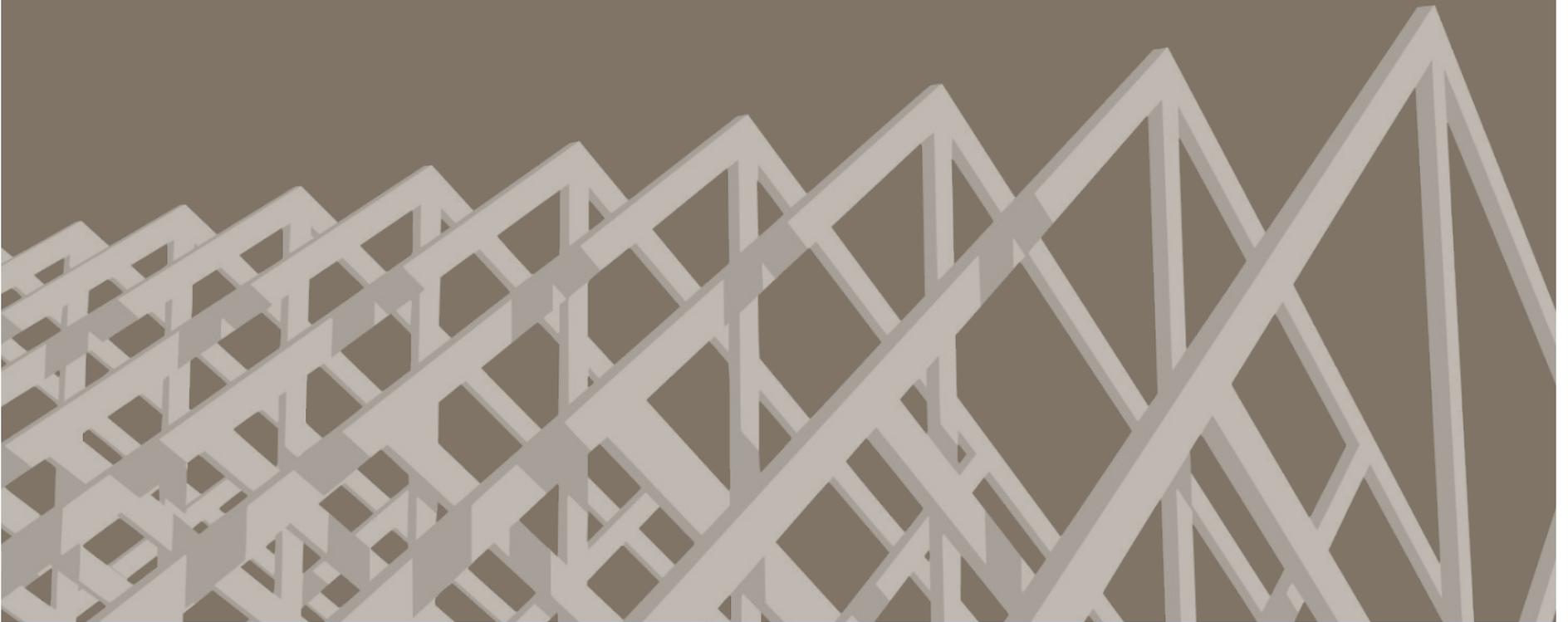


Estudio de evaluación de viviendas del condado de Johnson, Iowa

2025



Escala comunitaria

Estudio de evaluación de vivienda Condado de Johnson



El Departamento de Planificación, Desarrollo y Sostenibilidad mantiene un proceso de planificación que refleja las necesidades cambiantes del condado y ayuda a los residentes a garantizar que sus planes cumplan con los requisitos de las ordenanzas. Sus servicios y responsabilidades incluyen:

- Orientar el desarrollo de las zonas rurales (no incorporadas) del condado.
- Ayudar a los residentes del condado a garantizar que sus planes cumplan con los requisitos de las ordenanzas.
- Cumplir con la Ordenanza de Desarrollo Unificado del condado (normas que regulan cómo y dónde se pueden construir ciertos edificios en áreas no incorporadas).
- Procesar solicitudes de permisos de construcción y realizar inspecciones de obra.
- Incorporar la sostenibilidad en el desarrollo y las operaciones del condado, incluyendo la gestión de aguas pluviales y la eficiencia energética.
- Apoyar y promover los sistemas alimentarios locales.
- Mantener un proceso de planificación que refleje las necesidades cambiantes del condado de Johnson.

CommunityScale

Escala comunitaria

es una consultora de planificación urbana enfocada en ayudar a comunidades de todo el país a mejorar la equidad, la movilidad económica y la accesibilidad a la vivienda. CommunityScale ofrece una gama de servicios y productos analíticos diseñados para ayudar a nuestros clientes a tomar decisiones más informadas y específicas en materia de políticas e inversión, desde evaluaciones de oportunidades de desarrollo hasta revisiones de zonificación y evaluaciones de necesidades de vivienda. Entre los clientes de la firma se incluyen municipios, condados, agencias de planificación regional y promotores inmobiliarios de todo el país.

Contenido

💡	Descripción general	4
✓	Indicadores preliminares	8





Descripci ón general



Descripción general

El propósito de este esfuerzo de planificación.

Una de las prioridades del plan integral del Condado de Johnson es el acceso equitativo a viviendas seguras y asequibles. Esta prioridad incluye abordar la necesidad de una oferta de viviendas asequibles y mejorar la calidad y la seguridad de las viviendas existentes y futuras para los residentes.

Dirigido por el Departamento de Planificación, Desarrollo y Sostenibilidad, junto con el Departamento de Servicios Sociales, este estudio de evaluación de vivienda tiene como objetivo ayudar a fundamentar las decisiones políticas de vivienda, uso del suelo, transporte y, potencialmente, otras decisiones de los funcionarios electos locales, así como fundamentar los documentos de planificación integral o de otro tipo para el área no incorporada y para cada ciudad pequeña, a discreción de estas.

Objetivos de este estudio:

Evaluar las necesidades de equidad, como la estabilidad de la vivienda, la seguridad económica, una comunidad de apoyo y la inclusión.

Recomendar las viviendas necesarias para satisfacer la demanda futura en el área no incorporada y en cada ciudad pequeña.

Identificar brechas, barreras, necesidades de vivienda y posibles preferencias.

Recomendar acciones viables y alcanzables para que los funcionarios electos locales las consideren e implementen.

Descripción general

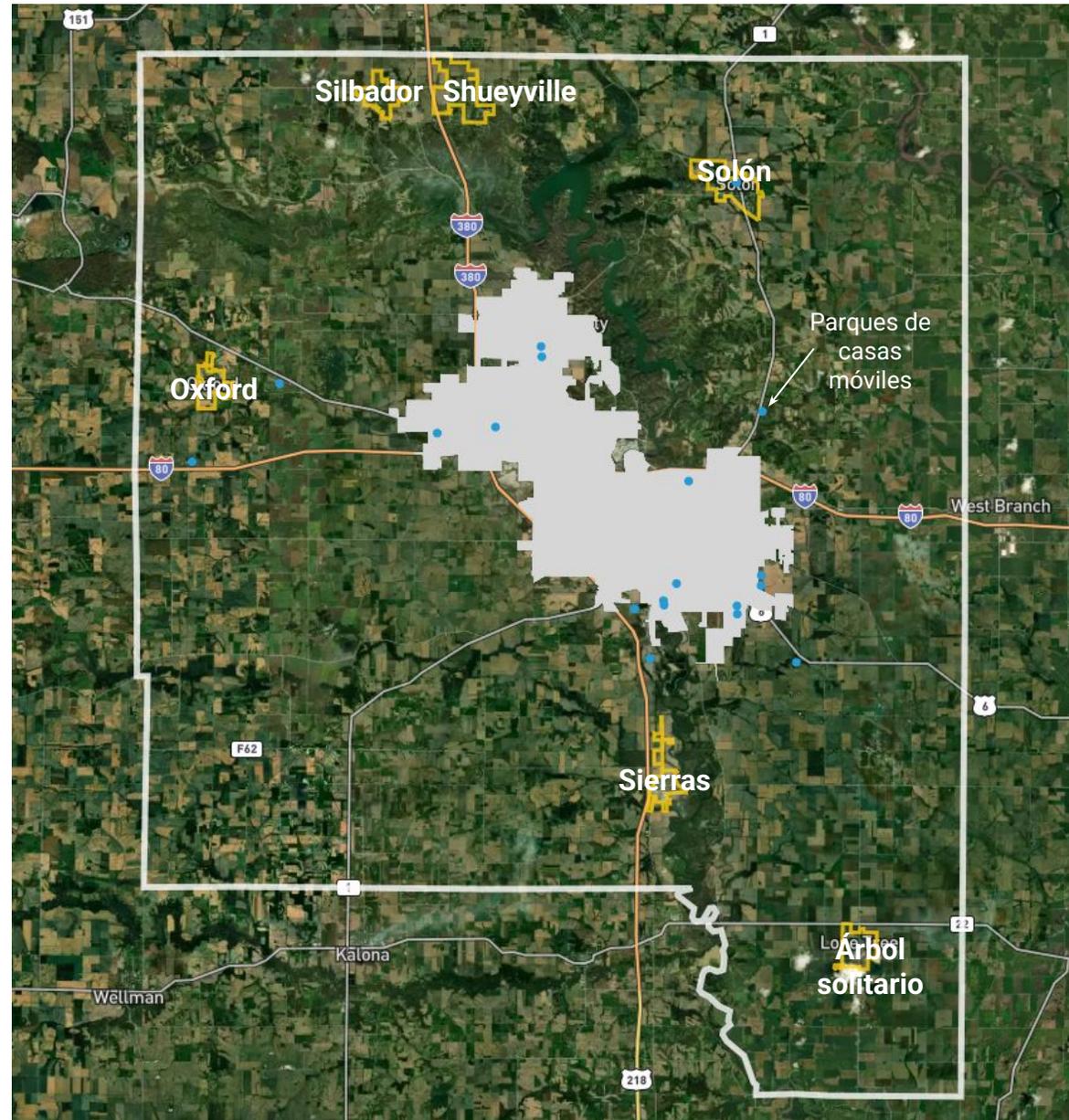
El estudio se centra en el condado. Área no metropolitana.

