

Informe Trimestral de Alquileres en el Mercado



Junio 2022



Contenido

Resumen.....	3
Tasas de Alquiler en el mercado.....	4
Accesibilidad Financiera.....	4
Porcentaje de unidades disponibles para renta en el mercado.....	5
Apartamentos con Restricciones en Escrituras.....	6

Resúmen

Cuatro veces al año, el Departamento de Vivienda Asequible del Condado de Jackson/Teton ("Departamento de Vivienda") recopila datos de alquiler en los cinco complejos de apartamentos a precio de mercado más grandes de Jackson: Blair Place Apartments, Aspen Meadows Apartments, The Timbers Apartments, Hidden Hollow Apartments y Sagebrush Apartments. Los datos recopilados incluyen cambios en las tarifas de alquiler y las tasas de vacantes. Estos datos se compilan y analizan para comprender los cambios en los precios, la oferta y la demanda de unidades de alquiler en la ciudad de Jackson. Los datos de este informe son proporcionados al personal del Departamento de Vivienda directamente por los equipos de administración de los complejos.

Lo más destacado de este trimestre:

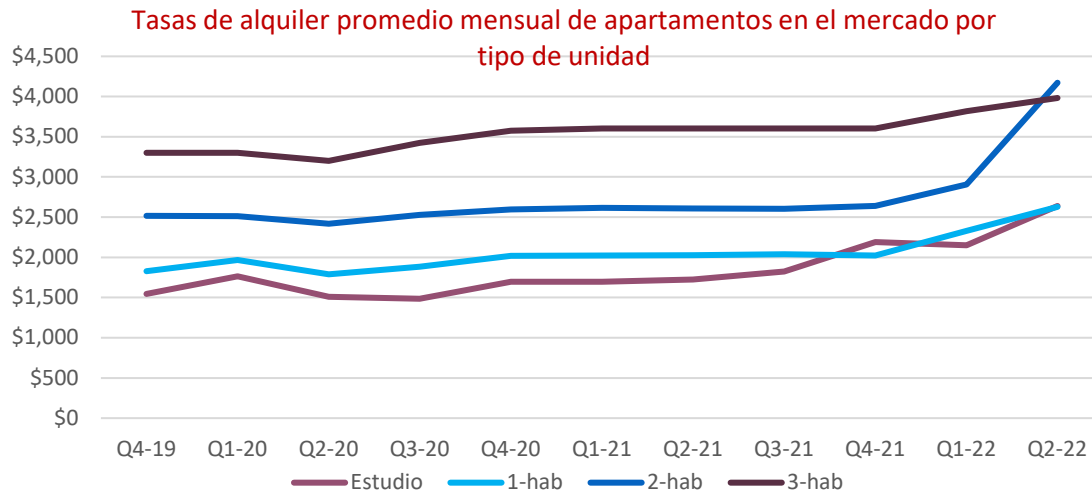
- Las tasas de alquiler del mercado continúan aumentando a medida que las vacantes se mantienen bajas y el crecimiento del empleo de verano aumenta. Cabe destacar que este trimestre, tanto Blair Place Apartments como The Timbers aumentaron las tarifas de alquiler mensual de 2 habitaciones en al menos un 30 % a \$4400 por mes.
- Del total de 616 apartamentos del mercado, solo cuatro estaban desocupados al momento de este informe.
- Los apartamentos tipo estudio y de 1 dormitorio eran asequibles para familias de tres y cuatro personas que ganaban al menos un ingreso medio. Ningún otro tipo de unidad estaba al alcance de los hogares con ingresos medios.

Complejos de Apartamentos por Tipos de Unidad					
Desarrollo Inmobiliario	Estudio	1-Hab	2-Hab	3-Hab	Total
Aspen Meadows	0	107	0	8	115
Blair Place	0	111	183	0	294
Hidden Hollow*	0	14	29	21	64
Sagebrush*	9	39	10	0	58
The Timbers	31	30	24	0	85
Total	40	301	246	29	616

*Solo se incluyeron las unidades disponibles en el mercado, este reporte no incluye unidades con escrituras restringidas ubicadas en el desarrollo inmobiliario.

