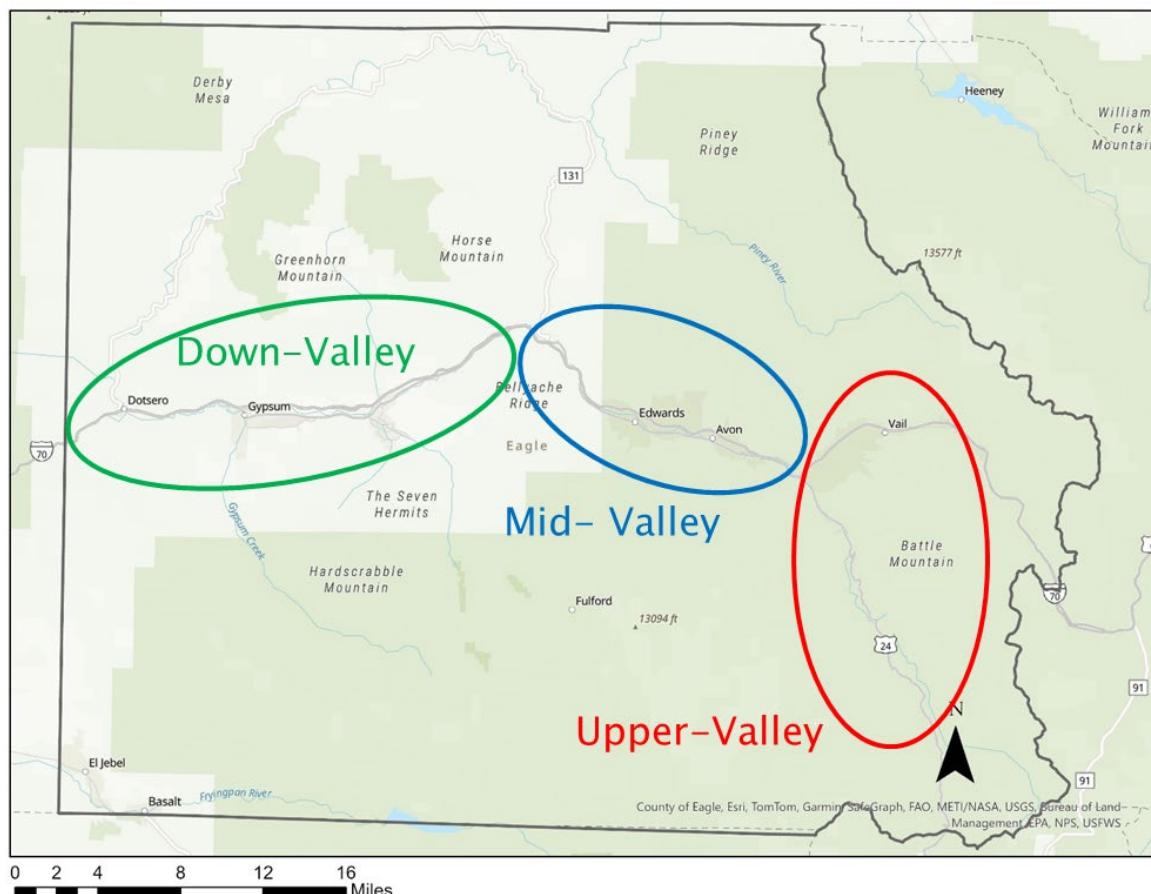
- 1. Introducción y resumen de los resultados**
- 2. Tendencias Demográficas** - Describe la población y otras características del Eagle County.
- 3. Tendencias económicas** - Abarca la base económica, las tendencias en empleos e industrias y los salarios.
- 4. Inventario de Viviendas** - Describe el inventario de viviendas en Eagle County por zonas.
- 5. Tendencias del mercado de la vivienda** - Presenta y analiza datos sobre el coste de la vivienda en venta y alquiler en todo el Eagle River Valley.
- 6. Problemas de vivienda** - Trata temas como el coste y la seguridad de la vivienda identificados en la encuesta y el proceso de sondeo. También muestra cómo se comparan los costes de la vivienda con los ingresos familiares y los salarios en sectores clave.
- 7. Recursos de vivienda** - Resume los principales programas de vivienda de cada jurisdicción Asociada.
- 8. Sondeo** - Documenta las principales conclusiones de los grupos de discusión, las entrevistas a las partes interesadas y las encuestas a hogares y empresarios.
- 9. Retos y oportunidades para el desarrollo de la vivienda** - Identifica los obstáculos para la construcción de viviendas asequibles en la región, y las oportunidades que ofrecen los recursos y programas locales.
- 10. Necesidades de vivienda actuales y previstas** - Describe detalladamente los componentes de las necesidades de vivienda estimadas para los próximos 10 años.
- 11. Programas políticos y recomendaciones** - Incluye planes de acción en materia de vivienda para cada comunidad (tenga en cuenta que este capítulo se completará una vez que cada jurisdicción haya finalizado su plan de acción individual. Actualmente están en proceso).