Fuente: Condado de Johnson, CommunityScale

Este estudio se centra en el condado no incorporado de Johnson y las seis pequeñas ciudades de Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon y Swisher. Estas áreas se conocen colectivamente como el "área no metropolitana".

Salvo indicación contraria, los datos de este estudio excluyen las ciudades de Iowa City, Coralville, Tiffin y North Liberty. Estas ciudades fueron evaluadas por un estudio similar que concluyó en 2025.

El estudio también se centra en los parques de casas prefabricadas (MHP) del condado, incluidos los del área metropolitana.



Descripción general

Muchos de los análisis de hogares del estudio están organizados por grupos de ingresos.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

Muchos de los indicadores de este estudio subdividen la población de hogares en relación con el Ingreso Medio del Área (IMA). La tabla a la derecha define las seis cohortes de ingresos del estudio en términos de número de hogares, rango de ingresos del hogar y nivel máximo de precio o alquiler que puede alcanzar cada uno.

Por lo general, una vivienda se considera “asequible” si sus costos totales no superan el 30% del ingreso mensual del hogar.

Los costos de ser propietario de una vivienda incluyen el pago de la hipoteca, así como el impuesto predial, el seguro y los servicios públicos. Los costos de alquiler incluyen la renta base más los servicios públicos.

Hogares fuera del área metropolitana según ingresos y umbrales de costo de la vivienda

Nivel AMI	Total de hogares	Rango de ingresos del hogar	Precio máximo alcanzable de la vivienda	Alquiler máximo alcanzable
<30%	1.683	<\$35,460	<\$114,000	<\$800
30-60%	2.099	\$35,460-\$70,920	\$114,000-\$227,500	\$800-\$1600
60-80%	1.366	\$70,920-\$94,560	\$227,500-\$303,500	\$1600-\$2150
80-100%	1255	\$94,560-\$118,200	\$303,500-\$379,500	\$2,150-\$2,650
100-120%	1.101	\$118,200-\$141,840	\$379,500-\$455,000	\$2,650-\$3,200
>120%	3.875	>\$141,840	>\$455,000	>\$3,200



Indicador es prelimina res



Indicadores preliminares

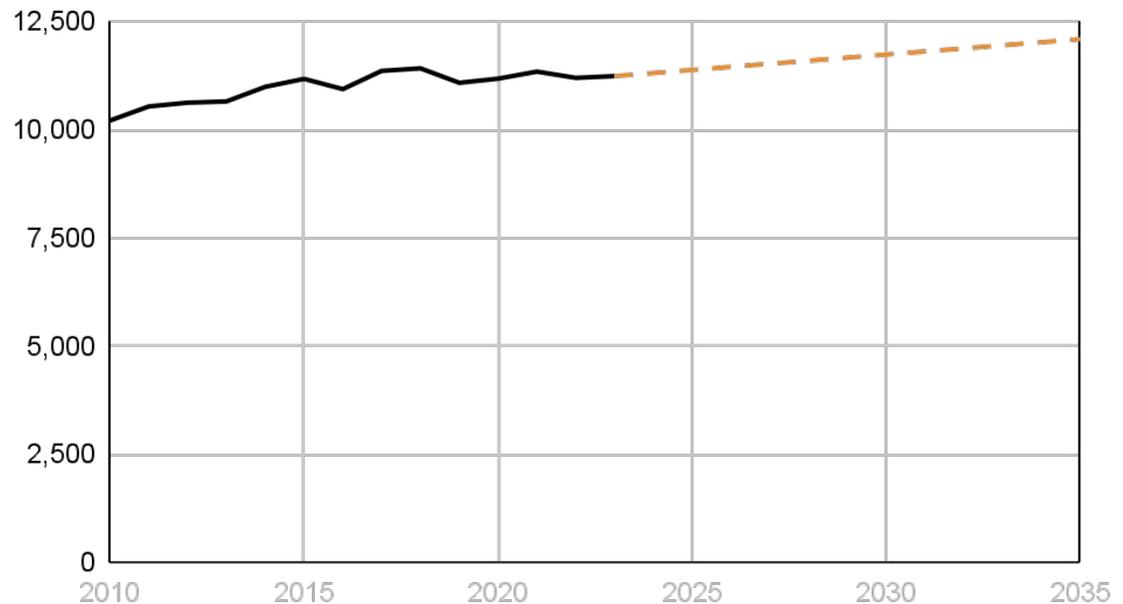
Se espera que el área no metropolitana del condado de Johnson siga creciendo a un ritmo constante.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

La población de hogares en la zona no metropolitana del condado de Johnson ha crecido a un ritmo constante durante los últimos 15 años. Si esta tendencia continúa, se espera que el condado añada más de 700 nuevos hogares netos durante la próxima década, lo que representa un aumento del 6-7%.

Tendencias y proyecciones del crecimiento de los hogares en áreas no metropolitanas

— Households, ACS 5-year - - - Forecast, slope based on 2010-2023 growth



Año	Hogares	Cambios desde 2025	
2010	10.210	-	-
2015	11.174	-	-
2020	11.179	-	-
2025	11.380	-	-
2030	11.737	357	3,1%
2035	12.093	713	6,3%

Indicadores preliminares

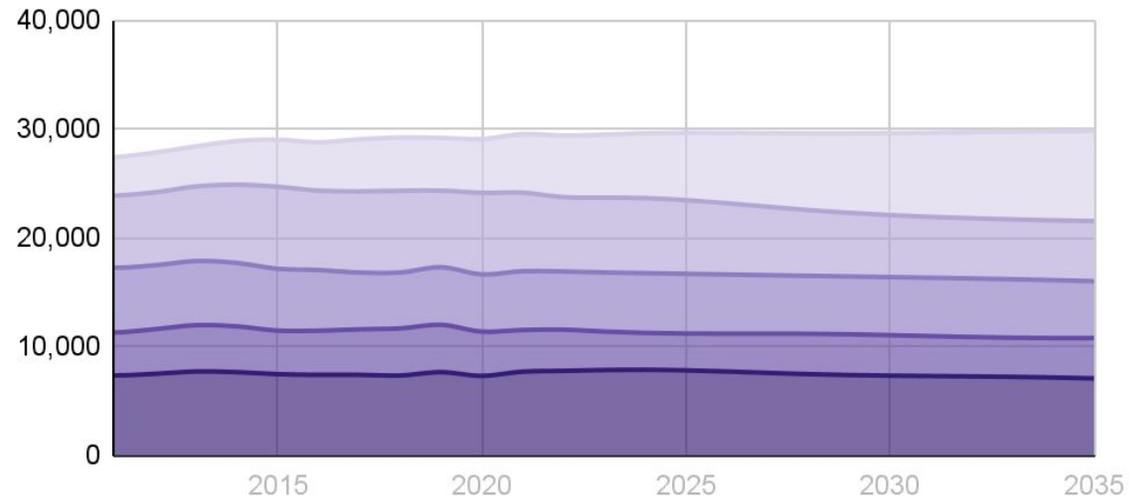
La población del área no metropolitana está envejeciendo rápidamente, lo que representa un lastre potencial para el crecimiento a largo plazo.

Al igual que en muchas partes del país, la población del condado de Johnson (no metropolitano) ha envejecido significativamente en los últimos años.

