

Los impactos generalizados por los aumentos de la renta en City Heights

RESUMEN EJECUTIVO

El aumento de los precios de la renta ha dejado a muchas familias con dificultades para llegar a fin de mes, temiendo la indigencia o el desalojo. City Heights, como muchos otros vecindarios del sur de California, se enfrenta a un momento crítico para abordar este importante problema. Para entender cómo los residentes están lidiando con esta crisis de vivienda accesible y los impactos en sus vidas, el Sol Price Centro para la Innovación Social de la USC se asoció con Price Philanthropies para llevar a cabo 12 grupos de enfoque en City Heights con 113 residentes, en múltiples idiomas¹ para reflejar la diversidad de la comunidad. La mayoría de los inquilinos procedían de hogares con cargas de alquiler, es decir, quienes pagan más del 30% de sus ingresos por concepto de alquiler.

Estos grupos de enfoque encontraron que la vivienda es el gasto más inevitable y más grande para los residentes de City Heights

Estos grupos de enfoque encontraron que la vivienda es el gasto más inevitable y más grande para los residentes de City Heights, y a medida que crecen los costos de la vivienda, las familias que tienen la carga del alquiler deben hacer compensaciones para pagar el alquiler. Esto obliga a las familias a reducir gastos en otras necesidades como la alimentación, los servicios públicos, y a veces, incluso, costos en la atención médica.

Además de reducir gastos, los residentes se enfrentan al aumento de los alquileres de manera impactante, lo que incluye el traslado a unidades más pequeñas, el aumento del tamaño de los hogares orientado al hacinamiento y el sacrificio de la calidad de la vivienda y de la calidad de vida. Además, el aumento de los alquileres exacerba la pobreza de los hogares, lo que provoca un aumento del estrés, incertidumbre y reduce la estabilidad de la vivienda. A largo plazo, esto cambia la dinámica familiar, produciendo y aumentando la desconexión entre padres e hijos. Por último, estos grupos focales revelaron que existen diferencias entre los distintos grupos étnicos y su acceso a redes de apoyo, y que algunos grupos se enfrentan a una vulnerabilidad adicional a la discriminación y al aislamiento social.

RENTA INACCESIBLE EN CITY HEIGHTS

San Diego, al igual que muchas ciudades importantes, se ha caracterizado por un alto costo de vida, un empeoramiento de la desigualdad y una mayor preocupación por la accesibilidad de la vivienda en la región. Las presiones del mercado de la vivienda han creado un auge inmobiliario que ha planteado una carga significativa para los inquilinos, que se enfrentan al aumento de los costos de la vivienda en medio del estancamiento de los salarios. Muchos inquilinos, en el vecindario de City Heights de San Diego y alrededores, luchan para llegar a fin de mes, y como resultado, viven en un estado constante de crisis económica.



¹ Árabe, birmano, inglés, Karen, somalí, español y vietnamita

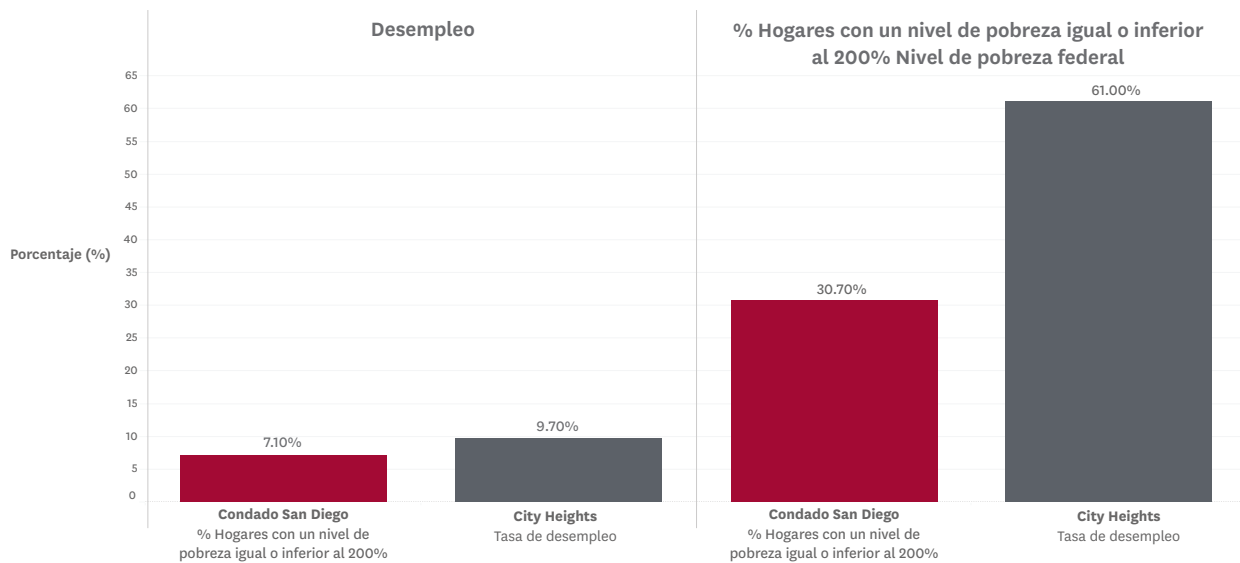
En City Heights, la crisis del mercado inmobiliario y sus consecuencias son particularmente impactantes debido a las características únicas del vecindario. Como un vecindario de reasentamiento para poblaciones de refugiados, City Heights es uno de los vecindarios más diversos de San Diego.

