2015 ESTADO DE ALABAMA

ANÁLISIS DE LOS OBSTÁCULOS A LA FERIA DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

VOLUMEN I: INFORME FINAL

20 de marzo 2015

TIENE SU DERECHO A LA VIVIENDA JUSTA

Sido violados?

Si usted siente que ha sido discriminado en la industria de la vivienda, por favor póngase en contacto con:

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos

Dirección:

Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

451 Seventh Street SW, Room 5204

Washington, DC 20410-2000

Teléfono: (202) 708-1112

Toll Free: (800) 669-9777

Sitio Web: www.HUD.gov

Departamento de Asuntos Económicos y Alabama

Asuntos de la Comunidad

V.o. Box 5690

Montgomery, Alabama 36103

Teléfono: (334) 242-5100

FAX: (334) 242-5099

Email: contact@adeca.alabama.gov

Feria de las Organizaciones Locales Viviendas: Los residentes del sur de Alabama Contacto:

Centro de Equidad de Vivienda

602 Bel Air bulevar

Mobile, Alabama 36606

Teléfono: (251) 479-1532

FAX: (251) 479-1488

Email: info@sacfh.org Los residentes de Centroamérica

Alabama Contacto:

Central de Alabama Fair Housing Center

2867 Zelda carretera

Montgomery, Alabama 36106

Teléfono: (334) 263-4663

FAX: (334) 263-4664 Los residentes del norte de Alabama Contacto:

Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama

1728 Tercera Avenida Norte

Birmingham, Alabama 35203

Teléfono: (205) 324-0111

FAX: (205) 320-0238

2015 ESTADO DE ALABAMA

ANÁLISIS DE LOS OBSTÁCULOS A LA FERIA DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

Preparado para la:

Departamento de Asuntos Económicos y Alabama

Asuntos de la Comunidad

Preparado por:

Servicios Económicos occidentales, LLC

212 SE 18th Avenue

Portland, OR 97214

Teléfono: (503) 239-9091

Toll Free: (866) 937-9437

Fax: (503) 239-0236

Sitio Web: http://www.westernes.com

Volumen I: Informe Final

20 de marzo 2015

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda i 20 de marzo 2015

TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO 1

SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN 9

SECCIÓN II. CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO 15

Demografía 15

Economía 25

Vivienda 33

SECCIÓN III. LEY DE EQUIDAD DE VIVIENDA, ESTUDIO, Y CASO DE EXAMEN 47

Leyes de Vivienda Justa 47

Fair Housing Studies 48

Un paisaje de Vivienda Justa Cambio 52

SECCIÓN IV. EXAMEN DE LA ESTRUCTURA EXISTENTE EQUIDAD DE VIVIENDA 59

Feria de Agencias de Vivienda 59

Proceso de Revisión de Quejas 63

SECCIÓN V. EQUIDAD DE VIVIENDA EN EL SECTOR PRIVADO 67

Análisis 67 Préstamos

Las quejas de vivienda justa 86

Feria Encuesta de Vivienda - Sector Privado Resultados 93

SECCIÓN VI. EQUIDAD DE VIVIENDA EN EL SECTOR PÚBLICO 97

Servicios Públicos 97

Feria Encuesta de Vivienda - Sector Público Resultados 102

SECCIÓN VII. PARTICIPACIÓN PÚBLICA 105

Encuesta de Vivienda Justa 105

Feria Foros Viviendas y Grupos de Enfoque 107

SECCIÓN VIII. RESUMEN DE RESULTADOS 109

SECCIÓN IX. IMPEDIMENTOS Y ACCIONES SUGERIDAS 115

SECCIÓN X. GLOSARIO 121

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda ii 20 de marzo 2015

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda Opción 1 20 de marzo 2015

RESUMEN EJECUTIVO

PROPÓSITO AI Y PROCESO

Como requisito para recibir fondos del Community Development Block Grant (CDBG), las Asociaciones para Inversión (HOME), y las soluciones de emergencia Grant (ESG), los Estados deben presentar certificación de afirmativamente la vivienda justa al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. Desarrollo (HUD). Esta certificación tiene tres elementos:

1. Completar un Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda (AI),

2. Adoptar medidas para superar los efectos de los obstáculos identificados, y

3. Mantener registros que reflejan las medidas adoptadas en respuesta al análisis.

En la Guía de Planificación de Vivienda Justa, página 2-8, HUD proporciona una definición de los impedimentos para la elección de vivienda justa como:

 Las acciones, omisiones o decisiones tomadas por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional que restringen las opciones de vivienda o la disponibilidad de opciones de vivienda [y]

 Las acciones, omisiones o decisiones que tienen [este] effect.0F0F1

La lista de clases protegidas incluidas en la definición anterior se extrae de la Ley de Vivienda Justa federal, que fue promulgada por primera vez en 1968. Sin embargo, los gobiernos estatales y locales pueden promulgar leyes de vivienda justa que extienden la protección a otros grupos, y la IA se espera que frente a la elección de vivienda para estas clases protegidas adicionales.

El proceso de Amnistía Internacional que promueve afirmativamente la equidad de vivienda implica un examen a fondo de una variedad de fuentes relacionadas con la vivienda, el sistema de entrega de vivienda justa, y las transacciones de vivienda, especialmente para las personas que están protegidas por la ley de vivienda justa.

El desarrollo de una IA también incluye la opinión del público y la crítica a través del contacto directo con las partes interesadas, reuniones públicas para recoger las aportaciones de los ciudadanos y las partes interesadas, la distribución de proyectos de informes de revisión ciudadana y presentaciones formales de hallazgos e impedimentos, junto con las acciones para superar la impedimentos identificados.

METODOLOGÍA

Como parte del proceso de planificación consolidado, y como requisito para recibir HUD fórmulas de financiación de subvención, el Estado de Alabama está llevando a cabo este AI evaluar impedimentos para elección de vivienda justa dentro de las áreas no-derecho del Estado. Los residentes del Estado de Alabama están protegidos contra la discriminación en la elección de vivienda por la Ley de Vivienda Justa federal, que incluye protecciones basadas en la raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad y Estado2 familiar.

1 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades de Estados Unidos. Guía de Planificación de Vivienda Justa. Vol. 1, p. 2-8. http://www.hud.gov/offices/cpd/about/conplan/fairhousingexs/Module5\_TopSevenAFFH.pdf

2 42 U.S.C.A. §3601

Resumen Ejecutivo

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda Opción 2 20 de marzo 2015

El propósito de este informe es determinar los obstáculos actuales a la elección de vivienda justa en el trabajo en Alabama y sugerir acciones que el Estado puede considerar con el fin de superar los obstáculos identificados. Por lo tanto, este informe representa sólo el primer paso en el proceso de certificación de tres partes presentado en la página anterior.

Esta AI se realizó a través de la evaluación de una serie de fuentes cuantitativas y cualitativas. Fuentes cuantitativas utilizadas en el análisis de elección de vivienda justa en el Estado de Alabama incluyen:

 Socio-económico y los datos de vivienda de la Oficina del Censo de los Estados Unidos,

 Los datos de empleo de la Oficina de Estadísticas Laborales,

 Los datos económicos de la Oficina de Análisis Económico,

 Los datos de inversión recogidos de acuerdo con la Ley de Reinversión en la Comunidad,

 datos de la aplicación del préstamo hipotecario de la Ley de Divulgación de Hipotecas y

 datos de quejas de Vivienda de HUD.

La investigación cualitativa incluyó la evaluación de la investigación de equidad de vivienda existente relevante y los casos nacionales y estatales de vivienda justa legales. Además, esta investigación incluyó la evaluación de la información recopilada de varias oportunidades de entrada pública llevadas a cabo en relación con este AI. Esto también incluye las 2.014 Impedimentos a la Elección de Vivienda Justa Encuesta, una discusión Feria Foro de Vivienda celebrada en Orange Beach el 13 de noviembre de 2014, y una serie de grupos de enfoque celebrada con los actores locales y profesionales de la industria de la vivienda.

Análisis geográfico de distribución de las poblaciones raciales y étnicas se llevaron a cabo mediante el cálculo de la raza o el origen étnico como el porcentaje de la población total y luego graficar los datos en un mapa geográfico de zonas del censo en el Estado de Alabama. A los efectos de este AI, mapas fueron producidos por varios grupos étnicos y raciales basados ​​tanto en los datos del Censo 2000 y 2010 con el fin de examinar la forma en que las concentraciones de estas poblaciones cambian con el tiempo. Cinco años estimados de la ACS de 2012 también fueron utilizadas para los mapas seleccionados.

En última instancia, la siguiente lista de impedimentos fue extraída de estas fuentes y además evalúa en base a la definición de los impedimentos para la elección de vivienda justa del HUD, como se presenta en la página anterior. Se identificaron los obstáculos para la feria de elección de vivienda presente dentro del Estado; junto con las acciones que el Estado puede considerar en el intento de superar los impedimentos identificados.

LOS DESAFÍOS PARA ELECCIÓN DE VIVIENDA JUSTA Y ACCIONES PROPUESTAS

Los siguientes impedimentos para la elección de vivienda justa se identificaron mediante la revisión de los datos recogidos de las fuentes antes mencionadas, y se propusieron acciones para hacer frente a esos impedimentos. El Estado de Alabama, a través de ADECA como su representante, proporcionó información sobre los impedimentos, y la identifica y las acciones que se proponen abordar esos impedimentos. De acuerdo con la petición del Estado, sus respuestas a los obstáculos identificados y las acciones propuestas se han incluido en su totalidad en el Apéndice E.

Resumen Ejecutivo

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda opción 3 20 de marzo 2015

Impedimentos del sector privado, acciones sugeridas y objetivos mensurables

Impedimento 1: negación más frecuente de préstamos para compra de casa a los hogares negros, hispanos y mujeres. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los datos de los préstamos para compra de casa reunidos bajo la Ley de Divulgación de Hipotecas. Estos datos incluyen información sobre el propósito del préstamo; el monto del préstamo; el estado de ocupación de la unidad de prospectiva; la raza, el sexo y el origen étnico del solicitante; el resultado de la solicitud de préstamo; razones de la negación de préstamos; los ingresos del solicitante; y si el préstamo es un préstamo de tasa de interés alto. Los datos proporcionan un índice de la experiencia de los solicitantes de préstamos, y permiten una determinación de si los solicitantes son más o menos probabilidades de ser negado si son negro, hispano, o mujer.

Según estos datos, el solicitante del préstamo promedio negro en áreas no-derecho del estado fue casi el doble de probabilidades de ser negado un préstamo de compra de casa que el solicitante del préstamo promedio blanco. Del mismo modo, el 30,7 por ciento de las solicitudes de préstamos de las solicitantes se les negó, en comparación con una tasa de rechazo del 22 por ciento de los candidatos masculinos, y la tasa de rechazo de los solicitantes hispanos, 29.6 por ciento, superó al de los no hispanos que por más de seis puntos porcentuales. Estos datos no indican necesariamente que los prestamistas de todo el estado han incurrido en un patrón de préstamos discriminatoria ilegal; Sin embargo, las tasas de rechazo diferenciales hacen presentar un impedimento para los de las clases protegidas que están sujetos a altas tasas de rechazo.

Acción 1.1: Llevar a cabo la divulgación y educación de los consumidores de vivienda prospectivos sobre cómo adquirir y mantener un buen crédito.

Objetivo medible 1.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Impedimento 2: Aparente préstamos abusivos recae en mayor medida sobre los prestatarios negros. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los datos recogidos en el marco de la HMDA, que se refiere en parte a la prevalencia de los préstamos de alto TASA ANUAL (HAL) entre los préstamos para compra de casa emitidos en áreas no-derecho del Estado. Según estos datos, más de una cuarta parte de los préstamos otorgados a prestatarios negros en áreas no-derecho del estado eran HAL, en comparación con una tasa de HAL de 16,3 por ciento para los prestatarios blancos y una tasa de HAL total de 17,3 por ciento. Estos HAL indican la proporción de personas que llevan a un mayor riesgo de exclusión, con los prestatarios negro llevando una mayor proporción de este tipo de préstamos.

Acción 2.1: Llevar a cabo la divulgación y educación de los consumidores de vivienda potenciales en los atributos de un préstamo predatorio estilo.

Objetivo medible 2.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Impedimento 3: términos discriminatorios, condiciones, privilegios o instalaciones relacionadas con la renta. Este impedimento se identificó mediante la revisión de quejas de equidad de vivienda presentadas ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), los 2.014 Profesionales Inmobiliarios del Grupo de Enfoque, y los casos presentados por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda estatales en nombre de los residentes de Alabama. Quejas de vivienda justa relativos a la discriminación percibida en el mercado de la vivienda de alquiler eran el tipo más común de queja con respecto a las medidas discriminatorias supuestas quejas; esto era cierto para todas las quejas en general, así como los que considera que tiene causa. Además, los participantes en el grupo de discusión foco de alquiler

Resumen Ejecutivo

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda opción 4 20 de marzo 2015

discriminación percibida a ser más pronunciada en el mercado de alquiler que en el mercado de bienes raíces. La prevalencia relativa de la discriminación en el mercado de alquiler nació en cierta medida por los casos del Departamento de Justicia presentadas en el estado durante la última década, once de los cuales ocupan la discriminación en el mercado de alquiler de viviendas (de un total de quince en total).

Acción 3.1: Llevar a cabo la divulgación y la educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa, en colaboración con los concesionarios FHIP estatales.

Objetivo medible 3.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Impedimento 4: la negativa discriminatoria para alquilar. Este impedimento se identificó mediante la revisión de las quejas de vivienda justa presentados a HUD y los 2.014 Agentes Inmobiliarios del Grupo de Enfoque. Aproximadamente el quince por ciento de las denuncias citó la negativa discriminatoria para alquilar, en concreto, y como se señaló anteriormente, las quejas que alegan violaciónes de las leyes de vivienda justa en los mercados de arrendamiento del estado mayor general eran relativamente comunes. Además, los participantes en el alquiler de grupos focales de discusión se percibe la discriminación a ser más pronunciada en el mercado de alquiler que en el mercado de bienes raíces. Por último, como se ha dicho, once de los quince casos del Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda en Alabama discriminación interesado en la vivienda de alquiler.

Acción 4.1: Llevar a cabo la divulgación y la educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

Objetivo medible 4.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Impedimento 5: Si no se realizan ajustes razonables o modificación. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los casos de vivienda justa presentadas por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda en Alabama, las reclamaciones presentadas al HUD por o en nombre de los residentes de Alabama, ya pocos minutos de discusiones de grupos focales. De los quince casos de equidad de vivienda en Alabama que HUD se refiere al Departamento de Justicia durante la última década, en cuestión de seis de ellos discriminación en la vivienda sobre la base de la discapacidad, con el fracaso de los ajustes razonables una acusación común. Además, la discapacidad fue citada como la base no discriminatoria en el 45 por ciento de todas las denuncias presentadas ante HUD desde 2004 hasta 2014, y el fracaso de hacer ajustes razonables era un alegación específica en más de una quinta parte de todas las quejas. Entre las quejas considera que tienen causa, la discapacidad fue la base percibido más común para la discriminación.