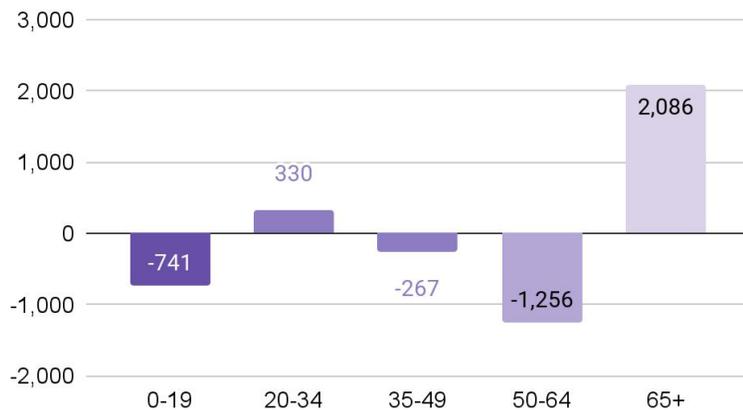
Las tendencias actuales sugieren que el grupo de mayores de 65 años será, con diferencia, el de mayor crecimiento, mientras que la mayoría de los demás grupos perderán población durante la próxima década. El área no metropolitana necesita seguir atrayendo a jóvenes y nuevas familias para que la comunidad sea sostenible a largo plazo.

Tendencias y proyecciones de la edad de la población en áreas no metropolitanas

65+ 50-64 35-49 20-34 0-19



Net population change (2025-2035)



Indicadores preliminares

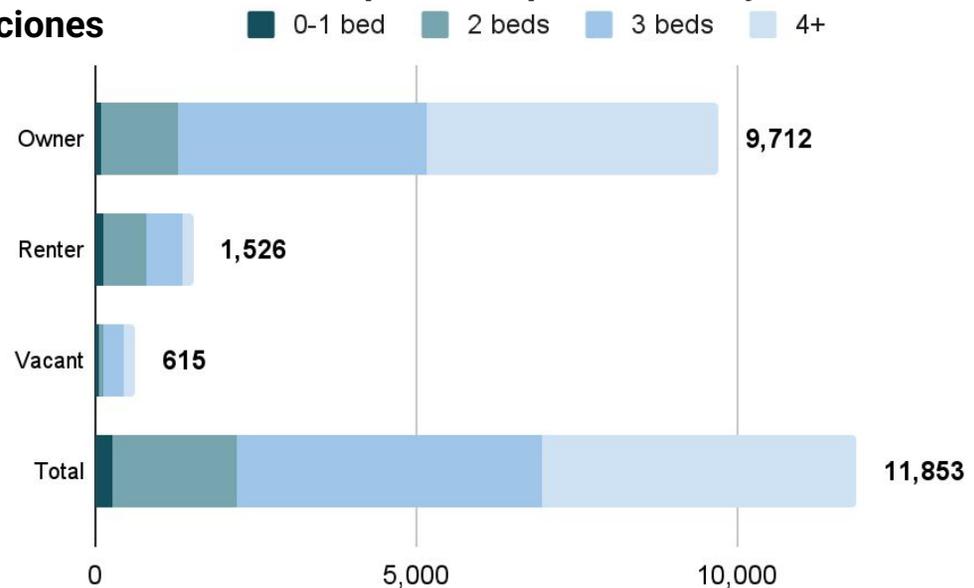
No existe suficiente diversidad de viviendas para reflejar las preferencias del mercado actual y emergente.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

Si bien el área no metropolitana del condado de Johnson cuenta con una gran oferta de viviendas en propiedad, no hay suficientes opciones para los hogares interesados en alternativas.

Por ejemplo, para impulsar el crecimiento de la población de adultos jóvenes, el área no metropolitana necesita una mayor proporción de unidades de alquiler, que suelen ser la puerta de entrada para nuevos hogares a la comunidad antes de comprar una vivienda. Y, a medida que la creciente población mayor de 65 años del área no metropolitana envejece, muchos buscarán oportunidades para reducir su tamaño sin abandonar la comunidad, como cambiar su casa más grande por opciones de propiedad más pequeñas, como condominios y casas adosadas.

Viviendas en áreas no metropolitanas por tenencia y número de habitaciones



Indicadores preliminares

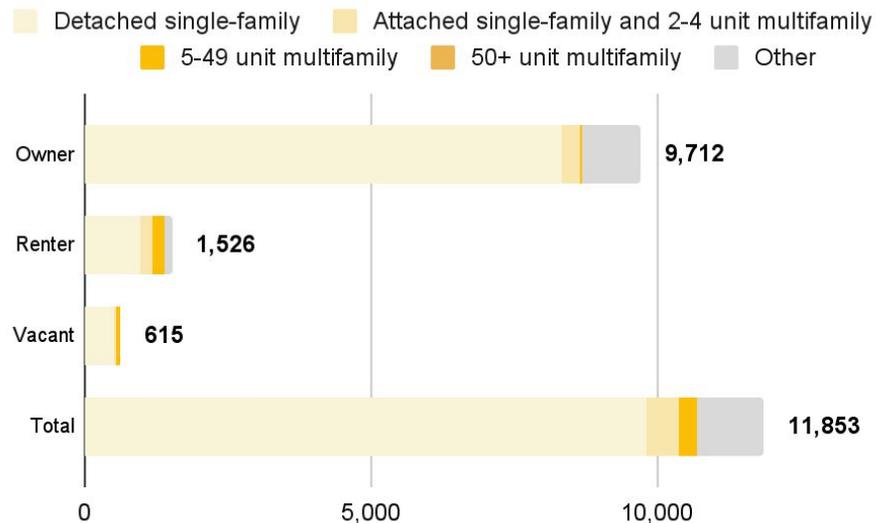
El parque de viviendas, mayoritariamente unifamiliares, no satisface las necesidades de los hogares con ingresos más bajos.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

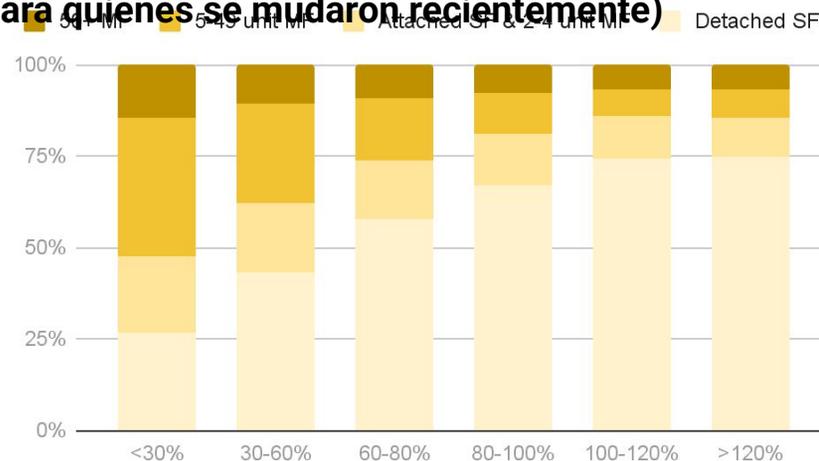
La mayor parte del parque de viviendas del área no metropolitana consiste en viviendas unifamiliares. Existe una oferta relativamente pequeña de viviendas unifamiliares adosadas (es decir, casas adosadas y dúplex) y multifamiliares disponibles. Si bien esta combinación se ajusta a las preferencias de los hogares con ingresos más altos de la región, no ofrece suficientes opciones para los hogares con ingresos medios y bajos, quienes tienden a preferir una gama más amplia de tipos de vivienda, incluyendo más multifamiliares.

Los gráficos a la derecha ilustran esta discordancia. El gráfico superior resume la oferta en el área no metropolitana. El gráfico inferior indica lo que buscan los hogares que actualmente buscan vivienda. La diferencia entre ambos representa la oportunidad perdida por el área no metropolitana de captar segmentos del mercado potencial.