El vecindario alberga aproximadamente 81,000 residentes; de ellos, el 77% son inquilinos.² Los grupos étnicos y raciales subrepresentados representan el 85% de los residentes de City Heights, y el 54% se identifican como hispanos o latinos.³ Además, aproximadamente el 41% de los residentes de City Heights son nacidos en el extranjero.⁴

Los inquilinos de City Heights se enfrentan a un aumento de los alquileres y se ven obligados a pagar una mayor parte de sus ingresos en concepto de gastos de vivienda. Un alarmante 61% de los inquilinos en City Heights gastan más del 30% de sus ingresos en alquiler, un umbral crítico de la carga del alquiler después del cual la investigación ha demostrado que los hogares hacen sacrificios críticos, incluyendo quedarse sin alimentos y medicinas, y reducir el gasto en educación y energía eléctrica para poder pagar el alquiler.⁵

Además, el aumento de los alquileres se ve agravado por el estancamiento de los salarios, lo que ejerce una enorme presión sobre las familias inquilinas. El ingreso familiar anual promedio para los residentes de City Heights es de aproximadamente \$39,010, que es casi 45% menos que el ingreso familiar promedio del Condado.⁶ Como se ilustra en la Figura 1, casi dos de cada tres hogares en City Heights (61%) permanecen en o por debajo del 200% del Nivel Federal de Pobreza. Además, las tasas de desempleo en City Heights (aproximadamente 10%) continúan en niveles más altos que en todo el condado de San Diego (aproximadamente 7%).⁷ La combinación del aumento de los alquileres, los salarios estancados y las presiones del mercado regional de la vivienda obligan a los residentes de City Heights a enfrentar consecuencias agudas, que crean impactos inmediatos y de largo plazo.

Gráfico 1. Salud económica de City Heights y el condado de San Diego



² American Community Survey 2017, estimaciones a 5 años

³ American Community Survey 2017, estimaciones a 5 años

⁴ American Community Survey 2017, estimaciones a 5 años

⁵ American Community Survey 2017, estimaciones a 5 años; Ault, 2016; Newman y Holupka, 2016; Newman y Holupka, 2015; McConnell, 2013; Greulich, et al., 2004.

⁶ American Community Survey 2017, estimaciones a 5 años

⁷ American Community Survey 2017, estimaciones a 5 años

GENERADORES DE CAMBIO E IMPACTOS DE LA VIVIENDA INACCESIBLE

Los grupos focales examinaron los factores que subyacen a la inaccesibilidad de la vivienda, así como la forma en que las familias hacen frente a los crecientes costos de la vivienda. Los residentes citaron repetidamente el doble problema de los salarios estancados y el aumento de los alquileres como las fuentes primarias de su precariedad y las principales fuentes de estrés en sus vidas. Una participante vietnamita explicó cómo se manifestaban los salarios estancados en el salón de uñas donde ella trabaja: “Hace cuatro años, cuando yo [hacía una] pedicura, [me pagaban] \$18. Ahora, todavía son \$18, no sube. Pero el seguro del auto y la gasolina si suben. Antes, [cuando] [recibía] 18 dólares, [podía] vivir, ahora con el seguro del auto no son suficientes los 18 dólares”.