Tarifas de alquiler en el mercado

Todos los tipos de unidades experimentaron aumentos en las tarifas de alquiler desde el primer trimestre del 2022. En particular, las tarifas promedio de alquiler de dos habitaciones aumentaron más de \$ 1,200 adicionales por mes. Este aumento fue impulsado principalmente por aumentos significativos en las tarifas de alquiler en Blair Place Apartments (de \$2900/mes en el primer trimestre a \$4400/mes en el segundo trimestre) y The Timbers (de \$3200/mes en el primer trimestre a \$4400/mes en el segundo trimestre).



Tasas Promedio de Alquiler Mensual en el Mercado por Tipo de Unidad

Tipo de Unidad	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022
Estudio	\$ 1,725.00	\$ 1,825.00	\$ 2,191.00	\$ 2,152.25	\$ 2,639.38
1-hab	\$ 2,024.71	\$ 2,039.41	\$ 2,080.80	\$ 2,327.53	\$ 2,628.31
2-hab	\$ 2,606.10	\$ 2,602.03	\$ 2,639.15	\$ 2,907.14	\$ 4,172.18
3-hab	\$ 3,602.76	\$ 3,602.76	\$ 3,602.76	\$ 3,817.07	\$ 3,982.00

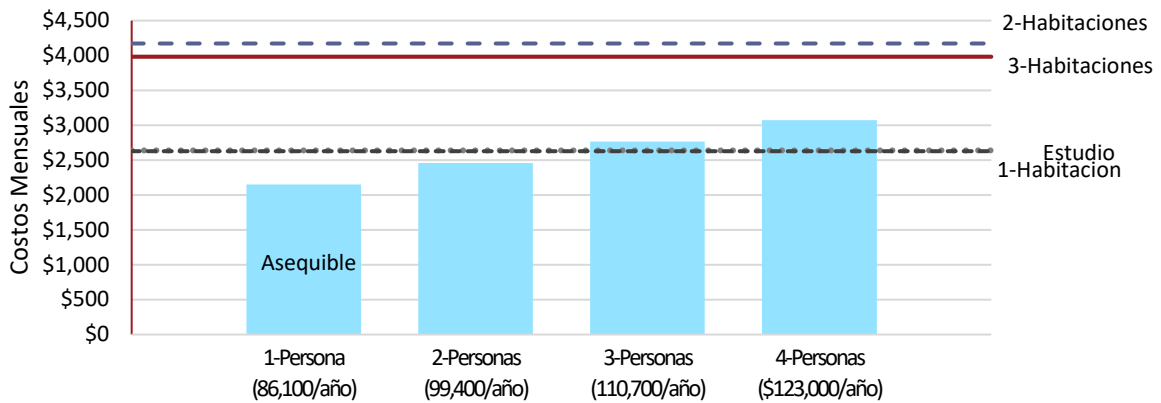
Accesibilidad Financiera

Los costos de vivienda son "asequibles" para un hogar si no superan el 30% de los ingresos del hogar. Esto significa que para una familia de tres personas con un ingreso medio (\$110,700/año), un alquiler "asequible" no excederá los \$2,768 por mes, incluidos los servicios públicos. Los hogares que gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda pueden tener dificultades para cubrir otras necesidades como alimentos, ropa, transporte, cuidado de niños y atención médica.

Los costos de vivienda afectan de manera desproporcionada a los hogares con ingresos más bajos que ganan menos del 80% del ingreso promedio. Es más probable que estos hogares residan en viviendas de mala calidad a una tasa mucho más alta que los grupos de ingresos más altos. La Evaluación de necesidades de vivienda de la región de Teton County en el 2022 encontró que el 55% de los hogares de inquilinos en el condado de Teton, WY ganan menos del 80% del ingreso promedio.

Las siguientes gráficas muestran los pagos mensuales de vivienda asequible (columnas azules) por tamaño del hogar. Las líneas horizontales representan las tarifas de alquiler mensual promedio por tipo de unidad. Para este trimestre, los apartamentos tipo estudio y de una habitación eran asequibles para familias de tres y cuatro personas con ingresos promedio. Ninguna unidad de otro tamaño era asequible para un hogar con ingresos promedio.