Viviendas en áreas no metropolitanas por tipo de estructura



Preferencias del mercado del condado de Johnson por ingresos y tipo de estructura (solo para quienes se mudaron recientemente)



Indicadores preliminares

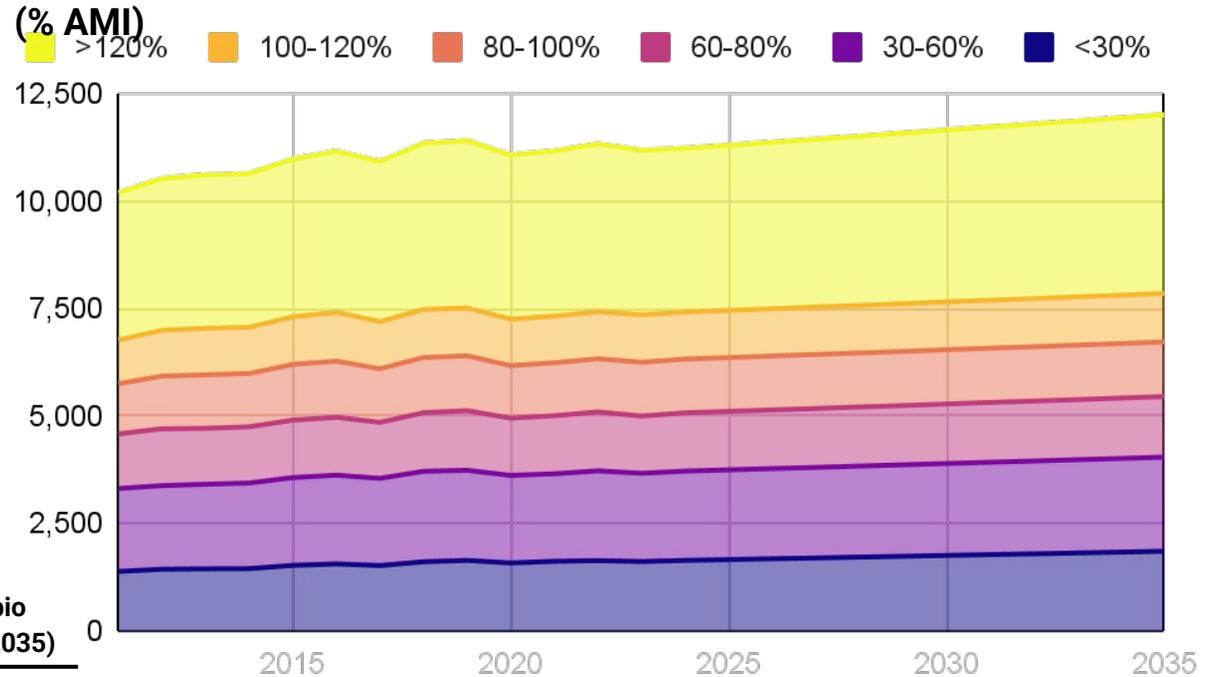
Las tendencias sugieren un crecimiento entre los grupos de ingresos altos y bajos y una disminución de la “clase media”.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

A medida que el área no metropolitana del condado de Johnson crece, su composición de ingresos se polariza cada vez más, sumando hogares de niveles de ingresos altos y bajos a un ritmo más rápido que los de niveles de ingresos medios.

El crecimiento en los niveles de ingresos más altos podría traducirse en oportunidades para nuevas viviendas a precio de mercado. Un mayor número de hogares de bajos ingresos aumenta la presión sobre el parque de viviendas naturalmente asequible y la demanda de más viviendas subsidiadas. La proporción de hogares de ingresos medios podría aumentar con la incorporación de opciones de vivienda a precios más moderados.

Tendencias y proyección del crecimiento de los hogares en áreas no metropolitanas según ingresos



Grupo AMI	2015	2025	2035	Cambio (2025-2035)
<30%	1.563	1.683	1.878	11,6%
30-60%	2.066	2.099	2.202	4,9%
60-80%	1.347	1.366	1.415	3,6%
80-100%	1.308	1.255	1.274	1,5%
100-120%	1.135	1.101	1.132	2,8%
>120%	3.751	3.875	4.191	8,2%
Total	11.174	11.380	12.093	6,3%

Indicadores preliminares

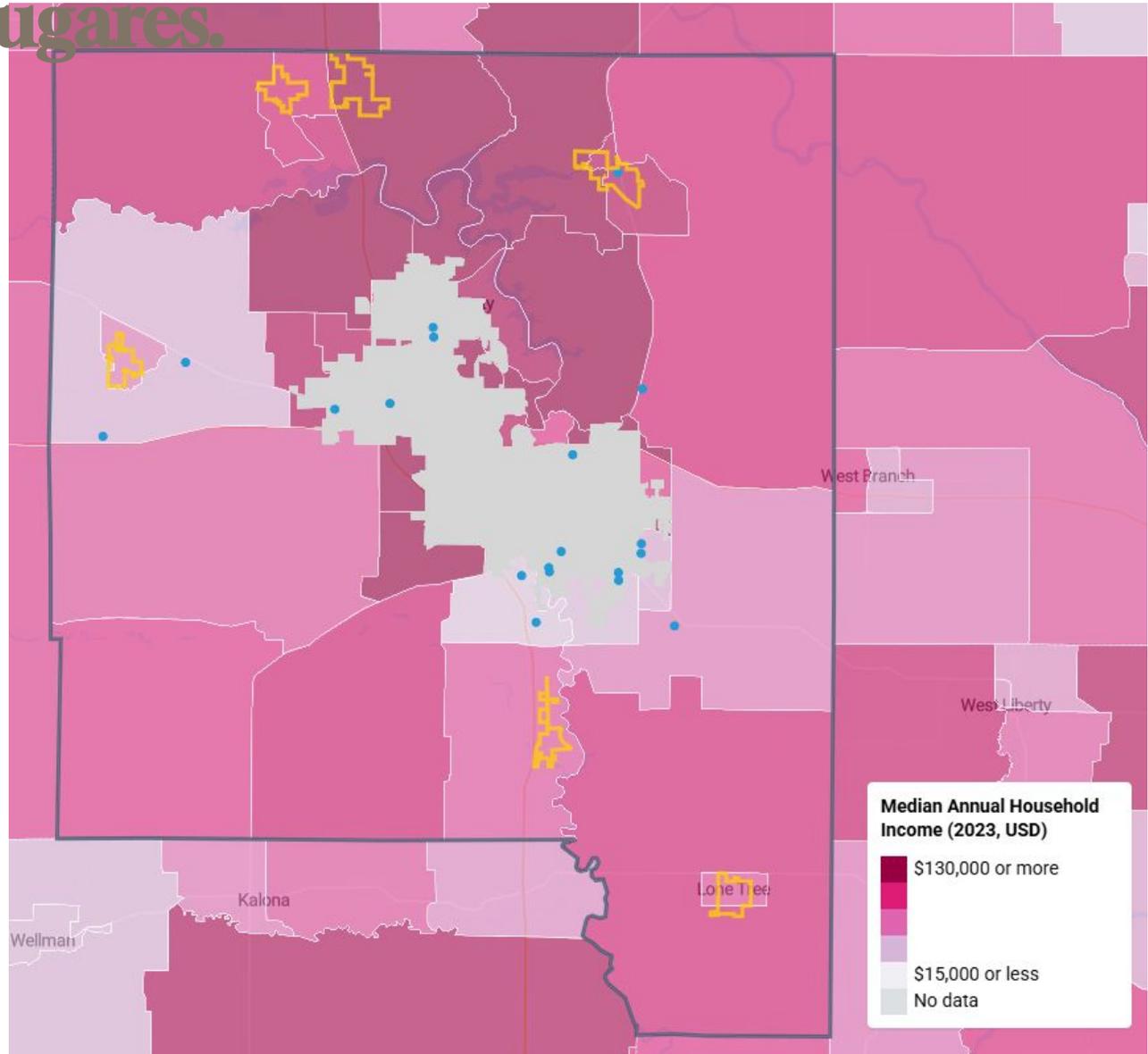
La prosperidad económica del área no metropolitana no se distribuye de manera uniforme entre lugares.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

El ingreso medio del área no metropolitana del condado de Johnson es superior al del total del condado, el estado y el país. Sin embargo, la distribución de los ingresos no es uniforme en el área no metropolitana. Por ejemplo, los ingresos en comunidades del norte como Shueyville y Solon son considerablemente más altos que en las zonas de Oxford o justo al sureste de Iowa City.

Ingresos medios (2023 ACS 5 años)

Condado de Johnson (no metropolitano)	\$101,410
Todo el condado de Johnson	\$74,721
Iowa	\$73,147
Estados Unidos	\$78,538



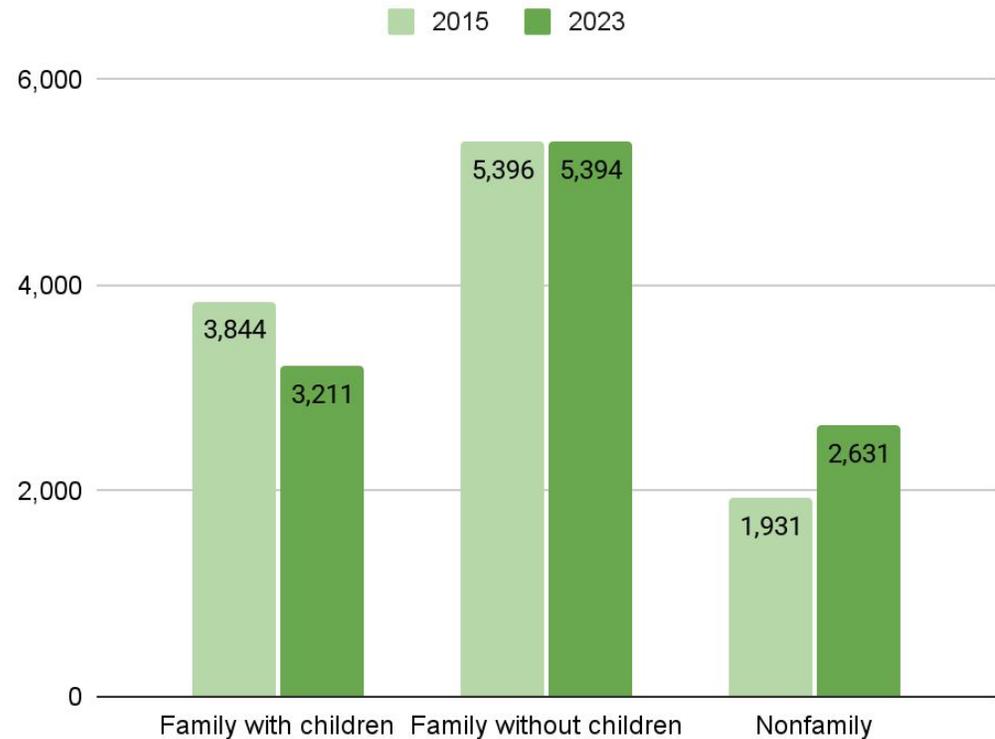
Indicadores preliminares

El área no metropolitana del condado de Johnson alberga a menos familias con niños que hace 10 años.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