Acción 5.1: Llevar a cabo la divulgación y la educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

Objetivo medible 5.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Acción 5.2: las pruebas de auditoría Conducta para determinar el número de propiedades actualmente en violación de las normas de la discapacidad.

Objetivo medible 5.2: Número de pruebas de auditoría realizadas y las propiedades identificadas como potencialmente en violación de las normas de la discapacidad.

Impedimento 6: La falta de comprensión de las leyes de vivienda justa. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los 2.014 Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda y la Encuesta

Resumen Ejecutivo

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de la Vivienda La opción 5 20 de marzo 2015

2014 Agentes Inmobiliarios del Grupo de Enfoque. Más de la mitad de los encuestados se consideran "falta de conocimiento o entendimiento en relación con la vivienda justa" para representar un impedimento en el Estado de Alabama, y ​​el 30 por ciento lo clasificó como un impedimento moderada o grave. La falta de comprensión respecto a las leyes de vivienda justa también fue un tema en el Grupo de Enfoque Alquiler. Uno de los encuestados sostuvo que, debido a la falta de entrenamiento de vivienda justa, "la gente no tiene idea ... de que [la ley de vivienda justa] es aún allí para protegerlos ..."

Acción 6.1: Mejorar la difusión y la educación mediante la realización de más oportunidades de educación para los consumidores y los proveedores de vivienda

Objetivo medible 6.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Acción 6.2: Poner a disposición tanto el resumen y todo el estudio, el 2015 Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda

Medible Objetivo 6.2: Publicación del resumen y estudio en el sitio web de ADECA.

Sector Público Impedimentos, sugerida acciones y objetivos mensurables

Impedimento 1: Insuficiente prueba de vivienda justa y la ejecución en áreas no-derecho de Alabama. Se estableció contacto con tres organizaciones de equidad de vivienda en el estado en relación con el esfuerzo de la IA, y pide que proporcionen información relativa a las actividades de equidad de vivienda realizadas en áreas no-derecho del Estado, incluyendo la ingesta de denuncia y las pruebas de vivienda justa. Ninguna de estas organizaciones proporcionó información sobre las quejas que tenían reciben o probar que habían llevado a cabo, o respondido a estas solicitudes de información en modo alguno, y uno ha perdido su financiación de HUD y es en gran parte inactivo. La percepción de que la aplicación de la equidad de vivienda en áreas no-derecho del Estado era insuficiente fue compartida en los comentarios en el Foro de Equidad de Vivienda.

Acción 1.1: Contrato con una Vivienda Justa Iniciar programa (FHIP) participante u otra entidad para llevar a cabo las actividades de ensayo y de aplicación en las áreas no-derecho de Alabama

Medible Objetivo 1.1: Registro de correspondencia con los participantes FHIP u otras entidades, los contratos celebrados y los recursos comprometidos con las actividades de ensayo y de aplicación.

Acción 1.2: Seguimiento de los resultados de esta actividad pruebas

Medible Objetivo 1.2: Número de pruebas realizadas y los resultados de dichas pruebas, concluyendo tipos de violaciónes descubiertos, si los hubiera, y las clases protegidas afectadas por estas violaciónes.

Impedimento 2: Falta de Feria Programa Iniciativa de Vivienda (FHIP) la participación en las áreas no-derecho de Alabama. Aunque los residentes de Alabama del sur y central parecen ser servido por el Centro de Equidad de Vivienda y el Alabama Fair Center Centro de Vivienda, respectivamente, los residentes del norte de Alabama están actualmente no atendidos por un participante FHIP. La organización de vivienda justa que operan en esa parte del estado no es un concesionario FHIP actual. Esta organización no opera actualmente una página web que permita a los miembros del público a aprender más acerca de su trabajo, o la equidad de vivienda en general, o ponerse en contacto directamente con las quejas de vivienda justa. Además, la participación de los beneficiarios en el proceso FHIP AI faltaba: aunque se estableció contacto con las tres organizaciones de equidad de vivienda durante el proceso de AI, y eran

Resumen Ejecutivo

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda opción de 6 20 de marzo 2015

pidió que le proporcione información sobre su consumo de queja y las actividades de aplicación, ninguno lo ha hecho.

Acción 2.1: Contrato con una Vivienda Justa Iniciar programa (FHIP) participante u otra entidad para llevar a cabo las actividades de ensayo y de aplicación en las áreas no-derecho de Alabama

Objective2.1 medible: Registro de correspondencia con los participantes FHIP u otras entidades, los contratos celebrados y los recursos comprometidos con las actividades de ensayo y de aplicación.

Acción 2.2: Requerir informes periódicos de las actividades realizadas

Medibles Objetivo 2.2: Los informes presentados por los beneficiarios FHIP, u otras entidades, que participan a ADECA en forma trimestral, y el número y tipo de actividades de equidad de vivienda realizado en áreas no-derecho del estado

Impedimento 3: La falta de comprensión de las leyes y de los derechos de vivienda justa. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Choice. Más de la mitad de los encuestados se consideran "falta de conocimiento o entendimiento en relación con la vivienda justa" para representar un impedimento en el Estado de Alabama, y ​​el 30 por ciento lo clasificó como un impedimento moderada o grave. La falta de comprensión respecto a las leyes de vivienda justa también fue un tema en los Profesionales de Bienes Raíces del Grupo de Enfoque. Uno de los encuestados sostuvo que, debido a la falta de entrenamiento de vivienda justa, "la gente no tiene idea ... de que [la ley de vivienda justa] es aún allí para protegerlos ..."

Acción 3.1: Formar un equipo de trabajo para supervisar la entidad FHIP contratado u otra entidad

Objetivo medible 3.1: Formación del grupo de trabajo

Acción 3.2: Haga que el grupo de trabajo consideran otras cosas que ADECA puede hacer para fomentar afirmativamente la equidad de vivienda, particularmente a la luz de las limitaciones presupuestarias

Medibles Objetivo 3.2: Recomendaciones del grupo de trabajo, desarrollado en consulta con los beneficiarios FHIP estatales u otras entidades, sobre la manera de fomentar afirmativamente la equidad de vivienda

Acción 3.3: Haga que el grupo de trabajo se reúnen trimestralmente para revisar el informe trimestral de la FHIP y considerar nuevos negocios

Medible Objetivo 3.3: Grabación y actas de las reuniones trimestrales

Acción 3.4: Llevar a cabo la divulgación y la educación a los consumidores y los proveedores de vivienda

Objetivo medible 3.4: Número de actividades de divulgación y educación realizadas y el número de participantes en esas actividades.

Acción 3.5: Coordinar las actividades de divulgación durante el Mes de Vivienda Justa, de abril de cada año

Medible Objetivo 3.4: Registro de actividades de divulgación realizado en colaboración con los participantes FHIP Estado u otras entidades

Impedimento 4: aplicación limitada del Estado de Alabama Ley de Vivienda Justa. El Estado de Alabama Ley de Vivienda Justa (Ala. Código §24-8-1 y ss.) Establece una serie de derechos legales relacionados con la equidad de vivienda, que corresponde aproximadamente a las previstas en la Ley federal de Vivienda Justa. Además, la Ley de Vivienda Justa estado establece un procedimiento por el cual el Estado aceptará denuncias e investigar las denuncias de discriminación en el mercado de la vivienda, e identifica el Departamento de Alabama de Asuntos Económicos y de la Comunidad (ADECA) como el organismo encargado de

Resumen Ejecutivo

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 7 20 de marzo 2015

llevar a cabo las disposiciones de la ley. (El texto completo de la Ley de Vivienda Justa de Alabama está incluida en el Apéndice F.)

Sin embargo, los recursos disponibles para permitir ADECA para hacer cumplir la ley de vivienda justa estatal son limitados, particularmente a la luz de la responsabilidad de la agencia para llevar a cabo las actividades de desarrollo económico y de la comunidad que representan el núcleo de su misión. Sin embargo, como la agencia de Alabama investido con la responsabilidad de proporcionar un recurso para aquellos que sienten que han sido sometidos a discriminación ilegal en el mercado de la vivienda, ADECA debe buscar vías por las cuales se puede promover más activamente la aplicación de la ley de vivienda justa del estado. Estas vías deben incluir una mayor coordinación y cooperación con la Iniciativa de Equidad de Vivienda Los beneficiarios del programa del estado y otras organizaciones de vivienda justa.

Acción 4.1: Incluir el lenguaje en el sitio web de ADECA observa que la discriminación en el mercado de la vivienda es ilegal según el estado, así como la ley federal, la definición de las clases que están protegidas bajo la ley estatal, ejemplos de violaciónes de la ley, y que está cubierto por la ley estatal.

Medible Objetivo 4.1: Inclusión de la lengua se ha descrito anteriormente en el sitio web de ADECA

Acción 4.2: Establecer un proceso por el que ADECA aceptará quejas de aquellos que sienten que han sido objeto de discriminación ilegal en el mercado de la vivienda, anunciar cómo funciona el proceso, e incluyen hojas de reclamaciones de vivienda en el sitio web de ADECA notificantes residentes dónde presentar y que contactar.

Medible Objetivo 4.2: Desarrollo de proceso de quejas, la publicación de proceso de queja en el sitio web de ADECA, incluyendo enlaces a las webs a las hojas de reclamaciones

Acción 4.3: Establecer un procedimiento para la investigación de las quejas de vivienda justa, o asociaciones con organizaciones sin fines de lucro de vivienda justa para tal fin, dentro de los límites de la Ley de Vivienda Justa de Estado. Documentar este proceso en el sitio web de ADECA.

Medible Objetivo 4.3: Creación y documentación del procedimiento

SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN

Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, también conocida como la Ley Federal de Vivienda Justa, hizo ilegal discriminar en la compra, venta o alquiler de la vivienda por motivos de raza, color, religión u origen nacional de una persona. El sexo fue añadido como una clase protegida en la década de 1970. En 1988, las Enmiendas de Equidad de Vivienda Ley añaden estado familiar y la discapacidad a la lista, haciendo un total de siete clases protegidas por el gobierno federal. Las leyes federales de vivienda justa están cubiertos en gran parte por los siguientes tres leyes de Estados Unidos:

1. La Ley de Vivienda Justa,

2. La Ley de Enmiendas de Vivienda, y

3. Los Americans with Disabilities Act.

El propósito de la ley de vivienda justa es la de proteger el derecho de la persona a poseer, vender, comprar o alquilar una vivienda de su elección sin temor a la discriminación ilegal. El objetivo de la ley de vivienda justa es permitir a todos la igualdad de acceso a la vivienda.

¿POR QUÉ EVALUAR VIVIENDA JUSTA?

Disposiciones a afirmativamente la vivienda justa son componentes de larga data del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los programas de vivienda y desarrollo comunitario (de HUD). Estas disposiciones proceden de la Sección 808 (e) (5) de la Ley de Vivienda Justa federal, que requiere que el Secretario de HUD administrar programas de desarrollo urbano de vivienda federal y de una manera que promueva afirmativamente la vivienda justa.

En 1994, HUD publicó una norma consolidación de los planes para los programas de vivienda y desarrollo comunitario en un solo proceso de planificación. Esta acción agrupada Community Development Block Grant (CDBG), Asociación para Inversiones (HOME), Soluciones Becas de Emergencia (ESG) 3, y Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA programas) en el Plan de Consolidación de la Vivienda y Desarrollo de la Comunidad, que a su vez creado un único ciclo de aplicación.

Como parte del proceso de planificación consolidada, los estados y las comunidades de ayuda social que reciben estos fondos como una fórmula de asignación directa de HUD para someterse a la certificación de HUD que están fomentar afirmativamente la vivienda justa. En el Estado de Alabama, las ciudades de Anniston, Auburn, Bessemer, Birmingham, Decatur, Dothan, Florencia, Gadsden, Hoover, Huntsville, Mobile, Montgomery, Opelika, y Tuscaloosa también deben certificar que están fomentar afirmativamente la vivienda justa (AFFH) , junto con los condados de Jefferson y móvil. El Departamento de Asuntos Económicos y de la Comunidad de Alabama (ADECA) certifica por el resto del estado, aquí referido como "áreas de no-derecho". El proceso de certificación AFFH tiene tres partes:

1. Completar un Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda (AI),

2. Adoptar medidas para superar los efectos de los obstáculos identificados a través del análisis, y

3 En 1994, el programa de Soluciones de Subvenciones de emergencia fue llamado el programa de Becas Refugios de Emergencia.

I. Introducción

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 10 20 de marzo 2015

3. Mantener registros que reflejan el análisis y las medidas adoptadas.

En la Guía de Planificación de Vivienda Justa, página 2-8, HUD señala que los impedimentos para elección de vivienda justa son:

 "Las acciones, omisiones o decisiones tomadas por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional que restringen las opciones de vivienda o la disponibilidad de opciones de vivienda [y]

 Las acciones, omisiones, o decisiones que tienen [este] efecto ". 2F4F4

Los gobiernos estatales y locales también pueden promulgar vivienda justa y leyes contra la discriminación, que puede extender las protecciones contra la discriminación a los grupos que no están incluidos en la Ley federal de Vivienda Justa. Título 24 en el capítulo 8 del Código del Estado de Alabama, también conocida como la "Ley de Vivienda Justa de Alabama", consagra la protección contra la discriminación en la vivienda en la ley estatal; Sin embargo, la ley no se extiende protecciones adicionales a los grupos que no están protegidos por el FHA.5 federal

Es esencial distinguir entre vivienda justa y la producción de viviendas asequibles. Como se mencionó anteriormente, las protecciones de equidad de vivienda a nivel federal no incluyen el examen de ingreso y no se ocupan de la disponibilidad de viviendas fuera del contexto de discriminación en la vivienda. Aunque la falta de vivienda asequible puede ser una gran preocupación para los responsables políticos, no es, por sí misma, un problema de equidad de vivienda a menos que los miembros de las clases protegidas enfrentan este problema de manera desproporcionada. De hecho, un gran aumento en unidades asequibles en estrecha proximidad entre sí puede contribuir a un problema de elección de vivienda justa en algunos casos, como la concentración de minorías raciales o étnicas.

Propósito de esta investigación

HUD interpreta los objetivos generales de afirmativamente la vivienda justa para incluir:

 "Analizar y trabajar para eliminar la discriminación en la vivienda en la jurisdicción;

 Promover la elección de vivienda justa para todas las personas;

 Proporcionar oportunidades para racial y étnicamente patrones incluyentes de ocupación de la vivienda;

 Promoción de viviendas que es físicamente accesible y utilizable por todas las personas, en particular las personas con discapacidad; y se

 Fomentar el cumplimiento de las disposiciones de no discriminación de la Ley de Vivienda Justa. "5F7F6

El objetivo del proceso de AI 2015 era investigar, analizar e identificar los posibles obstáculos para la elección de vivienda justa en todas las zonas no-derecho del Estado. El objetivo de la IA completado es sugerir acciones que el Estado puede considerar cuando se trabaja en la eliminación o mitigación de los impedimentos identificados.