Áreas y subáreas de estudio

Este estudio abarca el área del Eagle River Valley del Eagle County- Basalt y otras áreas dentro del Roaring Fork Valley no están incluidas. Los datos se analizan a múltiples niveles, incluyendo el valle/condado en general (nótese que cuando se utiliza "Eagle County", se refiere al Eagle River Valley, tal y como se ha descrito anteriormente), jurisdicciones individuales y subregiones. Las subregiones se definen como:

- Valle alto: Vail, Minturn, Red Cliff
- Valle medio: Avon, Edwards, Beaver Creek (cuando se dispone de datos)
- Valle bajo: Eagle, Gypsum, Dotsero (cuando se dispone de datos)

Figura 1. Subregiones del Eagle River Valley



Resumen de los resultados

- Las comunidades del valle alto, valle medio y valle bajo tienen características y juegan roles diferentes en el panorama regional de la vivienda, y se necesitará un conjunto diverso de estrategias para abordar mejor las necesidades regionales de vivienda.*

Los perfiles demográficos y económicos varían mucho en todo el condado, donde el empleo y la actividad turística se concentra en la parte alta del valle (este), más cerca de Vail, Avon y Beaver Creek. La población y los trabajadores se desplazan cada vez más valle abajo, donde el coste de la vivienda es relativamente más bajo. Como resultado, los precios de la vivienda y los mercados inmobiliarios difieren drásticamente entre comunidades y se necesita una amplia gama de estrategias y políticas que se calibren en función del contexto único de cada comunidad.

- Los complejos turísticos y el turismo influyen mucho en el mercado inmobiliario del condado. Alrededor del 40% de todas las viviendas no están habitadas dado que se usan como segundas residencias o alquileres vacacionales.*

Los compradores de segundas viviendas de fuera del condado compiten con los residentes de Eagle County por viviendas a precio de mercado y a menudo superan las ofertas de los locales. En efecto, los compradores de segundas viviendas y de viviendas de vacaciones fijan el precio de mercado muy por encima de lo que pueden costear los trabajadores locales y otros residentes permanentes. La influencia de los compradores externos significa que la mayoría de las soluciones de vivienda deben incluir programas de restricción de escrituras para limitar la capacidad que tienen los compradores externos para adquirir viviendas en el condado.

- La población del condado crece lentamente, concentrándose el crecimiento en las comunidades del valle bajo.*

El crecimiento demográfico es lento debido en parte a la dificultad de encontrar viviendas asequibles. La mayor parte del crecimiento demográfico se produce valle abajo (oeste), en zonas con viviendas más accesibles y una mayor oferta de suelo urbanizable.

- La población está envejeciendo, lo que refleja una tendencia más extensa que existe en todo el estado y el país.*

La edad media ha aumentado en todo el condado en los últimos años y alcanza los 49 años en Vail. Eagle County debe tener en cuenta las necesidades específicas de vivienda de una población envejecida. Además, es probable que el envejecimiento de la población contribuya a la escasez de mano de obra y de vivienda.

5. La población y las familias más jóvenes aumentan en las comunidades del valle bajo.

Aunque la población del condado está envejeciendo en general, las comunidades del valle bajo tienen una edad media más baja y una población joven más cuantiosa que otras comunidades de Eagle County. En las comunidades del valle bajo también hay más hogares familiares que prefieren viviendas más grandes.

6. Los trabajadores se desplazan largas distancias en Eagle County, y alrededor del 11 por ciento de los empleados de Eagle County son residentes interurbanos.

El veinte por ciento de las personas que trabajan en Eagle County se desplazan 30 minutos o más al trabajo. A velocidades de autopista, estos desplazamientos pueden suponer distancias de entre 30 y 50 kilómetros en cada viaje. El 11% de las personas que se desplazan desde fuera de Eagle County, sobre todo desde los condados vecinos de Summit y Lake, se enfrentan a pasos de alta montaña que son peligrosos en condiciones invernales (y a veces durante todo el año).

7. Mientras que las actividades recreativas, el comercio minorista, la construcción y los servicios de alojamiento y alimentación siguen siendo los sectores con mayor empleo, el mayor crecimiento del empleo entre 2010 y 2022 se produjo en los sectores de asistencia de salud y social y administrativo y de apoyo.

Los sectores impulsados por el turismo, como la recreación, el comercio minorista, la construcción y los servicios de alojamiento y restauración, han sido tradicionalmente las piedras angulares de la economía turística de Eagle County. El reciente crecimiento de la Asistencia en Salud y Social apunta al envejecimiento de la población, así como al crecimiento de Vail Health. El sector Administrativo y de Apoyo incluye empleos de mantenimiento y gestión de propiedades que son clave para mantener en buen estado las segundas residencias y los alquileres vacacionales.

8. La renta familiar media en Eagle County ronda los 100.000 dólares anuales. Sin embargo, 6 de las 10 ocupaciones más representativas del condado tienen salarios medios inferiores a 50.000 dólares anuales.

Los datos de ingresos de los hogares en Eagle County son una sobreestimación de los ingresos reales de los residentes, en particular para los residentes en puestos de trabajo con salarios más bajos en los sectores más representativos de Eagle County. Los trabajadores de los sectores de alimentación y bebidas, venta al por menor, limpieza de edificios, cocina y preparación de alimentos tienen un salario medio inferior a 40.000 dólares anuales.