En comparación con 2015, el área no metropolitana del condado de Johnson ha experimentado una disminución del 16 % en el número de familias con niños. Muchas de estas familias han sido reemplazadas por hogares sin niños.

Cambios en la composición familiar a lo largo del tiempo en el área no metropolitana.



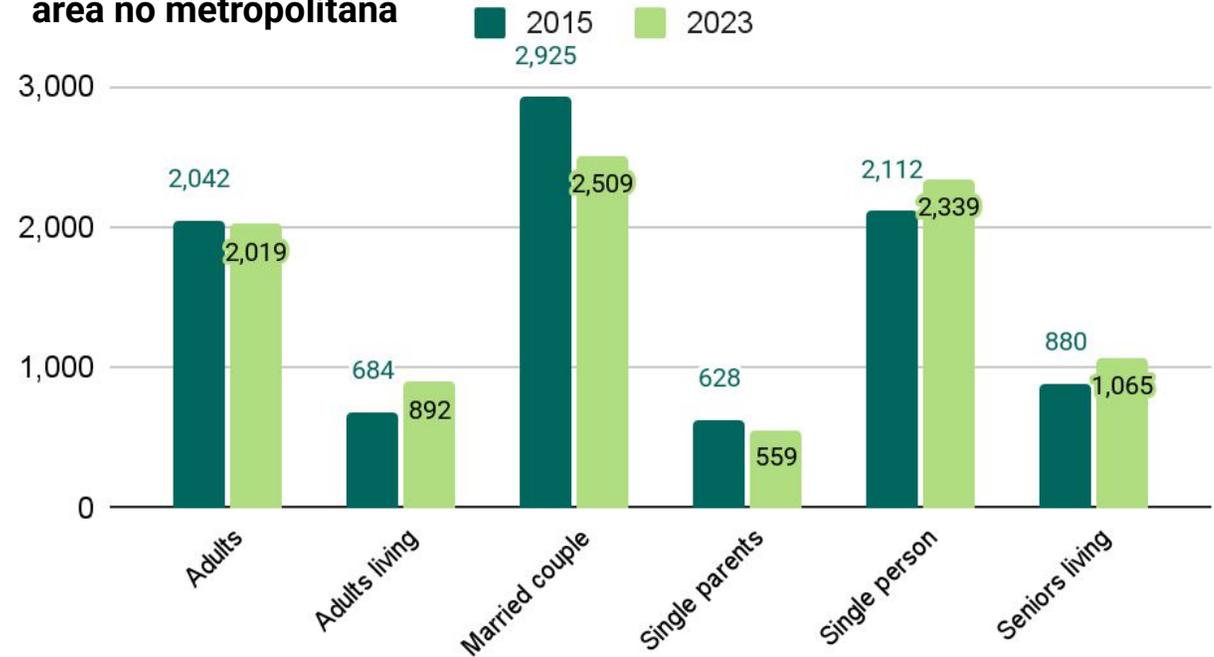
Indicadores preliminares

Hay más personas mayores que viven solas y adultos que viven con compañeros de piso que hace 10 años.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

Un análisis más detallado de los cambios en la estructura familiar a lo largo del tiempo en el área no metropolitana del condado de Johnson revela una transición de familias con niños a tasas más altas de hogares unipersonales, especialmente de personas mayores que viven solas, y de adultos que viven con compañeros de habitación sin parentesco.

Cambios en la estructura familiar a lo largo del tiempo en el área no metropolitana



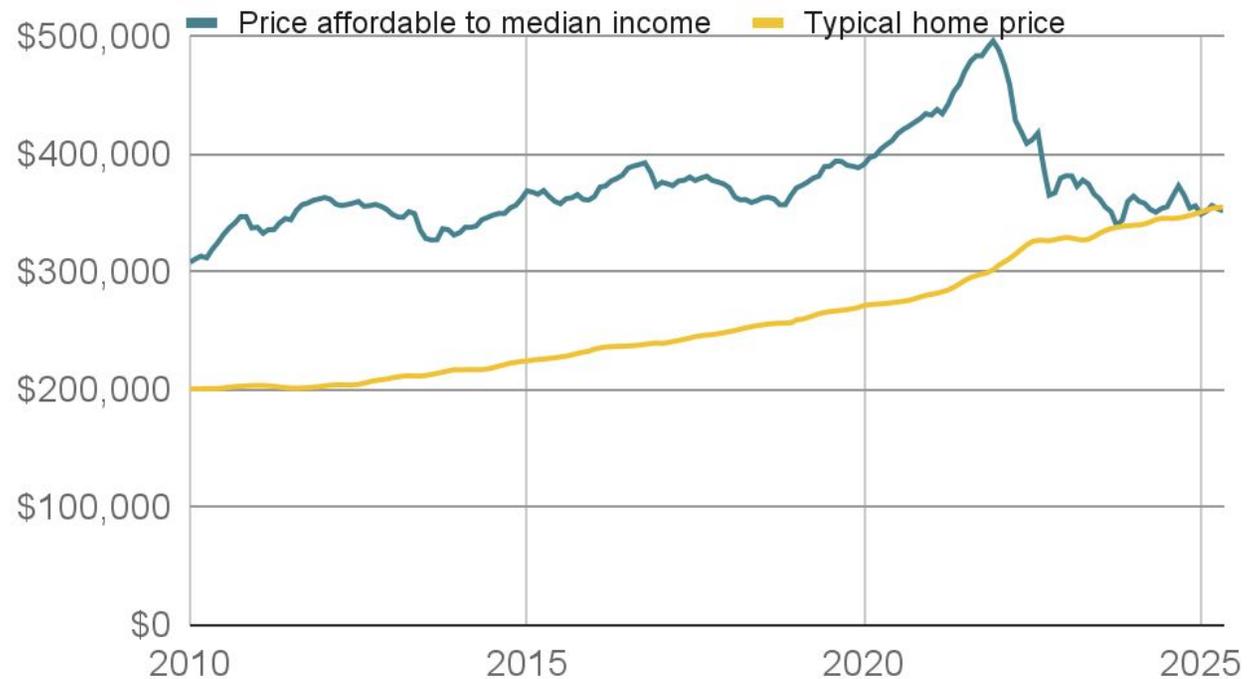
Indicadores preliminares

La vivienda en el área no metropolitana es relativamente asequible, pero solo para los ingresos medios y altos.

Fuente: ACS 5 años 2023, Zillow ZHVI, FRED, IPC, CommunityScale

Históricamente, el área no metropolitana del Condado de Johnson ha sido un lugar relativamente asequible para comprar. Los hogares con ingresos medios podían permitirse cómodamente una vivienda muy superior al precio medio desde antes de 2010. Sin embargo, en los últimos años, a medida que los precios suben y las tasas de interés se disparan, los ingresos medios apenas alcanzan para comprar una vivienda de precio medio, y los hogares con ingresos más bajos se ven cada vez más excluidos del mercado.

Asequibilidad de la vivienda a lo largo del tiempo en el área no metropolitana



Indicadores preliminares

Los parques de casas prefabricadas ofrecen una alternativa de vivienda para ciertos grupos en el condado de Johnson.