4 Guía de Planificación de Vivienda Justa.

5 Ala. Código §24-8-1, et seq.

6 Guía de Planificación de Vivienda Justa, p.1-3.

I. Introducción

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 11 20 de marzo 2015

AGENCIA LÍDER

La agencia que lideró el esfuerzo de elaboración de este informe en nombre del Estado de Alabama fue el Departamento de Asuntos de la Comunidad (ADECA) Económico y Alabama.

Compromiso con la Equidad de Vivienda

De acuerdo con los estatutos y regulaciones aplicables que rigen el Plan Consolidado, el Estado certifica que la vivienda afirmativamente la equidad (AFFH). Esta declaración significa que se han llevado a cabo una IA, tomarán las medidas adecuadas para superar los efectos de los obstáculos identificados a través de ese análisis, y mantendrán registros que reflejan el análisis y las medidas adoptadas en este sentido.

ÁMBITO GEOGRÁFICO DE ANÁLISIS

Esta AI aborda la situación de la vivienda justa dentro de las áreas no-derecho del Estado de Alabama. Como tal, los datos de las ciudades de ayuda social de Anniston, Auburn, Bessemer, Birmingham, Decatur, Dothan, Florencia, Gadsden, Hoover, Huntsville, Mobile, Montgomery, Opelika, y Tuscaloosa están excluidos de este análisis, junto con Jefferson y el condado de Mobile. Mapa I.1 en la página siguiente, muestra el estado de Alabama, junto con las áreas abarcadas por las jurisdicciones de ayuda social, que son blanco en este mapa.

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

El proceso de IA implica un examen a fondo de una variedad de datos relacionados con la vivienda, sobre todo para las personas que están protegidos por las leyes de vivienda justa. Fuentes de AI incluyen los datos del Censo, el empleo y la información de ingresos, datos de aplicaciones hipoteca de la casa, datos de préstamo de negocios, información de queja de vivienda justa, encuestas de expertos de la industria de vivienda y las partes interesadas, y la información relacionada que se encuentra en el dominio público. La información pertinente se recogió y se evalúa a través de cuatro enfoques generales:

1. La investigación primaria, o la recopilación y análisis de datos en bruto que no existía anteriormente;

2. Investigación Secundaria, o la revisión de los datos y estudios existentes;

3. Análisis Cuantitativo, o la evaluación de datos objetivos, medibles, y numérico; y se

4. Análisis Cualitativo, o la evaluación y valoración de los datos subjetivos como creencias de las personas, sentimientos, actitudes, opiniones y experiencias.

Algunos datos secundarios y cuantitativos de referencia se obtuvieron de la Oficina del Censo, incluyendo recuentos de 2000 y 2010 del censo, así como los promedios de datos de la Encuesta de la Comunidad desde 2008 hasta 2012. Los datos de estas fuentes población detalle, los ingresos personales, la pobreza, las unidades de vivienda por tenencia, carga de los costos, y las condiciones de vivienda. Otros datos fueron extraídos de los registros proporcionados por la Oficina de Estadísticas Laborales, la Oficina de Análisis Económico, y una variedad de otras fuentes. La siguiente narración ofrece una breve descripción de otras fuentes de datos clave utilizadas para el 2015 AI para el Estado de Alabama.

I. Introducción

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 12 20 de marzo 2015

Mapa I.1

Alabama Área de Estudio

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2010

I. Introducción

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 13 20 de marzo 2015

Home Mortgage Disclosure Act datos

Para examinar los posibles problemas de equidad de vivienda en el mercado hipotecario, se analizaron los datos Home Mortgage Disclosure Act (HMDA). El HMDA fue promulgada por el Congreso en 1975 y desde entonces ha sido modificado en varias ocasiones. Su objetivo es ofrecer al público datos sobre préstamos que se pueden utilizar para determinar si las instituciones financieras están sirviendo a las necesidades de crédito de vivienda de sus comunidades y para ayudar a identificar posibles patrones de préstamos discriminatorios. HMDA requiere que los prestamistas a revelar públicamente la raza, la etnia y el sexo de los solicitantes de hipotecas, junto con cantidades de solicitud de préstamo, el ingreso familiar, el tracto de censo en el que se encuentra la casa, y la información sobre las acciones del prestamista potenciales relacionados con la solicitud de préstamo. Para este análisis, se analizaron los datos HMDA desde 2004 hasta 2013, con la medición de tasas de rechazo por sección censal y por la raza y el origen étnico de los solicitantes de los objetivos clave de la investigación. También se examinaron estos datos para identificar los grupos y áreas geográficas con mayor probabilidad de encontrarse con mayores tasas de rechazo y recibir préstamos con tasas de interés altísimas.

Queja de Vivienda Justa de datos

Datos de quejas de Vivienda se utilizaron para analizar la discriminación en el alquiler y venta de viviendas. HUD proporcionó datos queja de vivienda justa para el Estado desde 2004 hasta 2014. Esta información incluye la base, o clase protegida en virtud de la denuncia; el tema, o acción discriminatoria prospectivo, de conformidad con la queja; y el estado de cierre de la supuesta infracción de vivienda justa, que se refiere al resultado de la investigación. La revisión de 363 quejas de vivienda justa dentro de áreas no-derecho del Estado permitió la inspección del tono, el grado relativo y la frecuencia de ciertos tipos de prácticas de vivienda injustas, y el grado en que se encontraron denuncias estar con causa. Análisis de datos de quejas se centró en la determinación de qué protegida clases pueden haber sido desproporcionadamente afectados por discriminación en la vivienda con base en el número de quejas, si bien reconoce que muchas personas que creen que han sido víctimas de discriminación ilegal en el mercado de la vivienda pueden ser reacios a dar un paso adelante con una queja de vivienda justa por temor a represalias o repercusión similar.

Feria Encuesta de Vivienda

HUD recomienda que las encuestas se llevaron a cabo durante el proceso de AI para obtener la opinión del público con respecto a los obstáculos percibidos para elección de vivienda justa en un área. Como tal, el Estado eligió utilizar un instrumento de estudio como medio para fomentar la opinión del público en el proceso de AI y para ayudar a caracterizar las experiencias de los residentes del estado en el mercado de la vivienda. Algunos 332 residentes respondieron a la encuesta, que fue distribuido a una amplia gama de partes interesadas, los responsables políticos y los ciudadanos interesados ​​en todo el estado, incluyendo:

- El jefe de los funcionarios electos de todos los 462 municipios de Alabama, tanto en las áreas de ayuda social y no-derecho del Estado;

- Los jefes de los funcionarios electos de todos los 67 condados de Alabama, en ambas áreas de ayuda social y no-derecho del Estado, y su personal;

- Todas las 12 Comisiones Regionales de Planificación de Alabama;

- Todos los 149 miembros de la Administración de la Autoridad Asociación Alabama Vivienda Pública;

- Presidentes del Banco y representantes de los 112 bancos autorizados por el Departamento Bancario del Estado de Alabama;

I. Introducción

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 14 20 de marzo 2015

- Asociaciones inmobiliarias, incluidos los miembros y afiliados de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Alabama;

- Afiliados y beneficiarios de la Autoridad Alabama Housing Finance (AHFA) Programa de Asociaciones para;

- Todos los administradores de CDBG que sirven ciudades y condados del estado;

- Soluciones de emergencia Grant beneficiarios y continuo del personal de atención;

- Los beneficiarios de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA) financiación, y su personal;

- Grupos de apoyo para personas sin hogar, incluyendo Alabama Arise, Alabama Appleseed Centro para la Ley y la Justicia, y el Ejército de Salvación, entre otros;

- Otras partes interesadas, incluidos los residentes de la comunidad, miembros del Boys and Girls Club, las personas que respondieron a los anuncios de servicio público de radio-emitida en relación con la encuesta, etc.

Conclusiones de la investigación

La lista final de los impedimentos para la elección de vivienda justa para el estado de Alabama fue de todas las fuentes de entrada cuantitativos, cualitativos y público, y se basa en la definición de HUD de un impedimento para la elección de vivienda justa como cualquier acción, omisión o decisión que afecte elección de vivienda debido a la condición de clase protegida. La determinación de la calificación como un impedimento se deriva de la frecuencia y la gravedad de ocurrencias derivadas de la evaluación y los resultados de datos cuantitativos y cualitativos.

PARTICIPACIÓN DEL PÚBLICO

Esta sección trata sobre el análisis de la equidad de vivienda en el Estado de Alabama según se desprende de diversos esfuerzos de participación pública llevadas a cabo como parte del proceso de AI. Retroalimentación participación del público es una valiosa fuente de datos cualitativos sobre los impedimentos, pero, como con cualquier fuente de datos, comentarios de los ciudadanos por sí solos no indican necesariamente la existencia o ausencia de impedimentos para la elección de vivienda justa. Sin embargo, los comentarios de la encuesta y foro que apoyan los resultados de otras partes de la Reinfo análisis refuerzan los hallazgos de otras fuentes de datos relativos a los impedimentos para la elección de vivienda justa.

SECCIÓN II. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

En esta sección se presenta y la información de la vivienda demográfica, económica obtenida de la Oficina del Censo, la Oficina de Análisis Económico, la Oficina de Estadísticas Laborales, y otras fuentes. Los datos se utilizan para analizar una amplia gama de características socioeconómicas, como el crecimiento demográfico, la raza, la etnia, la discapacidad, el empleo, la pobreza y tendencias de la vivienda; estos datos también están disponibles por sección censal, y se muestran en los mapas geográficos. En última instancia, la información presentada en esta sección ilustra las condiciones subyacentes que el comportamiento del mercado de vivienda forma y elección de vivienda en áreas no-derecho del Estado de Alabama.

Para complementar los datos del censo de 2000 y 2010, los datos de este análisis también se obtuvo de la Oficina del Censo American Community Survey (ACS). Los datos de la ACS cubren temas similares a los recuentos decenales pero incluyen datos que no aparecen en el censo de 2010, como el ingreso de los hogares y la pobreza. La diferencia fundamental de estas bases de datos es que los datos de ACS representan un promedio de cinco años de las estimaciones anuales de datos en comparación con un recuento de punto en el tiempo de un 100 por ciento; los datos de la ACS registrados en ellas abarcan los años desde 2008 hasta 2012. Las cifras de ACS no son directamente comparables con Censo Decenal cuenta porque no tienen en cuenta ciertos grupos de población, como las personas sin hogar y porque se basan en muestras en lugar de cargos de la población . Sin embargo, las distribuciones porcentuales de los datos de ACS se pueden comparar con las distribuciones de los Censos de 2000 y 2010.

DEMOGRAFÍA

Como parte de la revisión fundamental del marco de fondo de los mercados que las opciones de vivienda se hacen en áreas no-derecho de Alabama, población detallada y datos demográficos se incluyen para describir a los habitantes de estas zonas. Estos datos se resumen no sólo las poblaciones protegidas de clase, pero las características de la población total de las zonas no-derecho de todo el Estado, así como el resultado de las decisiones de localización de la vivienda. Estos datos ayudan a analizar si existen mayores de las concentraciones de las minorías raciales y étnicas, y si es así, que son las más afectadas las áreas del Estado. Concentraciones de riesgo de la población de clase protegidas no implican necesariamente impedimentos para elección de vivienda justa, pero pueden representar los resultados de los obstáculos identificados en otros datos.

DINAMICA DE LA POBLACION

Tabla II.1 de la derecha presenta el conteo de población en áreas no-derecho del Estado de Alabama, como extraída de los censos 2000 y 2010, las estimaciones intercensales de 2001 a 2009, y las estimaciones postcensales desde 2011 hasta 2013. Como se muestra, la población creció en un estimado de 11.5 por ciento de 2000 a 2013. La tasa de crecimiento durante ese tiempo era constante, y aumentó ligeramente a través de la mitad de la última década. En julio de 2013, la población de las áreas no-derecho del Estado fue un estimado de 2.976.691.

Tabla II.1 Censo y intercensal estimaciones de población no-derecho Áreas de Alabama de 2000, 2010 y Censo intercensal estimaciones del año Censo Estimación 2000 2653464 07 2001 Est. 2687177 07 2002 Est. 2701962 07 2003 Est. 2722543 07 2004 Est. 2747631 07 2005 Est. 2779393 07 2006 Est. 2821065 07 2007 Est. 2856155 07 2008 Est. 2889585 07 2009 Est. 2915671 Censo 2010 2906959 07 2011 Est. 2952645 07 2012 Est. 2966261 07 2013 Est. 2.976.691 Cambio 00-13 11,5%

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 16 20 de marzo 2015

POBLACIÓN POR EDAD

De acuerdo con el Censo decenal, la población de las áreas no-derecho de Alabama creció un 9,6 por ciento entre 2000 y 2010, 2.6 millones a 2.9 millones de personas. Como se muestra en la Tabla II.2 continuación, el mayor grupo de edad en ambos años se compone de los residentes de 35 a 54 años de edad, que representan más de un cuarto de todos los residentes en ambos años. Sin embargo, los residentes en este grupo de edad representa una proporción menor de la población en 2010 de la que tenían en el año 2000; que la cuota de haber redujo en 1 punto porcentual, 29,3 a 28,3 por ciento. Por el contrario, la participación de los residentes de 55 a 64 aumentó en un 40,8 por ciento madurado, de aproximadamente 262.000 a 369.000 en el período.

Tabla II.2 población por edad no-derecho Áreas de Alabama 2000 y 2010 Censo SF1 Datos Edad Censo 2000 Censo 2010% Variación 00-10 Población% de la población total% del total de menos de 5 176 519 6,7% 182.009 6,3% 3,1% 5 a 19 572,773 21.6% 593,497 20.4% 3.6% 20 a 24 160.534 6,0% 171.962 5,9% 7,1% de 25 a 34 357.250 13,5% 352.155 12,1% -1,4% de 35 a 54 777 558 29,3% 823 594 28.3% 5.9% 55 a 64 262 430 9,9% 369 371 12,7 % 40,8% 65 años o más 346,400 13.1% 414,371 14.3% 19.6% Total 2.653.464 100,0% 2.906.959 100,0% 9,6%

Mientras tanto, el número de residentes mayores de 65 años también creció un 19,6 por ciento: la mayor parte de este aumento se vio impulsado por el crecimiento en el número de residentes en el extremo más joven de la cohorte de edad avanzada, como se muestra en la Tabla II.3 continuación. Las dos cohortes más jóvenes crecieron a un ritmo que supera la de la cohorte de edad avanzada en su conjunto, y si bien el número de residentes en las cohortes de edades 70- años de edad y mayores también creció, lo hicieron a una tasa que estaba por debajo de la media global.