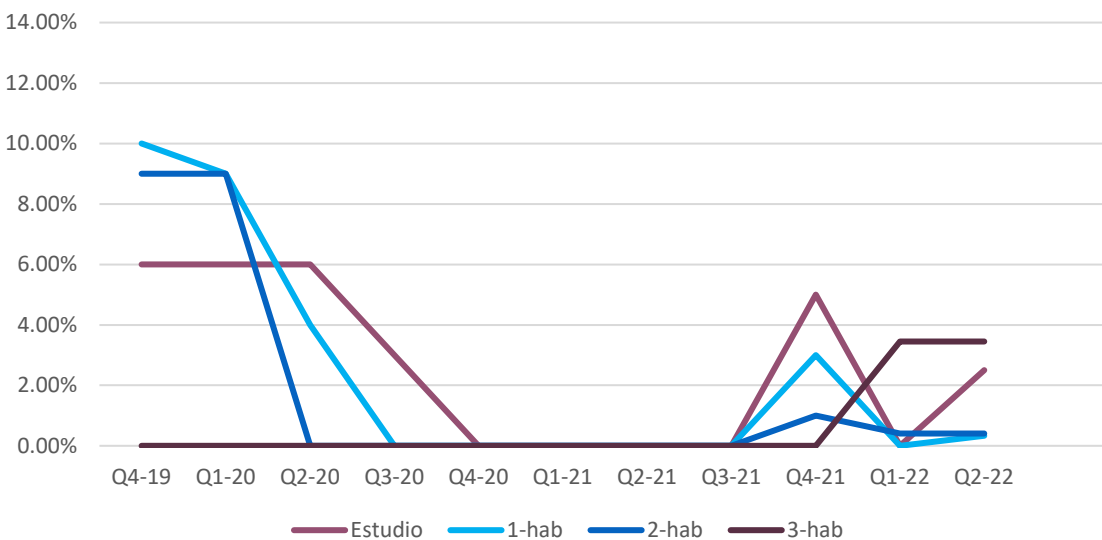
Costos Mensuales de Vivienda por Tipo de Unidad vs. Costos de Vivienda Asequible con Ingresos Promedio



Tasas de Unidades Disponibles en el Mercado

En este trimestre, solo cuatro de los 616 apartamentos en alquiler en el mercado estaban vacantes al momento de este informe, lo que equivale a una tasa de desocupación de menos del 1%. Las bajas tasas de vacantes crean una mayor inestabilidad para los inquilinos en la comunidad, conducen a precios más altos y limitan la capacidad de los inquilinos para moverse en el mercado.

Tasa Trimestral de Vacantes en el Mercado por Tipo de Unidad



Tasa Trimestral de Unidades Vacantes por Tipo de Unidad					
Tipo de Unidad	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022
Estudio	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	2.50%
1-hab	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.33%
2-hab	0.00%	0.00%	1.00%	0.41%	0.41%
3-hab	0.00%	0.00%	0.00%	3.45%	3.45%

Unidades con Restricciones de Escrituras

Existen dos tipos de unidades de alquiler con escritura restringida: alquileres asequibles y alquileres para los trabajadores locales.

Apartamentos Asequibles

Los alquileres asequibles están restringidos para servir a los hogares que ganan menos del 120 % del ingreso familiar promedio. Para aquellos apartamentos asequibles con restricciones en escrituras administrados por el Departamento de Vivienda, las tarifas máximas de alquiler por tipo de unidad se establecen anualmente y se basan en las cifras de ingresos promedio proporcionadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ("HUD").

Apartamentos para Trabajadores Locales

Estos apartamentos requieren que el 75 % de los ingresos del hogar de los inquilinos provenga de negocios locales, al menos un inquilino debe trabajar a tiempo completo para un negocio local y no puede poseer bienes raíces residenciales dentro de 150 millas del condado de Teton. Estas unidades generalmente se construyen utilizando una herramienta de incentivos en las Regulaciones de Desarrollo de Tierras de la Ciudad de Jackson que proporciona un área de piso adicional a cambio de restricciones en las escrituras.

Mientras que el Programa Asequible atiende a los hogares que ganan <120 % del ingreso familiar promedio, el Programa para Trabajadores Locales está diseñado para atender a los hogares que ganan demasiado para calificar para el Programa Asequible.

Tarifas Máximas de Alquiler Mensual por Rango de Ingresos y por Tipo de Unidad				
Tamaño de la Unidad	0-50%	50-80%	80-120%	Programa para Trabajadores
Estudio	\$548/mes	\$915/mes	\$1,464/mes	Sin límite en ingresos
1-habitacion	\$646/mes	\$1,076/mes	\$1,722/mes	Sin límite en ingresos
2-habitaciones	\$738/mes	\$1,230/mes	\$1,968/mes	Sin límite en ingresos
3-habitaciones	\$830/mes	\$1,383/mes	\$2,214/mes	Sin límite en ingresos