Fuente: ACS 2023 5 años, escala comunitaria

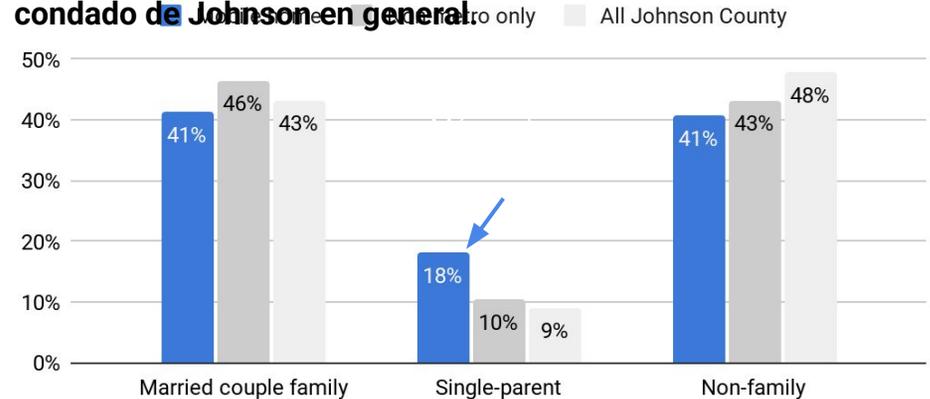
El condado de Johnson cuenta con varios parques de casas prefabricadas (MHP) en áreas metropolitanas y no metropolitanas.

Un análisis preliminar de los hogares que viven en estos MHP sugiere que estas unidades ofrecen una alternativa importante para ciertos grupos que viven en el condado de Johnson. Estas comunidades tienen casi el doble de probabilidades de albergar a una persona monoparental que otros tipos de hogares en el condado de Johnson. Los hogares que viven en casas móviles suelen ser más antiguos y estar compuestos por menos personas que otros tipos de hogares.

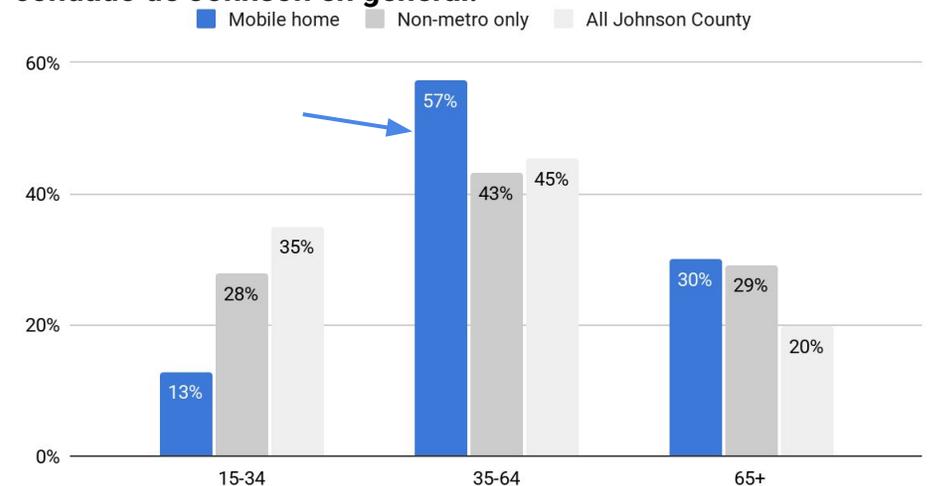
- Este estudio incluirá un inventario detallado y una evaluación de los MHP en el condado de Johnson, incluyendo:
 - Número total de MHP por ubicación y jurisdicción.
 - Número total de unidades en cada MHP.
 - Recuento de unidades por tenencia (propia/alquilada).
 - Diversidad demográfica de los residentes del MHP.
 - Estado relativo de las instalaciones del MHP.
 - Historial de propiedad y transacciones de MHP.

Experiencias anecdóticas de residentes de MHP.

Hogares por tipo de familia en los MHP del condado de Johnson en comparación con el área no metropolitana y el condado de Johnson en general.



Hogares por edad del jefe de hogar en los MHP del condado de Johnson en comparación con el área no metropolitana y el condado de Johnson en general.



Indicadores preliminares

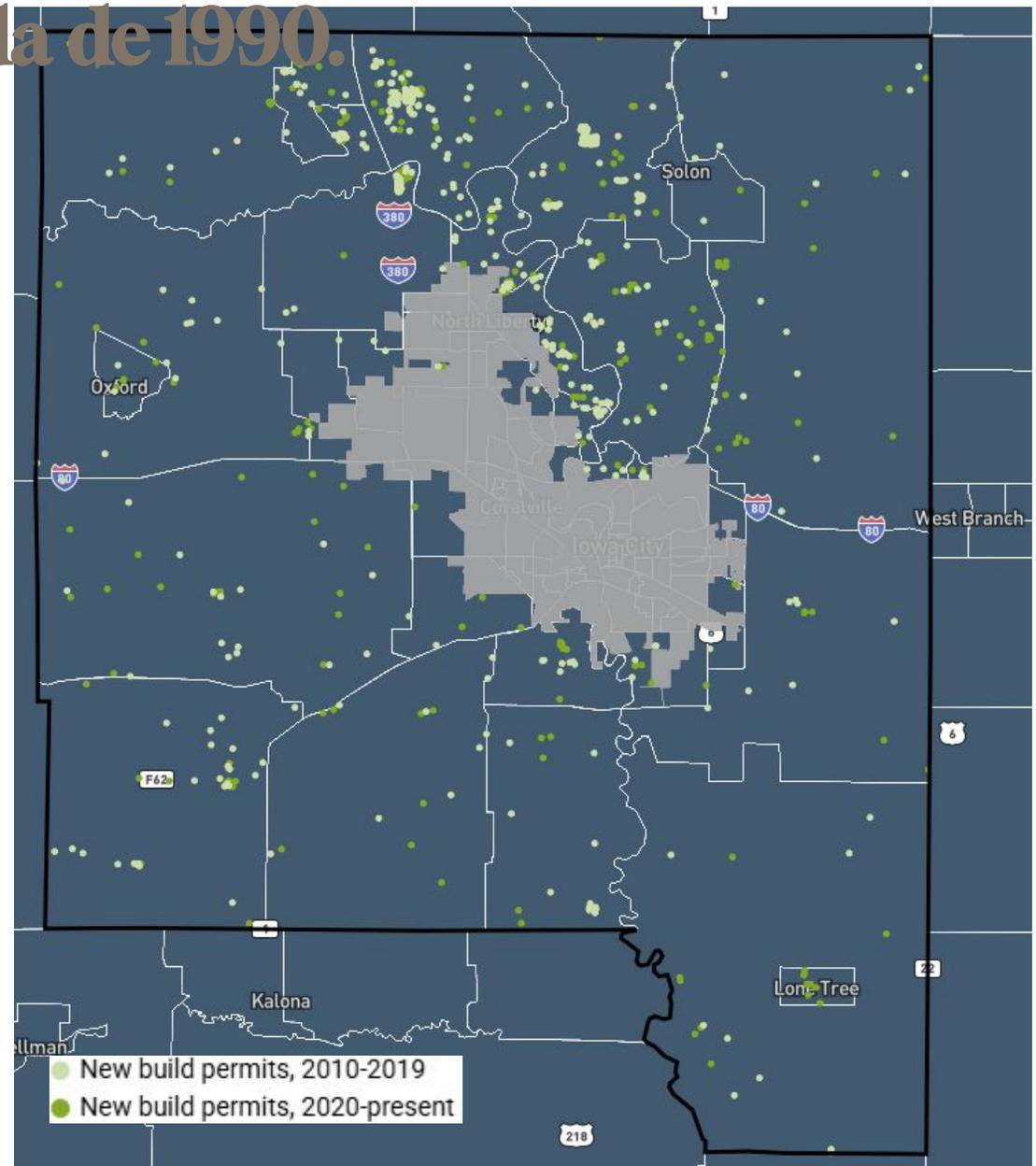
La construcción de viviendas se ha desacelerado gradualmente desde su pico máximo en la década de 1990.

Fuente: ACS 2023, 5 años, escala comunitaria

Casi la mitad del parque de viviendas del área no metropolitana se ha construido o ha obtenido permisos desde 1990. La actividad alcanzó su máximo nivel durante la década de los 90 y ha disminuido gradualmente desde entonces, con relativamente pocos permisos de construcción de nuevas viviendas emitidos en esta década en comparación con décadas anteriores.