Cuadro II.3 población anciana de edad no-derecho Áreas de Alabama 2000 y 2010 Censo SF1 edad de los datos del Censo 2000 Censo 2010% Variación 00-10% de la Población Población Total% del Total 65-66 43.559 12,6% 58.464 14,1% 34,2% 67 al 69 60 972 78 919 17,6% 19,0% 29,4% 70 a 74 88 804 104 343 25,6% 25,2% 17,5% 75 a 79 68.518 77.017 19,8% 18,6% 12,4% 80 a 84 45.304 13,1% 52.525 12,7% 15,9% 85 años o más 39.243 11,3% 43.103 10,4% 9,8% Total 346.400 100,0% 414.371 100,0% 19,6%

Población por raza y origen étnico

La composición racial de las áreas no-derecho de Alabama también cambió durante la década, como se muestra en la Tabla II.4 en la página siguiente. Residentes blancos representaban el 78,4 por ciento de la población en el año 2000; para el año 2010, este porcentaje había caído a 76,7 por ciento. Del mismo modo, la proporción de la población total que representan los residentes negros se redujo de 19 por ciento a 18,3 por ciento. Por lo tanto, ambos grupos estaban creciendo más lentamente que en la región como un todo, con personas de otros grupos, como los asiáticos, "Otros", o dos o más razas hinchazón en exceso de 100 por ciento.

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 17 20 de marzo 2015

Por otra parte, un cambio más marcada se observó en la composición étnica de las áreas no-derecho del estado, como el número de residentes hispanos aumentó casi un 140 por ciento durante la década, de aproximadamente 47.000 a más de 112.000.

Cuadro II.4 población por raza y origen étnico no-derecho Áreas de Alabama 2000 y 2010 Censo SF1 datos Race 2000 Censo 2010 Censo de Población de 00 a 10% de variación% de la población total% del total Blanca 2.079.664 2.230.157 78,4% 76,7% 7,2% Negro 502835 19.0% 532,667 18.3% 5.9% Indígena 15.968 0,6% 19.725 0,7% 23,5% 0,4% de Asia 9480 19.700 0,7% 107,8% Nativo de Hawai / Islas del Pacífico 782 0.0% 1798 0.1% 129.9% Otros 18 592 0,7% 58,782 2.0% 216.2% Dos o más razas 26.143 1,0% 44.130 1,5% 68,8% Total 2.653.464 100,0% 2.906.959 100,0% 9,6% no hispanos 2.606.440 2.794.231 98,2% 96,1% 7,2% 1,8% Hispana 47.024 112.728 3,9% 139,7%

A los efectos de este informe, se dice que las secciones censales de tener una parte desproporcionada de la población cuando la proporción en cualquier sección censal específica supera el promedio estatal en diez puntos porcentuales. Para tomar la población negro como ejemplo, se dice que ningún corredores censales en las que la población negro representaron más del 29 por ciento de la población en 2000 a celebrar una parte desproporcionada de los residentes negros, ya que los residentes negros representaron el 19 por ciento de la población del estado en ese año.

De hecho, había muchas zonas del censo en todas las zonas no-derecho del estado en el que los residentes negros representaban más del 29 por ciento de la población en 2000, como se muestra en Mapa II.1 en la página siguiente. Muchos de éstos yacía en una banda que se extendía por todo el estado, más o menos después de la Interestatal 85 / Highway 80 Corridor. Residentes negros representaron más de tres cuartas partes de la población en zonas del censo en toda esta área, incluyendo los corredores censales en y alrededor de Tuskegee y Selma. Se observaron extensiones adicionales con concentraciones de residentes negros por encima del promedio y desproporcionados alrededor de las áreas urbanas en todo el estado.

La distribución general de la población negro cambió poco entre 2000 y 2010, como se muestra en el Mapa II.2 en la página 19. áreas generales que habían mostrado las acciones por encima del promedio y desproporcionados altos de residentes negros en 2000 continuaron mostrando un patrón similar en 2010, incluso cuando la concentración total de los residentes negros de todo el estado se redujo en 0,7 puntos porcentuales. Hubo, sin embargo, algunos cambios sutiles en la concentración de residentes negros alrededor de áreas urbanas como Selma, Talladega, y Huntsville.

Residentes hispanos representaron una parte relativamente pequeña de la población de las áreas no-derecho de Alabama en 2000 y 2010. A pesar de ello, esta acción se incrementó considerablemente entre población en el Censo, y se observaron los residentes hispanos a concentrarse de manera desproporcionada en varios corredores censales en ambos años. En 2000, los residentes hispanos representaron el 1,8 por ciento de la población no el derecho del Estado, sino que representaron más de una quinta parte de la población en grandes zonas del censo rural en el norte del estado alrededor de Fort Payne, Albertville y Russellville, como se muestra en Mapa II.3 en la página 20.

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 18 20 de marzo 2015

Mapa II.1

Población Negro por Censal

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2000

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de la Vivienda de la opción 19 20 de marzo 2015

Mapa II.2

Población Negro por Censal

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2010

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 20 20 de marzo 2015

Mapa II.3

Población hispana Censal

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2000

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 21 20 de marzo 2015

Mapa II.4

Población hispana Censal

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2010

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 22 20 de marzo 2015

A medida que la población hispana creció entre los dos en el Censo, los hispanos residentes tienden a establecerse en esas mismas áreas. Para el año 2010, muchas de las mismas zonas del censo celebró una parte desproporcionada de los residentes hispanos, pero la concentración de residentes hispanos habían crecido dentro de esas zonas, como se muestra en Mapa II.4 en la página anterior. En 2000, la mayor concentración de residentes hispanos observados en cualquier sección censal fue de 24,7 por ciento. Para el año 2010 esa cifra había aumentado a 39.5 por ciento.

ESTADO DE LA DISCAPACIDAD

La Oficina del Censo recopila datos relativos a la discapacidad, que se definen en la AEC como "limitaciones de las actividades y las restricciones a la plena participación en la escuela, en el trabajo, en casa, o en la comunidad" que surge de la interacción entre los organismos y el de los individuos entornos físicos y sociales en las que viven, trabajan, o play.7 En el Censo de 2000, el 24,1 por ciento de la población no-derecho se contó como vivir con algún tipo de discapacidad, como se muestra en la Tabla II.5 continuación. Esta cifra incluye a 27.103 niños entre las edades de 5 y 15 años y 169.261 mayores de 65. En 2012, las estimaciones de ACS registró una tasa de discapacidad de 17,4 por ciento, como se muestra en la Tabla II.6 siguiente.

Cuadro II.5 Discapacidad por edad no-derecho Áreas de Alabama 2000 del Censo SF3 Datos Edad total discapacitados Población Discapacidad Tasa del 5 al 15 27 103 6,4% de 16 a 64 387 888 23,2% mayores de 65 años 169 261 51,0% Total 584 252 24,1%

Cuadro II.6 Discapacidad por edad no-derecho Áreas de Alabama 2012 Quinquenal Población Población Población ACS Datos Edad Hombres Mujeres Total minusválidos Discapacidad Tasa minusválidos Discapacidad Tasa minusválidos Discapacidad Puntúa Bajo 5 824 0.9% 535 0.6% 1359 0.8% 5 al 17 21 568 8,2% 12.958 5,2% 34.526 6,8% de 18 a 34 25.754 9,0% 22.050 7,3% 47.804 8,1% de 35 a 64 111.921 19,9% 117.490 19,5% 229.411 19,7% de 65 a 74 40.570 36,0% 43.026 33,5% 83.596 34,7% 75 años o más 37.968 58,1% 60.682 61,1% 98.650 59,9% Total 238 605 17.2% 256,741 17.5% 495,346 17.4%

De Alabama con discapacidad representaban el 24,1 por ciento de la población no el derecho del Estado en el año 2000. Como se muestra en Mapa II.5 de la página siguiente, estos residentes representaron una parte desproporcionada de la población de secciones censales rurales cerca de Tuskegee, Selma, Sylacauga, y Birmingham. En 2012, los residentes con discapacidades eran desproporcionadamente concentrada en zonas del censo en todo el estado, como se muestra en Mapa II.6 en la página 24. Una vez más, estos tienden a ser las secciones censales rurales.

7 Esta definición, aprobado para su uso en el ACS después de 2008, es más restrictiva que la definición utilizada en el Censo de 2000; como consecuencia, los datos sobre discapacidad de los últimos estimados de la ACS no son directamente comparables con el conteo del Censo 2000.

II. Contexto Socio-Económico

Mapa II.5

Población con Discapacidad por Censal

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2000

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 24 20 de marzo 2015

Mapa II.6

Población con Discapacidad por Censal

Áreas no-derecho de Alabama

2012 Quinquenal ACS Datos

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 25 20 de marzo 2015

ECONOMÍA

Los datos que indican el tamaño y la dinámica de los mercados de trabajo en las áreas no-derecho de Alabama, la fuerza de trabajo, los ingresos, y las personas en situación de pobreza proporcionar antecedentes esenciales contextual e indicar el potencial de poder adquisitivo de los residentes del estado de la hora de hacer una elección de vivienda.

FUERZA DE TRABAJO Y EMPLEO

El crecimiento del empleo en áreas no-derecho del Estado no ha sido uniforme en el período desde 1990, como se muestra en el diagrama II.1. Después de 1991, el número de ocupados creció en forma sostenida hasta el año 2000, aumentando en más de 211 mil trabajadores. Sin embargo, tras alcanzar un máximo en 2000 en alrededor de 1,23 millones, el número de ocupados cayó por dos años consecutivos. En 2003, el empleo, una vez más comenzó a mostrar un fuerte crecimiento positivo, pero esta tendencia se había estancado en 2007. Los dos años siguientes se produjo un descenso considerable en el empleo como el número de trabajadores empleados se redujo en más de 100.000. Las cifras de empleo comenzaron a subir después de 2009, aunque han mostrado signos de estancamiento en los últimos años.

Diagrama II.1

Empleo y la Fuerza Laboral

Áreas no-derecho de Alabama

1990-2013 BLS datos

Para la mayoría de las tendencias de la época en el empleo y la mano de obra siguió sí bastante de cerca. Sin embargo, la disminución del empleo después de 2007 fue considerablemente más rápida que la disminución de la fuerza de trabajo. El resultado fue un aumento en la tasa de desempleo, que pasó de 3,5 por ciento en 2007 a 10,1 por ciento en 2009, como se muestra en el Diagrama II.2 en la página siguiente. Sin embargo, desde ese año, la tasa de desempleo ha ido disminuyendo de manera constante, y se situó en el 6,5 por ciento en 2013, casi un punto porcentual por debajo de la tasa nacional de desempleo para ese año.

1211061

1294948

954000

1004000

1054000

1104000

1154000

1204000

1254000

1304000

1354000

1990

1992

1994

1996

1998

2000

2002

2004

2006

2008

2010

2012

Empleo

Fuerza Laboral

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 26 20 de marzo 2015

Diagrama II.2

Tasa De Desempleo

Áreas no-derecho de Alabama

1990-2013 BLS datos

La alta tasa de desempleo de 2009 persistió hasta principios de 2010, con un pico en enero de ese año en el 11,2 por ciento, como se muestra en el diagrama II.3 continuación. Sin embargo, después de febrero de 2010, la tasa de desempleo comenzó a caer. A pesar de las fluctuaciones estacionales en la tasa de desempleo, la tendencia general del desempleo ha sido a la baja desde principios de 2010.

Diagrama II.3

Mensual Tasa de desempleo

Áreas no-derecho de Alabama

2008-abril 2014 BLS datos

EMPLEO Y GANANCIAS COMPLETO Y MEDIO TIEMPO

El pleno empleo, medido por la Oficina de Análisis Económico, se refiere al número total de puestos de trabajo a tiempo parcial y de tiempo completo en el estado en su conjunto. Desde la BEA define el empleo como un recuento de empleos en lugar de los trabajadores, los trabajadores pueden ser contados dos veces en estos datos. Sin embargo, este

6.5

7.4

3.0

4.0

5.0

6.0

7.0

8.0

9.0

10.0

11.0

1990

1992

1994

1996

1998

2000

2002

2004

2006

2008

2010

2012

Tasa De Desempleo

Áreas no-derecho de Alabama

EE.UU.

7.6

6.3

4.0

5.0

6.0

7.0

8.0

9.0

10.0

11.0

12.0

Jan

Mar

Mayo

Julio

Septiembre

Noviembre

Jan

Mar

Mayo

Julio

Septiembre

Noviembre

Jan

Mar

Mayo

Julio

Septiembre

Noviembre

Jan

Mar

Mayo

Julio

Septiembre

Noviembre

Jan

Mar

Mayo

Julio

Septiembre

Noviembre

Jan

Mar

Mayo

Julio

Septiembre

Noviembre

Jan

Mar

Febrero

Abril

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

Tasa De Desempleo

Áreas no-derecho de Alabama

EE.UU.

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 27 20 de marzo 2015

la información no se libera en cualquier área geográfica más pequeña que la del condado, lo que los datos de todo el estado se han incluido aquí como una comparación relativa.

A nivel estatal, el crecimiento en el número de puestos de trabajo se mantuvo estable entre 1982 y 2000, pasando de alrededor de 1.687.000 a 2.395.000 puestos de trabajo, como se muestra en el Diagrama II.4 continuación. El número de empleos en el estado se redujo en alrededor de 25.000 en los próximos dos años, pero comenzó a aumentar de nuevo en 2003. Este crecimiento continúa de manera constante hasta el 2007, cuando el número de puestos de trabajo alcanzó un máximo de 2.615.473. En 2008, sin embargo, el empleo total comenzó a declinar y siguió disminuyendo en los próximos dos años. Para el año 2010, había 145.000 empleos menos que se habían producido en 2007. Este descenso invirtió el año siguiente, y después de dos años de crecimiento del número de empleos en Alabama se situó en 2.530.550 en 2012, unos 85.000 puestos de trabajo menos visto en 2007.

Diagrama II.4

Completo y tiempo parcial Empleo

Estado de Alabama

1969-2012 BEA datos

La BEA también proporciona datos sobre los ingresos y las ganancias de los trabajadores en el estado. Estas cifras se presentan en la IA como los ingresos reales promedio por puesto de trabajo ("ganancias") y el ingreso per cápita real ("PCI"). Los importes monetarios que se presentan en dólares reales han sido ajustados por inflación, y se presentan de 2.013 dólares. Las ganancias por trabajo se define como los ingresos totales en el estado dividido por el número total de puestos de trabajo, mientras que PCI se define como el ingreso total en el estado dividido por la población del estado.

El crecimiento de los ingresos ha sido en general positiva en el periodo de 1969 a 2012, a pesar de que ha sido objeto de algunas fluctuaciones, como se muestra en el Diagrama II.5 en la página siguiente. Los finales de los noventa se produjo el inicio de un período de crecimiento relativamente fuerte y sostenido, que continuó hasta 2004, cuando el trabajador promedio en el estado ganó $ 46.151 dólares en su trabajo. El crecimiento de los ingresos se estancó en los próximos años y se redujo ligeramente en 2007. A diferencia de puestos de trabajo, sin embargo, los ingresos reales comenzaron a crecer, aunque lentamente, a partir de 2007. Para el año 2010, los ingresos medios reales habían crecido a $ 46.481, y permanecieron cerca de esta cifra más los próximos dos años. Las ganancias en el estado se situó en $ 46.361 en 2012, más o menos 9600 dólares menos que el promedio nacional en ese momento.