9. *El precio medio de venta de las viviendas ha aumentado drásticamente en Eagle County, especialmente desde el año 2019.*

En 2023, el precio medio de la vivienda en Eagle County superaba los 1,3 millones de dólares. Incluso excluyendo las zonas del condado que son principalmente segundas residencias/zonas turísticas de alto coste, el precio medio seguía siendo superior al millón de dólares. En las zonas no turísticas, los precios medios de la vivienda crecieron un 15,2 por ciento anual entre 2019 y 2023, un aumento total del 60,8 por ciento.

10. *En algunos casos, la propiedad de la vivienda es inasequible para los hogares que ganan más del 300% de la renta media de la zona (AMI, por sus siglas en inglés).*

El precio medio de las viviendas no vacacionales en Eagle County, que es de 1.055.000 dólares, es inasequible para los hogares que ganan menos del 230% del AMI. En algunas comunidades, la mediana de las viviendas no vacacionales requiere ingresos del 330% del AMI para su adquisición.

11. *Cuando la asequibilidad se considera en términos de salarios medios, es necesario tener entre 3,7 y 7,5 empleos para poder comprar la vivienda media no turística en una comunidad.*

La asequibilidad en relación con los salarios refleja el número de empleos que necesita un hogar para poder adquirir una vivienda. En todas las comunidades de Eagle County, un hogar debe tener más de tres empleos a tiempo completo con el salario medio para poder costear una vivienda de precio medio.

12. *Los datos sobre alquileres son difíciles de obtener; aunque los datos disponibles muestran que el aumento de los precios de alquiler no ha sido tan espectacular como el de los precios de venta, las entrevistas y las opiniones de los grupos de discusión indican un mercado de alquiler ajustado y volátil.*

Los participantes en los grupos de discusión afirmaron no poder encontrar viviendas asequibles en todo el condado, viéndose obligados a mudarse inesperadamente debido a circunstancias personales o económicas y vivir en alquileres hacinados debido a los elevados precios. Los administradores de inmuebles manifiestan que se ven inundados de solicitudes cada vez que se pone en venta una unidad y que han podido subir los precios repetidamente en los últimos años.

13. *Las métricas de asequibilidad demuestran los retos de vivir en un hogar unipersonal en el condado.*

Los hogares unipersonales luchan por encontrar un lugar asequible para vivir en los mercados de alquiler o compra. Una persona soltera con un salario medio no puede costear el alquiler típico en Eagle County que es de 1.500 dólares por un dormitorio (en una unidad compartida).

14. Los residentes de Eagle County corren el riesgo de ser desplazados debido a la antigüedad y el tipo de vivienda, la carga de los costes y otros factores.

Una evaluación del riesgo de desplazamiento indica que muchos residentes de Eagle County pueden estar en riesgo de desplazamiento. Los residentes en viviendas antiguas o móviles, así como los que hablan español, carecen de título de escuela secundaria y tienen un hogar monoparental, tienen más probabilidades de ser desplazados. El 39 por ciento de los residentes de Eagle County están agobiados por los costes, lo que significa que pagan más del 30 por ciento de sus ingresos en costes de vivienda.

15. El condado de Eagle tiene una necesidad bruta de vivienda de 6.375 unidades, con aproximadamente la mitad de la necesidad neta localizada en Vail y Avon y el 25 por ciento en el condado no incorporado, concentrado en Edwards y Beaver Creek.

Se necesitan 2.638 unidades para hacer frente a la escasez de vivienda existente en el condado y 3.736 unidades para hacer frente a la necesidad de vivienda de proyecto en los próximos 10 años. Tres cuartas partes de las necesidades totales de vivienda corresponden a unidades de alquiler. Según la distribución de los puestos de trabajo, el 26 por ciento de las necesidades de vivienda se encuentran en Vail, el 25 por ciento en Avon y el 24 por ciento en la zona no incorporada de Eagle County.

16. Los desarrollos venideros de viviendas asequibles y comunitarias en Eagle County pueden compensar parte de la necesidad de vivienda.

Hay 703 unidades actualmente en construcción en Eagle County que contrarrestan parte de la necesidad de vivienda existente y otras 632 unidades con derecho que compensan la necesidad de vivienda proyectada. Al realizar el ajusto con los proyectos en desarrollo, la necesidad neta total de vivienda en Eagle County es de 5.040 unidades.

17. Existen muchos recursos de vivienda en Eagle County y la comunidad no tiene que empezar de cero a la hora de diseñar soluciones de vivienda.

Eagle County tiene muchos recursos de vivienda existentes, incluyendo programas de restricción de escrituras, Habitat for Humanity de Vail Valley, programas de ayuda para alquilar y viviendas para empleados.

18. Los programas existentes no bastan para atender todas las necesidades en el ámbito de la vivienda.

Las necesidades de vivienda difieren según la edad, la etapa de vida, los ingresos, la situación familiar y muchos otros factores. Los programas actuales no satisfacen las necesidades evidenciadas en el ámbito integral de la vivienda.