Unidades existentes por año de construcción

Año de construcción	Unidades	Compartir
Permitido desde 2020	299	2%
Construido entre 2010 y 2019	1.131	9%
Construido entre 2000 y 2009	1.594	13%
Construido entre 1990 y 1999	2.387	20%
Construido entre 1980 y 1989	1.011	8%
Construido entre 1970 y 1979	1.676	14%
Construido entre 1960 y 1969	961	8%
Construido entre 1950 y 1959	559	5%



Indicadores preliminares

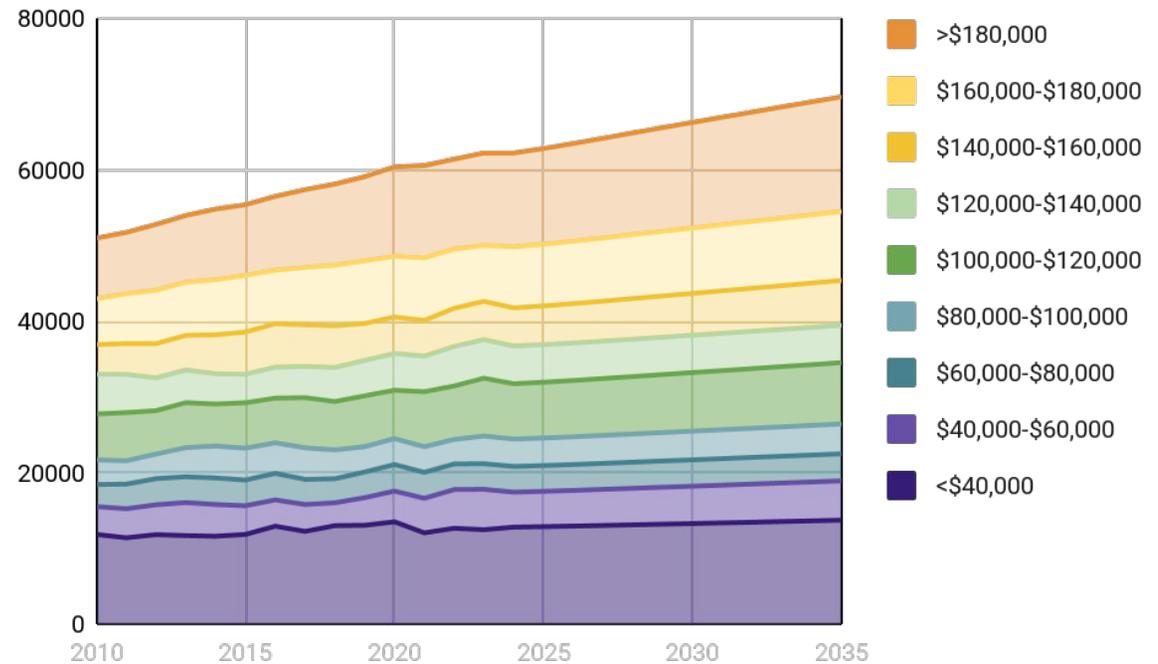
El condado de Johnson está creciendo más rápido en términos generales que el área no metropolitana por sí sola.

Fuente: ACS 2010-2023, 5 años, escala comunitaria

Según las tendencias recientes, se proyecta que el mercado del condado de Johnson crezca aproximadamente un 11%, casi el doble de rápido que el área no metropolitana por sí sola. Con políticas de uso del suelo y estrategias de vivienda adecuadas, el área no metropolitana podría captar una mayor proporción del crecimiento general del condado en el futuro.

Cada vez más, el crecimiento del condado de Johnson se debe a hogares con mayores ingresos que podrían financiar construcciones a precios de mercado.

Tendencias y proyecciones de crecimiento del condado de Johnson según el ingreso familiar

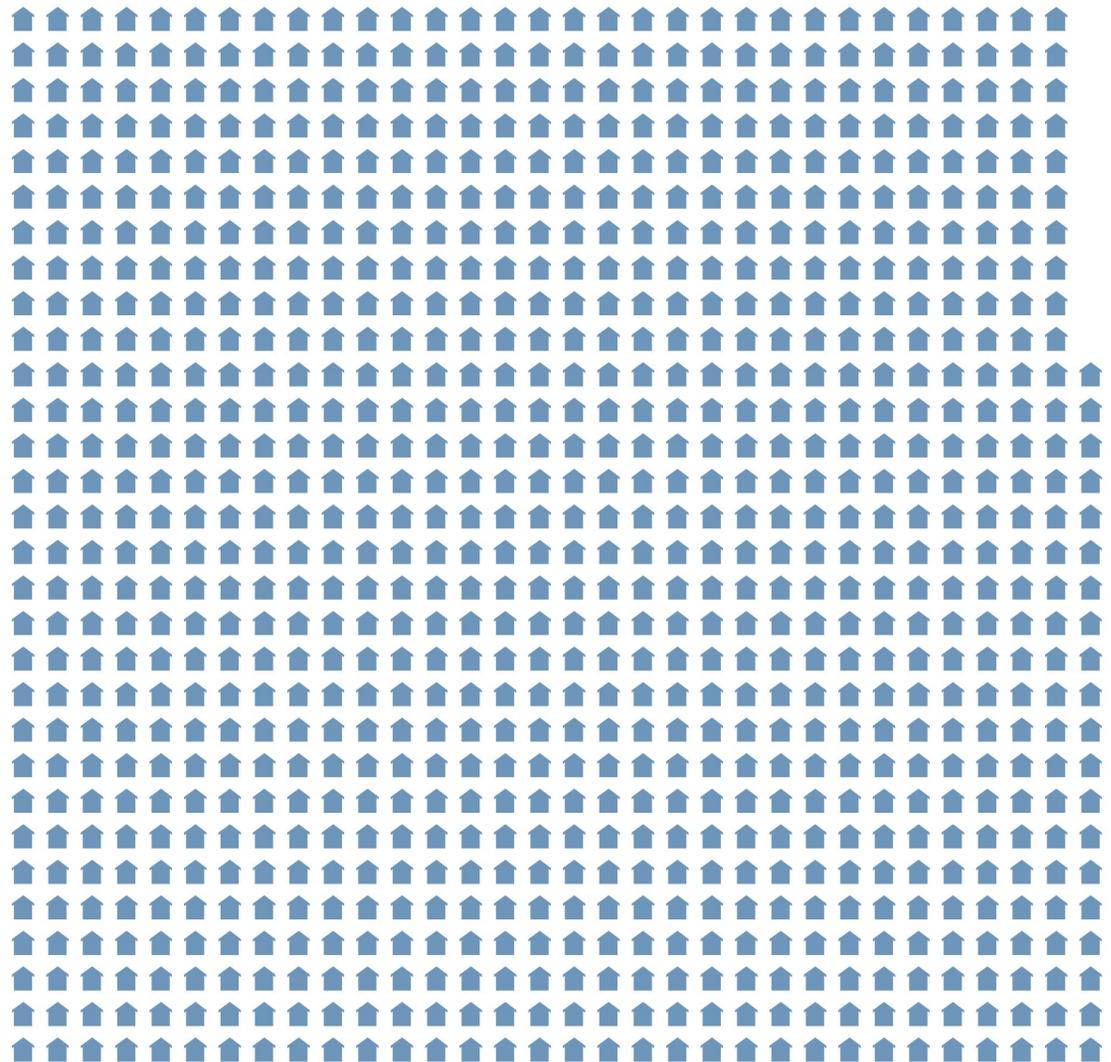


Indicadores preliminares

El área no metropolitana necesitará alrededor de 950 nuevas viviendas durante los próximos 10 años para mantenerse al día con el

crecimiento. El objetivo de producción de 950 unidades de vivienda se deriva de una combinación de la proyección de crecimiento del área no metropolitana y otros ajustes destinados a mantener un parque de viviendas saludable y aliviar las presiones subyacentes del mercado, como la demanda acumulada de propiedad de vivienda.

Este objetivo refleja la producción necesaria para mantener el ritmo de crecimiento actual del área no metropolitana, que es inferior al del condado de Johnson en general. El área no metropolitana necesitaría añadir unidades adicionales, además de este objetivo, para alcanzar el ritmo de crecimiento del condado.



Indicadores preliminares

El crecimiento es una elección: ¿Quiere crecer el área no metropolitana?

Especialmente al aprovechar las tendencias de crecimiento regional, el área no metropolitana del condado de Johnson tiene el potencial de continuar o acelerar su crecimiento durante los próximos 10 años. Esto podría impulsar los objetivos de desarrollo económico y crear oportunidades para introducir una mayor variedad de tipos de vivienda y rangos de precios que permitan una mayor diversidad de hogares y niveles de ingresos.

Sin embargo, el crecimiento debe gestionarse para garantizar que la comunidad disfrute de más beneficios y, al mismo tiempo, mitigar los desafíos que puedan acompañarlos.



Indicadores preliminares

¿Dónde debería centrarse el crecimiento en el área no metropolitana y, específicamente, en el área no incorporada?