2530550

1000000

1200000

1400000

1600000

1800000

2000000

2200000

2400000

2600000

2800000

1969

1972

1975

1978

1981

1984

1987

1990

1993

1996

1999

2002

2005

2008

2011

El empleo total

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 28 20 de marzo 2015

Diagrama II.5

Bienes Promedio de Ganancias por Trabajo

Estado de Alabama

1969-2012 BEA datos, 2.012 dólares

El crecimiento en el sector PCI ha sido más estable que el crecimiento de los ingresos desde 1969, como se muestra en el Diagrama II.6 siguiente. Este mismo crecimiento constante ha sido la regla durante los últimos veinte años, así, a excepción de un breve descenso en 2009. En 1992, el residente promedio tenía un ingreso de poco más de $ 26.400 en 2013 dólares reales. Para el 2008, esta cifra había aumentado a casi $ 36,200. Bienes PCI se redujo en más de 1.000 dólares durante el próximo año; Sin embargo, el crecimiento del ingreso medio reanudó el año siguiente y continuó de manera constante hasta el 2012, cuando PCI promedio real en el estado se situó en 36,462 dólares, más o menos 7.900 dólares menos que el promedio nacional. Bienes PCI en el estado ha caído por debajo del promedio nacional en los últimos años.

Diagrama II.6

Real media por ingreso per

Estado de Alabama

1969-2012 BEA datos, 2.012 dólares

46361

55498

25000

30000

35000

40000

45000

50000

55000

60000

1969

1972

1975

1978

1981

1984

1987

1990

1993

1996

1999

2002

2005

2008

2011

Bienes 2.013 dólares

Estado de Alabama

EE.UU.

36462

44388

10000

15000

20000

25000

30000

35000

40000

45000

50000

1969

1972

1975

1978

1981

1984

1987

1990

1993

1996

1999

2002

2005

2008

2011

Bienes 2.013 dólares

Estado de Alabama

EE.UU.

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 29 20 de marzo 2015

INGRESO FAMILIAR

Hogares Alabama experimentó un cambio hacia mayores ingresos entre 2000 y 2012, medido en dólares corrientes. Como se muestra en la Tabla II.7, los cambios más pronunciados se produjeron en los extremos inferior y superior de la escala de ingresos. El número de hogares que ganan menos de $ 15,000 por año cayó 22,7 a 16,7 durante este tiempo, mientras que el número de hogares con ingresos de $ 100.000 y por encima subió 6,3 por ciento a 14,8 por ciento. De hecho, las acciones de los hogares en todas las categorías de ingresos por debajo de $ 50,000 por año cayeron después de 2000, mientras que la proporción de hogares en los tres soportes de mayores ingresos creció.

Cuadro II.7 Hogares por ingresos no-derecho Áreas de Alabama 2000 del Censo SF3 y 2012 Quinquenal hogares de ingresos ACS Datos del Censo 2000 2012 Quinquenal ACS% del total de hogares% del total Menos de $ 15,000 232,721 22.7% 183,815 16.7% $ 15,000 a $ 19,999 78,023 7.6% 74,974 6.8% de $ 20.000 a $ 24.999 77.406 7,6% 71.727 6,5% $ 25.000 a $ 34.999 143.175 14,0% 130.352 11,8% $ 35,000 a $ 49999 174760 17.1% 161094 14.6% $ 50,000 a $ 74,999 177,882 17.4% 195,956 17.8% $ 75.000 a $ 99.999 75.651 7,4% 122.212 11.1% $ 100,000 o más 65.066 6,3% 162.850 14,8% Total 1.024.684 100,0% 1.102.980 100,0%

Diagrama II.7 presenta estas distribuciones de ingresos de forma gráfica y demuestra aún más el paso de los hogares de bajos y medianos a altos ingresos a través del tiempo.

Diagrama II.7

Hogares por ingresos

Áreas no-derecho de Alabama

Censo 2000 SF3 y 2012 Quinquenal ACS Datos

22.7

7.6

7.6

14.0

17.1

17.4

7.4

6.3

16.7

6.8

6.5

11.8

14.6

17.8

11.1

14.8

0.0

5.0

10.0

15.0

20.0

25.0

Por Abajo

15000

15000 -

19999

20000 -

24999

25000 -

34999

35000 -

49999

50000 -

74999

75000 -

99999

100.000 y

De Arriba

Porcentaje de Hogares

Ingreso Familiar

Censo 2000

2012 Quinquenal ACS

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 30 20 de marzo 2015

LA POBREZA

La Oficina del Censo utiliza una serie de umbrales de ingresos que varían según el tamaño de la familia y la composición para determinar el estado de pobreza. Si el ingreso total de la familia es menor que el umbral para su tamaño, luego de que la familia, y cada individuo en el mismo, se considera pobre. Los umbrales de pobreza no varían geográficamente, sino que se actualizan anualmente por la inflación usando el Índice de Precios al Consumidor. La definición oficial de pobreza que cuenta la utilidad antes de impuestos y no incluye las ganancias de capital y los beneficios no monetarios, tales como vivienda pública, Medicaid y cupones de alimentos. A pesar del cambio hacia la renta familiar entre 2000 y 2012, la tasa de pobreza en las zonas de no-derecho de Alabama aumentó 15,5 a 17,2 por ciento, como se muestra en la Tabla II.8 continuación. Esto representa un aumento de unos 87.000 personas.

Cuadro II.8 pobreza por edad no-derecho Áreas de Alabama 2000 del Censo SF3 y 2012 Quinquenales ACS Datos Edad del Censo 2000 2012 Quinquenales ACS Las personas en situación de pobreza% del Total de Personas en Situación de Pobreza% del total Bajo 6 46.063 11,4% 60.678 12,4 % 6 al 17 89 730 108 585 22,3% 22,2% 18 a 64 209.524 52,0% 273.307 55,8% 65 años o más 57.229 14,2% 47.185 9,6% Total 402.546 100,0% 489.755 100,0% Tasa de pobreza del 15,5%. 17,2%.

Tal como había sido el caso de los residentes negros, las secciones censales con relativamente elevada de sus habitantes en situación de pobreza se agruparon en una banda geográfica que más o menos seguido a lo largo de la Interestatal 85 / Highway 80 Corridor, como se muestra en Mapa II.7 en la página siguiente. Un gran número de zonas del censo en toda esa zona tenía tasas de pobreza que van desde 39 hasta 52,2 por ciento. Particularmente altas tasas de pobreza se observaron en los tractos en y alrededor de Phenix City y Selma, donde más del 55 por ciento de los residentes de las vías vivía en la pobreza.

La tasa de pobreza en las zonas no-derecho del Estado aumentó en casi dos puntos porcentuales entre el Censo de 2000 y 2012 de la AEC, y algunas zonas del censo se registró un aumento considerable en la pobreza en los años intermedios, como se muestra en Mapa II.8 en la página 32. En 2000, la tasa máxima de pobreza observada en cualquier sección censal individual fue 65.6 por ciento. En 2010, varias zonas del censo tenían tasas de pobreza superiores a esa cifra. Además, mientras que los contratos con una parte desproporcionada de la pobreza fueron altamente concentradas en el sur del estado en 2000, por 2.010 contratos con tasas relativamente altas de pobreza fueron apareciendo a lo largo del norte del estado también.

II. Contexto Socio-Económico

Mapa II.7

Tasa de Pobreza por Censal

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2000

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 32 20 de marzo 2015

Mapa II.8

Tasa de Pobreza por Censal

Áreas no-derecho de Alabama

2012 Quinquenal ACS Datos

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 33 20 de marzo 2015

VIVIENDA

El simple recuento de la vivienda, por edad, tipo, tenencia, y otras características son la base para el parque de viviendas de fondo, lo que sugiere la vivienda en las zonas no-derecho del Estado a partir del cual los residentes tienen que elegir. Examen de los hogares, por otro lado, muestra cómo los residentes utilizan la carcasa disponibles, y muestra el tamaño del hogar y de vivienda problemas tales como plomería incompleta y / o instalaciones de cocina. Revisión de los costos de la vivienda revela los mercados en los que los consumidores de vivienda en el Estado pueden comprar.

CARACTERÍSTICAS DEL STOCK DE VIVIENDA

Entre las dos enumeraciones censo decenal, el número total de unidades de vivienda en áreas no-derecho del Estado se incrementó en un 12,4 por ciento, como se muestra en la Tabla II.9 continuación. Este crecimiento fue sensiblemente más fuerte que el aumento de la población. Entre las unidades ocupadas por sus propietarios, la proporción de viviendas que fueron ocupadas por sus propietarios fue de 78,3 por ciento en 2000, muy por encima del 21,7 por ciento ocupado por inquilinos de alquiler. Para el año 2010, el 75 por ciento de las unidades estaban ocupadas por sus propietarios y el 25 por ciento fueron ocupadas por inquilinos de alquiler, lo que indica que la propiedad de vivienda se redujo como proporción de viviendas ocupado durante este período.

Además, las unidades ocupados disminuyeron como porcentaje del total de las viviendas 86,9-85,5 por ciento. El número de unidades de vivienda ocupadas, que crecieron sólo el 10,5 por ciento, creció más lentamente que el parque total de viviendas. Por lo tanto el número de unidades vacantes se levantó, con la proporción de unidades que estaban vacantes aumento de 13,1 a 14,5 por ciento, o por casi 38.750 unidades.

Cuadro II.9 unidades de vivienda por tenencia no-derecho Áreas de Alabama 2000 y 2010 Censo SF1 Tenencia de datos del Censo 2000 Censo 2010% Variación 00-10 Unidades% del total de unidades% del total unidades de vivienda ocupadas 1.024.645 1.132.502 86,9% 85,5% 10,5% Propietario -Occupied 802,206 78.3% 848,818 75.0% 5.8% ocupadas por inquilinos 222,439 21.7% 283,684 25.0% 27.5% Vacantes de Unidades de Vivienda 153,855 13.1% 192,598 14.5% 25.2% total de viviendas 1.178.500 100,0% 1.325.100 100,0% 12,4%

Tracts con concentraciones relativamente altas de unidades ocupadas por inquilinos; donde las unidades ocupadas por inquilinos representaron más del 35 por ciento de las unidades de vivienda ocupadas; se distribuyeron en todo el estado en 2010, como se muestra en Mapa II.9 en la página siguiente. Sin embargo, estas unidades fueron más altamente concentradas en y alrededor de las áreas urbanas como Huntsville, Tuskegee, y Jacksonville. Tracts con concentraciones relativamente altas de unidades ocupadas por sus propietarios se dispersaron de manera similar en todo el estado, como se muestra en Mapa II.10 en la página 35. La concentración más alta de unidades ocupadas por sus propietarios se observó en dos grandes áreas cerca de Anniston, donde más del 95 por ciento de unidades de vivienda ocupadas fueron ocupadas por sus propietarios.

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 34 20 de marzo 2015

Mapa II.9

Unidades de vivienda ocupadas por inquilinos

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2010

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 35 20 de marzo 2015

Mapa II.10

Unidades de vivienda ocupadas por sus propietarios

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2010

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 36 20 de marzo 2015

Viviendas desocupadas

La disposición de las unidades de vivienda desocupadas se muestra en el Cuadro II.10 continuación. El número de unidades vacantes que fueron alquilados o vendidos, pero no ocupados cayó durante la década, al igual que el número de unidades reservadas para uso de los trabajadores migrantes. Y aunque el número de unidades vacantes disponibles para alquiler aumentó, estas unidades se redujeron como porcentaje de unidades vacantes 21,6-20,8 por ciento. Mientras tanto, el número de unidades vacantes para la venta aumentó un 32,6 por ciento, y la proporción de unidades clasificadas como "otra vacante" se mantuvo más o menos lo mismo. Es este último tipo de unidad vacante, la "otra vacante" unidad, que tiende a ser el más problemático. Estas unidades no están disponibles para el mercado de la vivienda, y pueden representar una influencia arruinando donde se agrupan en estrecha proximidad entre sí.

Cuadro II.10 Disposición de Vacante Viviendas Unidades no-derecho Áreas de Alabama 2000 y 2010 Censo SF1 Datos Disposición Censo 2000 Censo 2010% Variación 00-10 Unidades% de unidades Total% del Total Renta 33.218 40.149 21,6% 20,8% 20,9% para Venta 15.848 10,3% 21.022 10,9% 32,6% alquilarse o venderse, no ocupadas 10,048 6.5% 8,620 4.5% -14.2% Para estacional, recreativo o de uso ocasional, 42.661 27,7% 58.266 30,3% 36,6% para los trabajadores migrantes 314 0,2% 182 0,1% - 42,0% Otros Vacant 51.766 33,6% 64.359 33,4% 24,3% Total 153,855 100.0% 100.0% 192,598 25.2%

Tracts con concentraciones relativamente altas de viviendas vacías también estaban esparcidos por todo el estado en 2010, con la mayor concentración de unidades vacantes que aparecen en las secciones censales de la costa, como se muestra en Mapa II.11 en la página siguiente. Tenga en cuenta, sin embargo, que las unidades clasificadas como "vacante" pueden incluir los que se reserven para las vacaciones, de vez en cuando, o el uso estacional, una categoría que probablemente incluiría muchas de esas unidades costeras. De hecho más del 65 por ciento de unidades vacantes en esas áreas estaban destinados para el uso ocasional. De mayor preocupación son viviendas vacías que se clasifican como "otra vacante". Estas unidades no están disponibles para el mercado, y pueden crear una influencia arruinando donde se agrupan en estrecha proximidad física.

Tracts en que una alta proporción de unidades vacantes fueron clasificados como "otros vacante" apareció en todo el estado, principalmente en zonas del censo rural, como se muestra en Mapa II.12 en la página 38. Sin embargo, de mayor preocupación son áreas como Tuskegee, en el que vemos un alto porcentaje de unidades vacantes, una gran parte de los cuales fueron clasificados como "otros vacante".

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 37 20 de marzo 2015

Mapa II.11

Viviendas desocupadas

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2010

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 38 20 de marzo 2015

Mapa II.12

"Otras vacantes" Unidades de Vivienda

Áreas no-derecho de Alabama

Datos del Censo 2010

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 39 20 de marzo 2015

TAMAÑO DEL HOGAR

El tamaño del hogar promedio en el estado cambió ligeramente entre los Censos de 2000 y 2010. Casas de tres y cuatro personas representaron una proporción menor de los hogares en las áreas no-derecho del Estado a finales de la década, como se muestra en la Tabla II.11. Mientras tanto, la proporción de hogares unipersonales en el estado aumentó en 1,4 puntos porcentuales, y la participación de dos personas hogares creció en 0,4 puntos porcentuales.