“Tienes que reducir todo lo que puedas para pagar el alquiler”

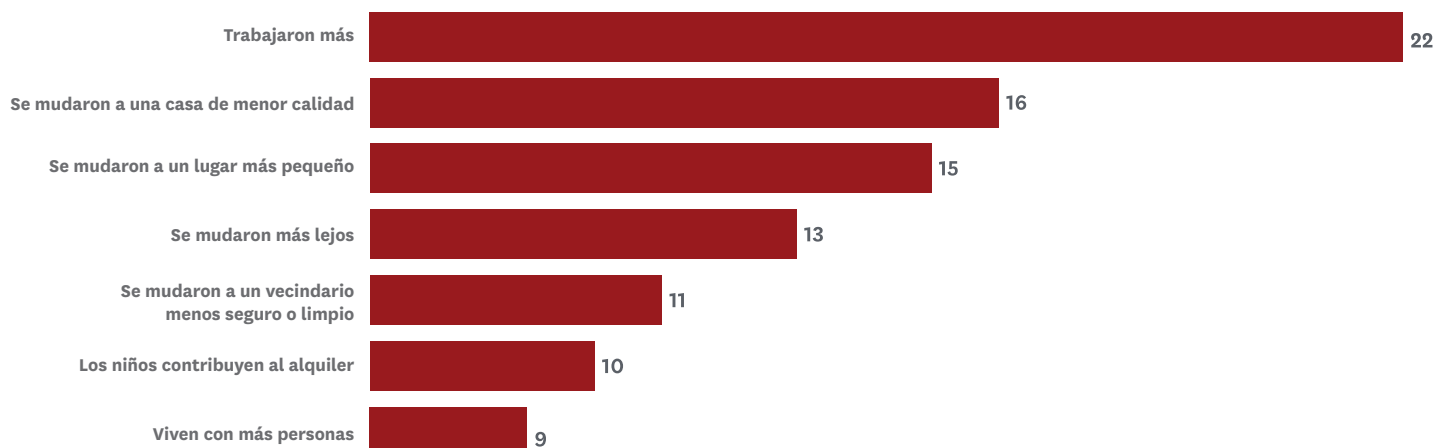


Al no aumentar sus salarios, el aumento de las rentas constituye un problema más grave. Una residente de habla hispana explicó que su renta, “empezó a subir y a subir. Tenía un apartamento de dos habitaciones por \$850 y terminé pagando \$1,100. Tuve que irme dos o tres años después porque la aumentaron a \$1,100”. Su experiencia reflejó las historias de muchos residentes, donde la renta de sus hogares había aumentado dramáticamente en años anteriores.

Los participantes de los grupos focales enfatizaron que la vivienda era su gasto más importante y más grande. Como resultado, los residentes no tienen otra opción que reducir otros gastos. Como dijo un residente vietnamita: “Tienes que reducir todo lo que puedas para pagar el alquiler”.

Los participantes informaron sobre una variedad de estrategias para reducir los gastos, tales como la reducción de los costos de Internet, electricidad/gas, teléfono y gastos en alimentos. Muchos residentes también se han mudado con otras familias o se han mudado a apartamentos más pequeños para reducir los costos de vivienda. En algunos casos, los encuestados incluso señalaron la reducción de los costos de atención médica o la imposibilidad de tomar tiempo libre en el trabajo para ir a las citas médicas. El gráfico 2 muestra la amplia gama de ajustes que los hogares de City Heights se ven obligados a hacer debido a la falta de recursos.

Gráfico 2. Ajustes de los hogares a causa de los problemas de inaccesibilidad de la vivienda (n=58)



Estos retos de inaccesibilidad se sienten en toda la familia. Los participantes persiguen estrategias que impactan la dinámica familiar. Por lo común, los participantes señalaron que trabajan horas extras, lo que les da a las familias menos tiempo para estar juntos. Los jóvenes que respondieron sintieron que esta falta de tiempo de calidad juntos ponía a prueba sus relaciones. Como señaló una adolescente, “[Mi mamá] y yo solíamos salir los fines de semana y hacer cosas divertidas como gastar dinero en ir a comer a un lugar nuevo o algo así. Siento que su trabajo pone mucha presión en nuestra relación porque no hablo con ella tanto como antes o tampoco salimos, y eso es porque tiene que trabajar demasiado”. Los niños indicaron que se sentían culpables de pedirles dinero a sus padres para comprar cosas, y los padres indicaron que se sentían culpables de que no siempre podían proporcionar lo que sus hijos necesitaban. Estos sentimientos de estrés y culpa conducen a una tensión en las relaciones y a un cambio en la dinámica familiar.