El desarrollo de nuevas viviendas impulsado por el impulso del crecimiento debe centrarse donde resulte más lógico, por ejemplo, desde las siguientes perspectivas:

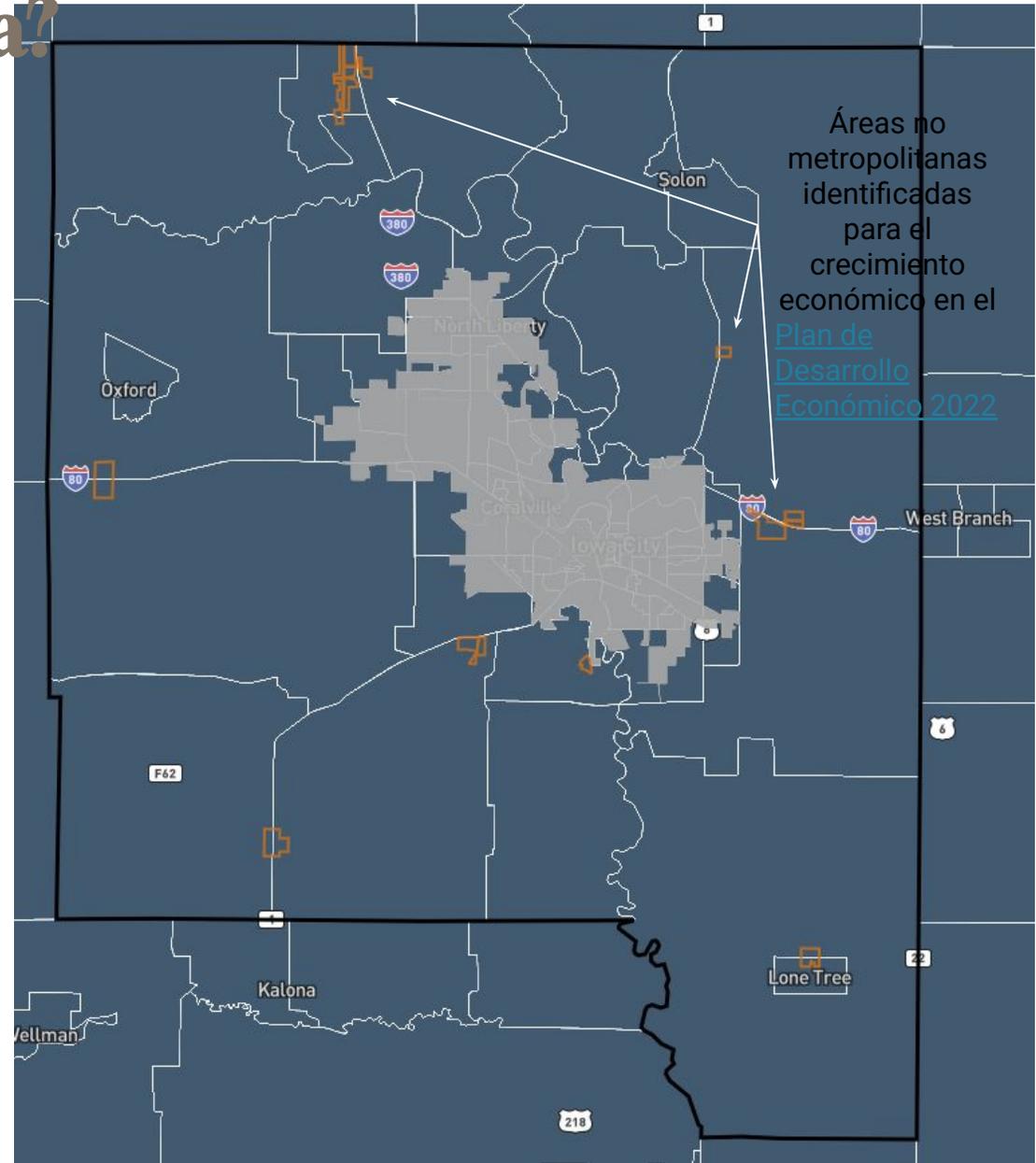
- **Áreas prioritarias de crecimiento**
- , incluidos los sitios y distritos que la comunidad planifica, como el
- [Plan de Desarrollo Económico 2022](#)
- , ya han sido designados para el crecimiento.

Servicio y capacidad de infraestructura, incluidas las áreas que ya cuentan con servicio y aquellas donde el servicio podría ampliarse a un costo manejable. Disponibilidad y costo de terrenos, como parcelas y sitios de propiedad pública que podrían desarrollarse a un costo razonable.

Movilidad y acceso

, incluyendo la conectividad mediante automóviles y transporte público, así como la transitabilidad local y las redes de bicicletas.

Servicios y comodidades, como proximidad a escuelas, parques,



Indicadores preliminares

¿Qué criterios deben orientar la planificación y gestión del crecimiento en el área no metropolitana?

El diseño, la densidad y el carácter del nuevo desarrollo podrían gestionarse para maximizar los beneficios locales y gestionar los impactos potenciales, incluyendo las siguientes perspectivas:

-
- **Necesidad de la comunidad y oportunidad de mercado**
- , considerando qué tipos de vivienda y rangos de precios satisfacen mejor las necesidades locales y/o captan la demanda del mercado.
- **Viabilidad financiera**
- , priorizando conceptos que puedan producir más unidades a un menor costo para los desarrolladores y los patrocinadores financieros, lo que podría incluir al gobierno del condado.

Carácter comunitario y vecinal

, considerando cómo se pueden ubicar y diseñar nuevos desarrollos para que se integren en las comunidades existentes.

Zonificación y reglamentación

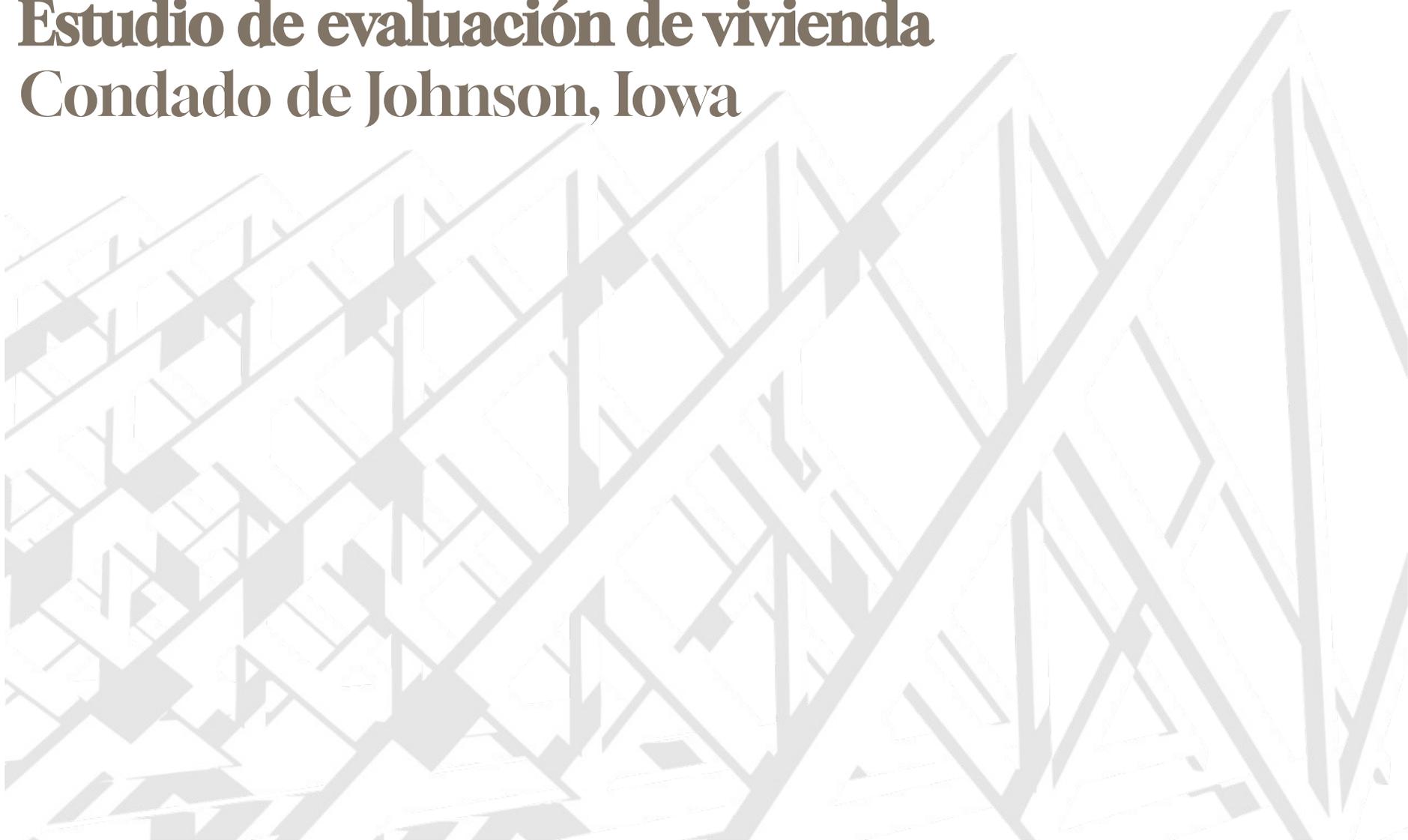
, como sitios en distritos ya zonificados para desarrollo o donde la zonificación podría modificarse de manera realista para acomodar viviendas.

Impactos locales, considerando cómo el nuevo crecimiento puede afectar los ingresos fiscales, el costo de los servicios y la matrícula escolar.



Estudio de evaluación de vivienda

Condado de Johnson, Iowa



Escala comunitaria