Cuadro II.11 Hogares por tamaño del hogar no-derecho Áreas de Alabama 2000 y 2010 Censo SF1 Tamaño de datos Censo 2000 Censo 2010% Variación 00-10 Hogares% del total de hogares% del total Una persona 246,422 24.0% 287,820 25.4% 16.8% Dos Personas 349,188 34.1% 390,937 34.5% 12.0% Tres Personas 191,698 18.7% 197,849 17.5% 3.2% Cuatro Personas 152,573 14.9% 153,850 13.6% 0.8% Cinco Personas 58,101 5.7% 66,197 5.8% 13.9% Seis Personas 17,612 1.7% 22,736 2.0% 29.1% Seven Personas o Más 9.051 0,9% 13.113 1,2% 44,9% Total de 1.024.645 100,0% 1.132.502 100,0% 10,5%

Cuadro II.12 siguiente presenta un retrato del parque de viviendas en la ciudad en 2000 y 2012, separados por tipo de unidad de vivienda. Las unidades unifamiliares constituyen el tipo de vivienda más frecuente en ambos conjuntos de datos, que representan el 67,1 por ciento de todas las unidades de vivienda en 2000 y el 69,7 por ciento de las unidades de vivienda en 2012, un incremento de 2.6 puntos porcentuales o casi 130.000 unidades. Este aumento fue, sin embargo, más pronunciado que los cambios en cualquier otro tipo de vivienda después de 2000, con la excepción de las casas móviles. Estas unidades se redujeron como porcentaje de viviendas en 3,4 puntos porcentuales, pasando del 23,8 por ciento de las viviendas en 2000 a 20,4 por ciento en 2010.

Cuadro II.12 unidades de vivienda por tipo no-derecho Áreas de Alabama 2000 del Censo SF3 y 2012 Quinquenal Tipo de Unidad ACS Unidades de Datos del Censo 2012 Quinquenal ACS 2,000% del total de unidades% del total Unifamiliares 791,109 67.1% 920,943 69.7% Duplex 23.085 2,0% 26.335 2,0% Tri- o Cuatro-Plex 24.715 2,1% 26.787 2,0% 54.203 4,6% Apartamento 76.632 5,8% Casa Móvil 280 549 23.8% 268,984 20.4% de Barcos, RV, Van, Etc. 4540 0.4% 1729 0.1% Total 1.178.201 100,0% 1.321.410 100,0%

VIVIENDA PROBLEMAS

Mientras que el Censo 2000 no informó detalles significativos respecto a la condición física de las unidades de vivienda, alguna información puede derivarse de los datos SF3. Estos datos se refieren a hacinamiento, instalaciones de fontanería o la cocina incompletas, y cargas de costos. Si bien estos datos no fueron recogidos durante el censo de 2010, se disponía de datos para la comparación de los promedios de 2008-2012 AEC.

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 40 20 de marzo 2015

El hacinamiento se produce en unidades de vivienda entre 1 y 1,5 personas por habitación, mientras que el grave hacinamiento se produce en unidades con 1,5 personas por habitación o más. Según el Censo de 2000, el 1,9 por ciento de las viviendas estaban abarrotadas en ese año y un 0,8 por ciento de las viviendas estaban en condiciones de hacinamiento, como se muestra en el Cuadro II.13 continuación. Para el 2012, la proporción de viviendas superpobladas había caído a 1,4 por ciento y la proporción de unidades de vivienda de gran hacinamiento había caído a 0,6 por ciento, según el 2012 AEC. En ambos años, las unidades de alquiler fueron los más afectados por el hacinamiento de las unidades ocupadas por sus propietarios.

Cuadro II.13 El hacinamiento y graves Hacinamiento no-derecho Áreas de Alabama 2000 del Censo SF3 y 2012 Quinquenal origen de datos ACS Datos No hacinamiento hacinamiento severo hacinamiento Total Hogares% del total de hogares% del total de hogares% del total Propietario Censo 785.351 98,0% 2000 12 062 1.5% 4322 0.5% 2011 801.735 Quinquenal ACS 817.785 98,7% 7780 0.9% 2735 0.3% 828300 mi cuenta Censo 2000 210.935 94,7% 7760 3.5% 4035 1.8% 2011 222.730 Quinquenal ACS 263.355 95,9% 7431 2.7% 3894 01.4% 274,680 total Censo 2000 996.286 19.822 97,2% 1,9% 0,8% 8357 1.024.465 2011 Quinquenal ACS 1,081,140 98.0% 15,211 1.4% 6629 0.6% 1,102,980

Instalaciones de plomería o la cocina incompletas son otros indicadores de posibles problemas de vivienda. Según la Oficina del Censo, una unidad de vivienda se clasifica como carentes de instalaciones sanitarias completas cuando cualquiera de los siguientes no están presentes: el agua corriente caliente y fría, un inodoro y una ducha o bañera. Del mismo modo, una unidad se clasifica como deficiente cuando cualquiera de los siguientes no están en la cocina: un fregadero con agua corriente caliente y fría, un rango o anafe y horno y nevera. Como se muestra en el Cuadro II.14 continuación, un 0,6 por ciento de las viviendas carecía de instalaciones sanitarias completas en 2012, por debajo del 0,7 por ciento en 2000. Mientras tanto, la proporción de unidades sin cocina completa creció 0,6 hasta 0,8 por ciento entre 2000 y 2012, como se muestra en la Tabla II.15 a continuación.

Cuadro II.14 Los hogares con incompletas Instalaciones de fontanería no-derecho Áreas de Alabama 2000 del Censo SF3 y 2012 Quinquenales Hogares ACS Datos Censo 2000 2011 Quinquenal ACS Con completos de fontanería Instalaciones 1016899 1096482 quienes no se les completos Instalaciones de fontanería 7566 6498 Hogares totales 1.024.465 1.102.980 Porcentaje Careciendo de 0,7% 0,6%

Cuadro II.15 Los hogares con incompletas Instalaciones de cocina no-derecho Áreas de Alabama 2000 del Censo SF3 y 2012 Quinquenales Hogares ACS Datos Censo 2000 2011 Quinquenal ACS Con cocina completa Instalaciones 1018608 1094620 quienes no se les completas instalaciones de cocina 5857 8360 Hogares totales 1.024.465 1.102.980 Porcentaje A falta de 0,6% 0,8%

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 41 20 de marzo 2015

El tercer tipo de problema de la vivienda reportado en el Censo 2000 fue costó carga, que se produce cuando un hogar tiene costes brutos de vivienda que varían entre 30 y 49,9 por ciento de los ingresos brutos de los hogares; carga de costos grave se produce cuando los costos brutos de vivienda representan el 50 por ciento o más de los ingresos brutos del hogar. Para los propietarios, los costos brutos de vivienda incluyen impuestos sobre la propiedad, seguros, pagos de energía, agua y servicio de alcantarillado y recogida de basuras. Si el dueño de casa tiene una hipoteca, la determinación también incluye capital e intereses del préstamo hipotecario. Para los inquilinos, esta cifra representa Alquiler más gastos mensuales de servicios públicos.

Por último, la proporción de hogares que estaban costo cargado creció entre el Censo 2000 y 2008-2012 ACS, como se muestra en el Cuadro II.16 continuación, junto con el porcentaje de hogares que fueron severamente costo cargado. La proporción de hogares de costes cargados, en el que los gastos de vivienda representan el 31 a 50 por ciento de los ingresos del hogar, creció en 3 puntos porcentuales, representando el 15.2 por ciento de los hogares para el año 2012. Mientras tanto, la proporción de hogares gravemente costo-cargado creció de 9,1 al 11,4 por ciento. Tal como había sido el caso de las unidades de vivienda de hacinamiento, los problemas de coste de la carga y la carga severa costo cayeron más fuertemente en los hogares de alquiler que los hogares ocupados por sus propietarios. Una versión completa de esta tabla con los datos de todos los hogares se incluye en el Apéndice C.

Cuadro II.16

Carga de los costos y la carga de costos grave por Tenencia

Áreas no-derecho de Alabama

Censo 2000 SF3 y 2012 Quinquenal ACS datos de orígenes de datos 31% -50% por encima de 50% Total de Hogares% del total de hogares% del total del propietario con una hipoteca del Censo 2000 44.371 14,2% 27.872 8,9% 313.227 2.011 Quinquenal ACS 82.876 17,5% 54.471 11,5% 472.392 Propietario sin hipoteca Censo 2000 12,064 6.1% 8167 4.1% 2011 197.672 Quinquenal ACS 29.010 8,2% 19.894 5,6% 355.908 mi cuenta Censo 2000 32.103 15,0% 30.130 14,1% 214.410 2.011 Quinquenal ACS 56.021 20,4% 51.835 18,9% 274680 total Censo 2000 88.538 12,2% 66.169 9,1% 725.309 2.011 Quinquenal ACS 167,907 15.2% 126,200 11.4% 1102980

Los inquilinos con una carga de costos severa están en riesgo de quedarse sin hogar. Inquilinos Costo-cargado que experimentan un revés financiero a menudo deben elegir entre el alquiler y la comida o el alquiler y servicios de salud para sus familias. Del mismo modo, los propietarios con una hipoteca que tienen sólo un imprevisto restricción financiera, tales como enfermedad temporal, el divorcio o la pérdida del empleo, podrían enfrentar una ejecución hipotecaria o bancarrota. Por otra parte, los hogares que ya no tienen una hipoteca y aún así experimentar una carga económica severa pueden ser incapaces de llevar a cabo el mantenimiento periódico y la reparación de sus hogares, y, a su vez, pueden contribuir a un problema de deterioro y tizón. Los tres de estas situaciones debe ser motivo de preocupación para los responsables políticos y los directores de programas.

COSTOS DE VIVIENDA

Los sectores censales con costos relativamente altos de alquiler de contrato mediana tendieron a ubicarse cerca de las áreas y jurisdicciones de ayuda social urbana, como se muestra en Mapa II.13 en la página 43. Los costos más altos de alquiler de contrato se observaron en secciones censales cerca de Tuscaloosa, Bessemer, y Hoover,

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 42 20 de marzo 2015

donde los costos de alquiler de contrato mediana osciló entre $ 1469 a $ 2001. Por el contrario, los gastos de alquiler media fueron de $ 252 o menos en gran parte del oeste y suroeste del estado.

Como era de esperar, muchos de los mismos sectores censales con costos relativamente altos de alquiler de contrato mediana también tuvieron valores promedio de las viviendas relativamente altos, como se muestra en Mapa II.14 en la página 44. Los valores de las casas más altas tienden a estar ubicados cerca de las zonas urbanas de el Estado, mientras que los valores de origen en extensiones continentales en el suroeste del estado tienden a tener valores relativamente bajos de origen. Por ejemplo, en muchas de las zonas del censo al sur de Selma los valores promedio de las viviendas eran menos de $ 55.000.

RESUMEN

El tamaño de la población en áreas no-derecho de Alabama creció un 9,6 por ciento entre 2000 y 2010. El crecimiento fue más pronunciada en los grupos de mayor edad, o aquellos que incluyó los residentes mayores de 55 y 64 años y residentes mayores de 65 años. Estos grupos crecieron un 40,8 por ciento y 19,6 por ciento, respectivamente. La cohorte de edad avanzada, que incluye los residentes mayores de 65 años, creció más rápidamente en el extremo más joven del espectro, como el número de residentes de entre 65 a 66 creció un 34,2 por ciento y el número de residentes mayores de 67 a 69 se incrementó en un 29,4 por ciento .

A medida que la población de las zonas no-derecho del estado aumentó entre 2000 y 2010, su composición racial y étnica se sometió a un cambio modesto. Residentes en blanco y negro en conjunto representaron el 95 por ciento de la población en 2010, y los residentes blancos representaron la mayor parte de un solo grupo, o el 76,7 por ciento. Sin embargo, estas poblaciones crecieron a un ritmo relativamente lento entre los censos, y disminuyeron ligeramente como proporción de la población en general. Al mismo tiempo, la población hispana creció considerablemente, más del doble en número como en porcentaje de la población total, y representó el 3,9 por ciento de los residentes no-derecho del estado en 2010. Geográficamente, la población negro se concentró en gran medida en el la mitad sur del estado (el "cinturón negro") y alrededor de las ciudades de Talladega, Huntsville, Madison, y Decatur. Se observó que la población hispana a concentrarse en las zonas rurales del norte del estado.

En 2008-2012, se estimaba que había 495.346 residentes con discapacidad en áreas no-derecho del Estado de Alabama. Los sectores censales con concentraciones relativamente altas de los residentes con discapacidades estaban esparcidos por todo el estado en ese año. La proporción de residentes que vivían con algún tipo de discapacidad fue de 24,1 por ciento en 2000; sin embargo, debido a los cambios en el cuestionario de ACS en cifras discapacidad 2008 establecidos con anterioridad a ese año no son directamente comparables con las cifras de los últimos años.

El mercado de trabajo en áreas no-derecho del estado ha fluctuado considerablemente en los años desde 1990. En general, los años noventa fueron un período de un sólido crecimiento en el número de empleados y el tamaño de la fuerza laboral. Tanto disminuyó considerablemente en los primeros años después de 2000, antes de un fuerte crecimiento en el mercado de trabajo se reanudó en torno a 2003-2004. Sin embargo, para el año 2007 que el crecimiento se había estabilizado, y el número de ocupados se redujo drásticamente en los dos años siguientes, lo que lleva a un aumento en la tasa de desempleo, que encabezó el diez por ciento en 2009. El crecimiento en el número de ocupados llevó a una caída en la tasa de desempleo en los años siguientes. Aunque ese crecimiento parece haberse estabilizado, el desempleo ha seguido disminuyendo a través de 2013 gracias a una reducción en el tamaño de la fuerza laboral, y se situó en el 6,5 por ciento en ese año.

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 43 20 de marzo 2015

Mapa II.13

La mediana de Renta Contrato

Áreas no-derecho de Alabama

2012 Quinquenal ACS Datos

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 44 20 de marzo 2015

Mapa II.14

La mediana de Inicio Valores

Áreas no-derecho de Alabama

2012 Quinquenal ACS Datos

II. Contexto Socio-Económico

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 45 20 de marzo 2015

Los ingresos medios reales y el ingreso real per cápita (PCI) por en el estado en su conjunto también han fluctuado en los años desde 2000, después de una década de crecimiento relativamente fuerte. El crecimiento de los ingresos continuó hasta 2004, después de lo cual la cantidad que el trabajador promedio gana, se mantuvo cerca de 46.000 dólares por varios años. Esa cifra se redujo a alrededor de $ 45.000 en 2007, pero mostró un crecimiento positivo entre ese año y 2010. Desde el año 2010, los ingresos se han mantenido en aproximadamente $ 46.300 por año en 2012 dólares. El ingreso per cápita real, por el contrario, creció en forma sostenida desde 2002 hasta 2008, se redujo en más de 1.000 dólares en 2009, y ha mostrado un crecimiento positivo desde ese año. Para el 2012, el ingreso promedio en el estado fue $ 36,462. A pesar del crecimiento general de los ingresos y los ingresos en el estado en su conjunto, la tasa de pobreza en la zona de no-derecho del Estado aumentó 15,5 a 17,2 por ciento de 2000 a 2012. Los sectores censales con relativamente altas tasas de pobreza se agruparon en las zonas del interior en el sur y el suroeste del estado.