Los niños indicaron que se sentían culpables de pedirles dinero a sus padres para comprar cosas, y los padres indicaron que se sentían culpables de que no siempre podían proporcionar lo que sus hijos.

Además, algunos residentes tienen un conjunto adicional de retos asociados a su estatus migratorio. Los inmigrantes que llegaron más recientemente informaron sobre factores estresantes como la falta de conexiones dentro de la comunidad a las que podían acudir para obtener apoyo. Sin embargo, aún las familias inmigrantes ya establecidas reportaron no poder recibir apoyo financiero de amigos y familiares porque todos en su comunidad están experimentando el mismo fenómeno.



La discriminación es otro factor estresante en muchas familias inmigrantes. Muchos residentes estaban preocupados por encontrar otro lugar para vivir en caso de que perdieran su vivienda actual debido a la discriminación en materia de vivienda. Una madre somalí habló de su arrendador y de las estrictas reglas de su edificio “mi hijo no puede jugar afuera. Me asusta si sale porque cada patio de recreo tiene una cámara. Si cometes un solo error, ellos vienen y le dan una advertencia”. Ella y otras familias expresaron su preocupación de que los propietarios los desalojaran por cualquier transgresión, incluso las más insignificantes. Además de la discriminación en materia de vivienda, muchos denunciaron la discriminación en la contratación que dificultaba la búsqueda de empleo para hacer frente a los crecientes costos de la vivienda.

RECOMENDACIONES DE POLÍTICAS

Los residentes expresaron repetidamente que alquileres más bajos mejorarían sustancialmente sus vidas al reducir su vulnerabilidad al desalojamiento y a la falta de vivienda, y permitirles gastar más dinero en necesidades básicas además del alquiler. Los residentes informaron sistemáticamente que el alto costo de la vida -y principalmente los alquileres altos y crecientes- es el mayor problema al que se enfrentan. Esto sugiere que los actores involucrados deberían continuar centrando sus esfuerzos en la construcción de nuevas viviendas en City Heights con alquileres accesibles basados en los niveles de ingresos. Sin embargo, los líderes locales también deben centrarse en la cuestión de la estabilidad de la vivienda a escala. Los desafíos experimentados por los residentes de City Heights reflejan los efectos locales de un problema regional creciente, por lo que las soluciones deben reflejar la escala geográfica del problema. A continuación, se presentan tres recomendaciones clave para hacer frente a la crisis de asequibilidad de la vivienda:

1) **La colaboración es clave.** Los agentes locales deben organizar y convocar específicamente a los asociados regionales para abordar la estabilidad de la vivienda en la región, promover un programa de política regional y poner en marcha intervenciones en materia de vivienda tanto desde el punto de vista de la demanda como de la oferta. Esta agenda política debe incluir protecciones para los inquilinos, campañas para que los inquilinos “conozcan sus derechos” y protecciones adicionales para los inquilinos de poblaciones vulnerables.

Los desafíos experimentados por los residentes de City Heights reflejan los efectos locales de un problema regional creciente, por lo que las soluciones deben reflejar la escala geográfica del problema.

2) **El desarrollo económico tendrá un impacto importante.** El aumento de la carga de los alquileres está impulsado tanto por los alquileres como por los ingresos, lo que implica que parte de la solución debe centrarse en la creación de más puestos de trabajo y de salarios más altos. Los residentes necesitan nuevas formas de apoyo financiero y oportunidades de trabajo más estables. Esto debería incluir oportunidades inmediatas de empleo para las nuevas poblaciones de inmigrantes.

3) **El cambio de política debe incluir a los inmigrantes y a las familias.** Los líderes locales deben continuar construyendo y protegiendo formas de apoyo social que combatan el aislamiento social de los grupos de inmigrantes y refugiados, y ayudar a mantener esas conexiones incluso para los residentes desplazados. También deben tener en cuenta el aislamiento social dentro de la familia y la fragmentación que estos grupos focales expusieron. Las políticas para apoyar a los padres y para fomentar el apoyo familiar son particularmente importantes para asegurar que la crisis de vivienda accesible no de lugar a impactos profundos y duraderos para las familias afectadas.



Para preguntas o información adicional sobre este informe, contacte a Megan Goulding, Directora de Relaciones Exteriores, a través de mgouldin@usc.edu

 socialinnovation.usc.edu

 [@USCPriceCSI](https://twitter.com/USCPriceCSI)

 www.facebook.com/PriceSocialInnovation/