Los residentes de las áreas no-derecho del estado eran menos propensos a ser propietarios de viviendas en 2010 de lo que habían sido en 2000, ya que la proporción de la unidad de ocupados que estaban ocupadas por sus propietarios cayó 78,3 a 75 por ciento (la proporción de unidades ocupadas por inquilinos correspondientemente creció 21,7 a 25 por ciento). Al mismo tiempo, las unidades de vivienda desocupadas aumentaron como proporción del stock de viviendas en general en 1,4 puntos porcentuales. La mayoría de las unidades desocupadas fuera por el alquiler; para la venta; o para el uso estacional, recreativo u ocasional. Sin embargo, el 33,4 por ciento de las unidades fueron clasificados como "otros vacante" en 2010. Estas unidades son problemáticas, por la razón de que no están disponibles en el mercado y pueden representar una influencia arruinando donde se agrupan en estrecha proximidad geográfica entre sí. En este sentido, la alta concentración de "otras" unidades vacantes en y alrededor de Tuskegee es potencialmente preocupante: más de 71,5 por ciento de las unidades vacantes en esta área fueron clasificados como "otros vacante".

Aunque el número de hogares más grandes, o los que tienen más de cinco miembros, aumentó entre 2000 y 2010, la proporción de viviendas que estaban hacinados o en condiciones de hacinamiento se redujo a dos por ciento de todas las unidades de vivienda. Además, el porcentaje de viviendas con instalaciones de plomería incompletos cayó, y aunque el porcentaje de viviendas con instalaciones de cocina incompletos aumentó ligeramente, ni representaba más del 0,8 por ciento de todas las unidades de vivienda en el estado en 2008-2012. Costo sobrecargar, por el contrario, impactó una mayor proporción de los hogares: 15,2 por ciento de los hogares tenían gastos de vivienda que van desde 31 hasta 50 por ciento de sus ingresos totales, mientras que el 11,4 por ciento de los hogares paga más del 50 por ciento de sus ingresos mensuales hacia costos de la vivienda.

SECCIÓN III. LEY DE EQUIDAD DE VIVIENDA, estudio y revisión del caso

Como parte del proceso de AI, las leyes de equidad de vivienda, estudios, casos y otros materiales relevantes existentes fueron revisados a nivel nacional y local. Los resultados de esta revisión se presentan a continuación.

Leyes de vivienda justa

FEDERAL DE VIVIENDA JUSTA LEYES

Las leyes federales son el eje de Regulaciones de vivienda justa. Mientras que algunas leyes se han discutido anteriormente en este informe, una breve lista de las leyes relacionadas con la equidad de vivienda, tal como se define en el Departamento de Vivienda y la página web de Desarrollo Urbano (HUD), se presenta a continuación:

Ley de Vivienda Justa. Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (Ley de Vivienda Justa), según enmendada, prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y financiamiento de viviendas, y en otras operaciones relacionadas con la vivienda, por motivos de raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar (incluidos los niños menores de 18 años que viven con sus padres o guardianes legales, mujeres embarazadas y personas con custodia de los niños menores de 18 años), y minusvalía (discapacidad) .9F11F8

Título VIII fue enmendada en 1988 (a partir del 12 marzo de 1989) por las Enmiendas a la Ley de Equidad de Vivienda. En relación con las prohibiciones de discriminación contra las personas con discapacidad, la ley contiene el diseño y construcción de accesibilidad disposiciones para ciertas nuevas viviendas multifamiliares desarrollados para primera ocupación a partir del 13 de marzo de 1991.F9

Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964. El Título VI prohíbe la discriminación por motivos de raza, color u origen nacional en los programas y actividades que reciben asistencia financiera federal.

Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973. La Sección 504 prohíbe la discriminación basada en la discapacidad en cualquier programa o actividad que reciba asistencia financiera federal.

Sección 109 de la Ley de 1974. Sección 109 Vivienda y Desarrollo Comunitario prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, origen nacional, sexo o religión en los programas y actividades que reciben asistencia financiera de la Comunidad de HUD Programa de Subsidios Globales para el Desarrollo y la.

Título II de la Ley de Americanos con Discapacidades de 1990. Título II con prohíbe la discriminación basada en la discapacidad en los programas, servicios y actividades prestados o puestos a disposición por las entidades públicas. HUD cumplir el Título II cuando se relaciona con el estado y la vivienda pública local, asistencia de vivienda y referencias de vivienda.

8 "HUD Leyes de Vivienda Justa y Ejecutivos Presidencial órdenes."

http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\_offices/fair\_housing\_equal\_opp/FHLaws

9 "Título VIII de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades." Http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\_offices/fair\_housing\_equal\_opp/progdesc/title8

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 48 20 de marzo 2015

Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968. Las Barreras Arquitectónicas Ley exige que los edificios e instalaciones diseñados, construidos, alterados o arrendados con ciertos fondos federales después de septiembre 1969 sean accesibles y utilizables por personas con discapacidad.

Ley de Discriminación por Edad de 1975. La Ley de Discriminación por Edad prohíbe la discriminación por razón de edad en programas o actividades que reciben asistencia financiera federal.

Título IX de la Ley de Enmiendas Educativas de 1972. Título IX prohíbe la discriminación por razón de sexo en los programas o actividades de educación que reciben assistance.11F13F10 financiera federal

ESTATALES Y LOCALES leyes de vivienda justa

Además de las leyes federales descritas anteriormente, los residentes de Alabama están protegidas contra la discriminación en el mercado de la vivienda por la Ley de Vivienda Justa de Alabama (§24-8-1, et seq.). Las clases protegidas reconocidas por la ley de Alabama son los mismos que los reconocidos en la Ley federal de Vivienda Justa.

ESTUDIOS DE VIVIENDA JUSTA

NACIONALES DE EQUIDAD DE VIVIENDA DE ESTUDIOS

En 2000, HUD publicó una publicación titulada "La discriminación en el área metropolitana de mercados de vivienda", que mide la prevalencia de la discriminación en la vivienda por motivos de raza y etnicidad en los EE.UU. Este fue el tercer esfuerzo a nivel nacional para medir la discriminación contra los solicitantes de vivienda de las minorías desde 1977, llevado a cabo en tres fases.

Fase 1 - hispanos Poblaciones Negro y

El estudio, basado en 4.600 pares de pruebas en 23 ciudades metropolitanas en los EE.UU., encontró grandes disminuciones en los niveles de discriminación contra solicitantes de vivienda negros e hispanos entre 1989 y 2000. En los mercados de arrendamiento, una disminución moderada se observó en la discriminación hacia las personas negras , que experimentaron un trato desfavorable con más frecuencia que las personas blancas, mientras que la población hispana era más probable que se enfrentan la discriminación en los mercados de arrendamiento que sus contrapartes blancos y negros. Muchos solicitantes de vivienda negros e hispanos se les dijo que las unidades no estaban disponibles, aunque las mismas unidades estaban disponibles a los solicitantes de casas blancas, y las poblaciones negras e hispanas también se muestran y se contaron menos unidades. Además, los individuos hispanos eran más propensos en 2000 que en 1989 para ser citado un alquiler más alto que los individuos blancos que buscaban alquilar la misma unidad.

Fase 2 - Asia y el Pacífico Las poblaciones de las islas del

Este estudio, realizado en 2000 y 2001 y sobre la base de 889 pares de pruebas en 11 áreas metropolitanas en los EE.UU., mostró que las personas de Asia y las islas del Pacífico que buscaban alquilar una unidad experimentaron un trato desfavorable en comparación con las personas blancas en un 21,5 por ciento de las pruebas, que era individuos similares a la tasa de negro e hispanos vieron. El estudio también mostró que los potenciales compradores de Asia y las islas del Pacífico experimentaron un trato desfavorable en comparación con blanco

10 "HUD Leyes de Vivienda Justa y Ejecutivos Presidencial órdenes".

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 49 20 de marzo 2015

potenciales compradores 20,4 por ciento de las veces, con la discriminación que ocurre en la disponibilidad de viviendas, inspecciones, ayuda con la financiación, y el aliento de los agentes.

Fase 3 - Población Indígena Americano

La última fase de la campaña nacional de HUD para medir discriminación en la vivienda implicó estimar el nivel de discriminación que sufren las personas indígenas americanas en su búsqueda de vivienda en las zonas metropolitanas de Minnesota, Montana, y Alabama. Los resultados mostraron que la población india americana experimentó tratamientos adversos en comparación con los individuos blancos en el 28,5 por ciento de las pruebas de alquiler. Los individuos blancos se les dijo consistentemente sobre las unidades anunciadas, unidades similares, y más unidades que las personas indígenas estadounidenses con calificaciones similares. El alto nivel de discriminación que sufre la población indígena americana en estas áreas superado las tasas visto por individuos hispanos, negros, asiáticos y en los mercados de arrendamiento metropolitanas nationwide.14F16F11

En abril de 2002, HUD publicó un estudio nacional que evaluó el conocimiento público y el apoyo a la ley de vivienda justa titulamos ¿Cuánto Qué sabemos ?: conciencia pública de leyes de vivienda justa de la nación. El estudio encontró que sólo el 50 por ciento de la población era capaz de identificar la mayoría de los escenarios que describen la conducta ilegal. Además, el 14 por ciento de los adultos participantes de la encuesta nacional creía que habían sufrido algún tipo de discriminación en la vivienda en su vida. Sin embargo, sólo el 17 por ciento de los que habían experimentado discriminación en la vivienda había tomado medidas para resolver el problema, tales como la presentación de una queja de vivienda justa. Por último, dos tercios de los encuestados dijeron que votarían por un derecho.12 equidad de vivienda

Como seguimiento, el HUD más tarde publicó un estudio en febrero de 2006 llamado ¿Sabemos más ahora ?: Tendencias en conocimiento público, el apoyo y uso de la Ley de Vivienda Justa. Uno de los objetivos del estudio era determinar si una campaña de los medios de comunicación en todo el país había demostrado ser eficaz en el aumento de la conciencia pública de discriminación en la vivienda, y otro objetivo fue determinar la voluntad de la población a denunciar este tipo de discriminación. Desafortunadamente, el estudio encontró que el conocimiento público general de la ley de vivienda justa no mejoró entre 2000 y 2005. Al igual que antes, sólo la mitad de la población conocía la ley con respecto a seis o más actividades ilegales de vivienda. El informe mostró que el 17 por ciento de los adultos participantes del estudio experimentaron discriminación en la búsqueda de la vivienda; Sin embargo, después de revisar la descripción de la discriminación percibida, se determinó que sólo el 8 por ciento de las situaciones podría ser cubierto por la Ley de Vivienda Justa. Cuatro de cada cinco personas que sentían que habían sido víctimas de discriminación no presentar una queja de vivienda justa, lo que indica que sentía que "no valía la pena" o que "no habría ayudado." Otros no saben dónde quejarse , que se supone que le costaría demasiado, estaban demasiado ocupados, o represalia temía. Un resultado positivo de la encuesta fue que el apoyo público a la ley de equidad de vivienda aumentó de 66 por ciento en 2000 a 73 por ciento en 2005.13

En 2004, los EE.UU. Oficina de Contabilidad General de (GAO) publicó un informe titulado Equidad de Vivienda: Oportunidades para mejorar la supervisión y la gestión del proceso de ejecución de HUD. Los Las

11 "La discriminación en el Metropolitan mercados de vivienda:. Resultados Nacionales de la Fase 1, Fase 2 y Fase 3 de la Discriminación Estudio Vivienda (HDS)" http://www.huduser.org/portal/publications/hsgfin/hds.html

12 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Oficina de Desarrollo de Políticas e Investigación de Estados Unidos. ¿Cuánto sabemos ?: conciencia pública de leyes de vivienda justa de la nación. Abril de 2002. http://www.huduser.org/portal/publications/fairhsg/hmwk.html

13 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Oficina de Desarrollo de Políticas e Investigación de Estados Unidos. ¿Sabemos más ahora ?: Tendencias en Public Knowledge, Apoyo y Uso de la Ley de Vivienda Justa. Febrero de 2006.

http://www.huduser.org/portal/publications/hsgfin/FairHsngSurvey.html

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 50 20 de marzo 2015

Informe de la GAO encontró que entre 1996 y 2003, el número medio de días necesarios para completar las investigaciones de quejas de vivienda justa era 259 de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oficinas de Oportunidades de HUD y 195 para el Programa de Asistencia de Vivienda Justa (FHAP) las agencias, muy por encima del mandato de 100 días . Sin embargo, el informe encontró un mayor porcentaje de las investigaciones terminadas dentro de ese plazo. El informe de la GAO también identificó las siguientes tendencias entre 1996 y 2003:

- El número de quejas de vivienda justa presentados cada año aumentó de manera constante desde 1998. Una creciente proporción de quejas por discriminación por discapacidad y una proporción cada vez menor supuesta discriminación basada en la raza, aunque la raza seguía siendo la base más citada de discriminación en la vivienda;

- agencias FHAP realicen más investigaciones de vivienda justa que de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (FHEO) agencias durante el período de ocho años. El número total de investigaciones completado cada año aumentó ligeramente después de haber disminuido en 1997 y 1998; y se

- Durante este período de tiempo, un porcentaje creciente de investigaciones cerradas sin encontrar una causa razonable para creer que ha habido discriminación. Sin embargo, un porcentaje cada vez menor de las investigaciones fueron resueltos por los mismos o con la ayuda de FHEO o FHAP agencies.17F19F14 partes

En 2006, la Universidad del Sur de California y la Universidad Estatal de Oregon colaboraron para estudiar la discriminación alquiler y raza. Las universidades respondieron a 1.115 anuncios relativos a las ofertas de apartamentos en Los Angeles Estado y firmaron la parte inferior de cada correo electrónico con Tyrell Jackson, un nombre tradicionalmente negro; Patrick McDougall, un nombre tradicionalmente blanco; o Said Al-Rahman, un nombre tradicionalmente árabe. El análisis indicó que las personas que se percibían como negro tenían cuatro veces más probabilidades de ser desalentados de ver un apartamento de personas percibidas como blancos, y las personas que se consideran árabes eran tres veces más propensos a ser disuadidos de visualización de un apartamento que las personas que aparecían en blanco . El análisis también señaló que los solicitantes que se perciben como negro eran más propensos a recibir respuestas negativas, tales como el apartamento no estaba disponible para el tipo de mercado o por encima de los apartamentos a precio de mercado. Por ejemplo, sólo un correo electrónico firmado Tyrell Jackson recibió una respuesta que reiteró el costo de apartamentos para garantizar el apartamento estaba dentro del rango de precios de la demandante. El estudio también analizó las respuestas de los propietarios privados frente a los dueños de propiedades corporativas, pero no encontró ninguna diferencia estadísticamente significativa en la forma en que los dos grupos respondieron a los solicitantes de diferente races.18F20F15

Publicado por el Consejo de Investigación Acción Pobreza y Raza en enero de 2008, la segregación residencial y discriminación en la vivienda en los Estados Unidos afirma que muchos de los esfuerzos gubernamentales actuales para la vivienda justa en realidad resultar en la promoción de prácticas de vivienda injustas en los EE.UU. Este artículo sugiere que los esfuerzos de vivienda justa puede causar segregación residencial. Por ejemplo, si la mayoría de los residentes de viviendas públicas no son blancos y la mayoría de los alojamientos de vivienda pública se agrupan en las mismas zonas del censo, la segregación residencial es resultante. Del mismo modo, muchos titulares de comprobantes de la Sección 8 son las minorías raciales o étnicas, y la mayoría de viviendas que acepte vales de Sección 8 se agrupan en áreas seleccionadas, que a su vez se traduce en la segregación residencial. El informe ofrece recomendaciones para frenar dicha segregación residencial, incluyendo

14 Oficina de Contabilidad General de EE.UU.. "Equidad de Vivienda: Oportunidades para mejorar la supervisión y la gestión del proceso de ejecución de HUD." Abril 2004. http://gao.gov/products/GAO-04-463

15 Carpusor, Adrian y William Loges. "Alquiler de Discriminaciones y etnicidad en los nombres." Journal of Applied Psychology Social 36 (4).

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 51 20 de marzo 2015

dispersando desarrollos de vivienda pública en todas las ciudades y comunidades y ofrecer mayores incentivos para los propietarios con varias propiedades para aceptar el vouchers.19F21F16

Publicado en 2009 por la Feria de la Alianza Nacional de la Vivienda, en alquiler: No Niños !: Cómo Internet Vivienda Anuncios perpetúan la discriminación presentó una investigación sobre la prevalencia de anuncios de vivienda discriminatorias en populares sitios web como Craigslist. Según el artículo, mientras que los periódicos se les prohíbe la publicación de anuncios de vivienda discriminatorias, no existe tal ley para sitios web como Craigslist, ya que se consideran proveedores de internet interactivas en lugar de editores de contenido. Como tales, no están sujetos a las mismas normas legales que los periódicos. Mientras que los propietarios individuales que publican anuncios discriminatorios pueden ser responsables, no existen tales normas para las empresas como Craigslist que publican los anuncios discriminatorios. Se requieren los periódicos y otros editores de contenido para detectar los anuncios que aceptan por publicar contenido que podría ser visto como discriminatorio. Esto puede incluir frases como "no niños" o "sólo cristiana", que violan las disposiciones de la Ley de Vivienda Justa de que las familias del estado con los niños y las personas religiosas están protegidas por el gobierno federal groups.20F22F17

En mayo de 2010, la Feria Nacional de la Alianza de Vivienda publicó un informe sobre las tendencias de equidad de vivienda, Un paso en la dirección correcta, lo que indica que los últimos años han demostrado el movimiento hacia adelante en la promoción de la equidad de vivienda. El informe comienza con un elogio de la aplicación federal de HUD de ley de vivienda justa y señaló la voluntad de la agencia para desafiar las jurisdicciones locales que no pudieron afirmativamente la vivienda justa. En respuesta a la reciente crisis hipotecaria, muchas entidades de crédito han implementado tácticas para reducir el riesgo. Sin embargo, este informe sugiere que las políticas que estrechan los mercados de crédito, como la exigencia de reservas de efectivo más grandes, mayores pagos iniciales, y mejores calificaciones de crédito, pueden afectar de manera desproporcionada a los préstamos opciones para las comunidades de color y las mujeres. Un paso en la dirección correcta concluye con ejemplos de las formas en que la situación de la vivienda justa podría mejorarse aún más, incluyendo abordar los anuncios de Internet discriminatorias y la adición de la identidad de género, orientación sexual, y la fuente de ingresos como classes.21F23F18 protección federal

La nota positiva de que el NFHA golpeó en su informe de 2010 y terminados en el año siguiente The Big Picture: Cómo Feria Organizaciones Viviendas desafío sistémico y discriminación institucionalizada, publicado por la Alianza en abril de 2011. Este informe parte de la constatación de una tendencia a la baja alentador en la proporción de individuos en las grandes áreas metropolitanas que viven en la segregación, que había caído 69-65 por ciento entre 2000 y 2010, según datos del censo de 2010. El informe también destacó la labor de las organizaciones de vivienda justa para combatir la discriminación sistemática e institucionalizada producido por zonificación excluyente, NIMBYism, el mercado de crédito dual, y otros desafíos de equidad de vivienda, a menudo con presupuestos limitados y con escaso personal. El NFHA cerró su informe de 2011 al elogiar la labor de las organizaciones privadas de equidad de vivienda al tiempo que subraya la necesidad de trabajo.19 continua

16 estadounidenses Scholars a la Vivienda y la Investigación y Promoción Organizaciones. La segregación residencial y la discriminación en la vivienda en Estados Unidos. De enero de 2008. http://prrac.org/pdf/FinalCERDHousingDiscriminationReport.pdf

17 Alianza Nacional de Equidad de Vivienda. Alquiler: No Niños !: Cómo Internet Vivienda Anuncios perpetúan la discriminación. Agosto de 2009. http://www.nationalfairhousing.org/LinkClick.aspx?fileticket=zgbukJP2rMM%3D&tabid=2510&mid=8347

18 Alianza Nacional de Equidad de Vivienda. Un paso en la dirección correcta: 2010 Feria Tendencias Viviendas Informe. Mayo 2010. http://www.nationalfairhousing.org/Portals/33/Fair%20Housing%20Trends%20Report%202010.pdf

19El Big Picture: Cómo Organizaciones de Vivienda Justa desafío sistémico y discriminación institucionalizada. Feria Nacional de la Alianza de Vivienda 2011 Feria Tendencias Viviendas Informe. 29 de abril de 2011. http://www.nationalfairhousing.org/LinkClick.aspx?fileticket=SbZH3pTEZhs%3d&tabid=3917&mid=5321

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 52 20 de marzo 2015

El informe de 2012 de la NFHA se centró en cuestiones de equidad de vivienda en el contexto de la composición demográfica cambiante de los Estados Unidos, donde se proyecta que la población blanca ya no representan a la mayoría de los residentes dentro de los treinta años. El informe analiza las señales alentadoras de HUD y el Departamento de Justicia, que han "aumentado sus esfuerzos y anunciadas casos históricos de los préstamos hipotecarios, la zonificación, y otros temas que llegan al corazón de la Ley [de Vivienda Justa]: la promoción de diversa e inclusiva communities20. "El informe también pone de relieve un nuevo espacio para la discriminación en la vivienda, que ha surgido como consecuencia del nivel masivo de ejecuciones hipotecarias en el país en los últimos años: el mantenimiento irregular de Propiedades Inmobiliarias (REO) propiedades en áreas blancas y de minorías. En conclusión, el informe saluda la creación de la Oficina de Protección Financiera al Consumidor como un nuevo aliado para la vivienda justa y equitativa opportunity.21

El informe más reciente de la NFHA esboza un ambicioso objetivo político: la ampliación de la Ley de Vivienda Justa para prohibir la discriminación basada en fuente de ingresos, orientación sexual, identidad de género y el estado civil. El informe refiere que los casos de discriminación en la vivienda en general aumentaron entre 2011 y 2012, y que las quejas sobre la base de los estados no protegidas (fuente de ingresos, etc.) se incluyeron en esa tendencia al alza. A pesar de esto, sólo 12 estados incluyen protecciones basadas en fuente de ingresos, 21 estados prohíben la discriminación basada en la orientación sexual, dieciséis estados protegen contra la discriminación por motivos de identidad de género, y 22 estados ofrecen protección basada en el estado civil (el Distrito de Columbia también protecciones se extiende sobre todas estas bases). Al concluir el informe, el NFHA aboga por la modernización y ampliación de la FHA para llevar la protección de las personas en base a fuente de ingresos, orientación sexual, identidad de género y el estado civil en su brújula.

A CAMBIO DE EQUIDAD DE VIVIENDA DEL PAISAJE

Como se señaló en la introducción de este informe, disposiciones para fomentar afirmativamente la vivienda justa (AFFH) son componentes de larga duración de los programas de vivienda y desarrollo comunitario de HUD. De hecho, en 1970, Shannon v. HUD desafió el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social subsidiada en un área de renovación urbana de Filadelfia que era racial y económicamente integrada. En virtud de la Ley de Vivienda Justa, la financiación federal para la vivienda debe integrar aún más el desarrollo de la comunidad como parte de la promoción de la equidad de vivienda, pero los demandantes en el caso de Shannon afirmó que el desarrollo crearía segregación y destruir el equilibrio existente en el barrio. Como resultado del caso, el HUD estaba obligado a desarrollar un sistema para considerar los impactos raciales y socio-económicas de su projects.22F24F22 Los detalles del sistema no se decidieron por el tribunal, pero HUD se animó a considerar la composición racial y la distribución del ingreso de los barrios, los efectos raciales de las normas locales y las prácticas de caso locales authorities.23F25F23 El Shannon dio jurisdicciones de ayuda social la responsabilidad de considerar los efectos de segregación de los proyectos de vivienda financiados con fondos públicos en sus comunidades, ya que la vivienda afirmativamente la equidad.

20 http://www.nationalfairhousing.org/LinkClick.aspx?fileticket=GBv0ZVJp6Gg%3d&tabid=3917&mid=5321

21 Ibid.

22 EE.UU. HUD. 39 Pasos hacia la Equidad de Vivienda. http://www.hud.gov/offices/fheo/39steps.pdf

23 Orfield, Myron. "Integración Racial y Revitalización de la Comunidad: La aplicación de la Ley de Vivienda Justa para el Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos". Vanderbilt Law Review, noviembre de 2005.

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 53 20 de marzo 2015

Más recientemente, en un caso de fraude de interés, el condado de Westchester, Nueva York, se le ordenó pagar más de $ 50 millones para resolver las acusaciones de malversación de fondos federales para proyectos de vivienda pública y afirmando falsamente su certificación de afirmativamente la vivienda justa. La demanda fue presentada en 2007 por el Centro de Lucha contra la Discriminación (ADC), una organización sin fines de lucro con sede en Nueva York, bajo la Ley de Reclamos Falsos. De acuerdo con la ADC, el Condado "no tuvo en cuenta los obstáculos basados en la raza a la elección de vivienda justa; logrado identificar y tomar medidas para superar los obstáculos; y no cumplió con su obligación de mantener registros acerca de sus esfuerzos ".

En un juicio sumario en febrero de 2009, un juez dictaminó que el Condado había hecho "certificaciones falsas sobre siete certificaciones anuales AFFH y en más de un millar de certificaciones implícitas de cumplimiento cuando solicitó una reducción de los fondos de HUD". En virtud de un acuerdo de solución negociada por la Administración Obama en abril de 2009, el condado de Westchester estaba obligada a pagar más de $ 30 millones para el gobierno federal, con aproximadamente 20 millones dólares elegible para regresar al Condado para ayudar en los proyectos de vivienda pública. El Condado también se ordenó reservó $ 20 millones para construir viviendas de interés social en los suburbios y las zonas con poblaciones en su mayoría blancos, y para promover una legislación "en trámite ante la Junta de Legisladores para prohibir" fuente de las ganancias "discriminación en la vivienda (§33 ( g)) ". 24F26F24

Al comprobar que Westchester no había afirmativamente la vivienda justa en la forma convenida en el acuerdo anterior, HUD rechazó certificación AFFH del Condado y suspendió la financiación federal en 2011. En abril de 2013, la decisión del HUD había sido confirmada por varias rondas de apelaciones de la County25. El caso es probable que tenga consecuencias para las comunidades de ayuda social en todo el país; actividades adoptadas para fomentar afirmativamente la vivienda justa probablemente se a mayores niveles de escrutinio para asegurar que los fondos federales están siendo gastados para promover la equidad de vivienda y vivienda afirmativamente la equidad. El caso también señala una mayor disposición por parte de HUD para presionar el cumplimiento de soportar con el fin de asegurar que las jurisdicciones estatales y locales cumplen con los requisitos AFFH.

Afirmativamente la Vivienda Justa

Al mismo tiempo que HUD ha perseguido un papel más activo en la aplicación de la equidad de vivienda, la agencia ha procurado introducir la orientación y claridad adicional a la política de vivienda justa. Este esfuerzo fue inspirado en parte por la propia evaluación de la agencia de las deficiencias de la política actual, y en parte por las críticas de otros organismos; en particular la Oficina de Responsabilidad Gubernamental (GAO) .26 En 2009, HUD señaló que muchas de la AI de que revisará como parte de un estudio interno no se ajustaba a las directrices de la agencia. Este hallazgo fue confirmado en un estudio de 2010 realizado por la GAO, que trató de evaluar la eficacia de los análisis de impedimentos como una herramienta para fomentar afirmativamente la equidad de vivienda, así como su eficacia como documentos de planificación. Según la GAO, se estima que 29 por ciento de CDBG y los IA PRINCIPAL donatarios se prepararon en 2004 o antes, y eran por lo tanto probable que sea de utilidad limitada en los esfuerzos actuales de planificación. Además, la GAO encontró que esos inhibidores de la aromatasa que estaban al día en gran parte carecido características que harían más eficaces como los documentos de planificación, incluyendo los horarios y las firmas de altos funcionarios electos. En términos más generales, la GAO señaló que las pautas de HUD

24 http://www.hud.gov/content/releases/settlement-westchester.pdf

25 Estados Unidos Condado de Westchester v 712 F. 3d 761 2013 EE.UU. App.

26 24 CFR § 5, 91, 92, et al. (2013) (Propuesta de norma)

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 54 20 de marzo 2015

relativos a AIS están claros, y que se minimal27 sus requisitos para los análisis. Bajo esos requisitos, la agencia observa, los concesionarios "no están obligados a través de la regulación de actualizar su IA periódicamente, incluir cierta información, seguir un formato específico en la preparación de inhibidores de la aromatasa, o someterlos a HUD para review28."

La conclusión del estudio de la GAO se refleja en su título: HUD necesita mejorar la Requisitos y Supervisión de Fair Planes de Vivienda jurisdicciones. En respuesta a la crítica de la GAO, así como un reconocimiento de larga data por parte de HUD que la política de equidad de vivienda se situó en la necesidad de mejorar y aclarar, la agencia desarrolló y publicó una regla propuesta titulada afirmativamente la vivienda justa en julio de 2013. La regla proponer representa una reestructuración sustancial del proceso AFFH, eliminando la AI y su sustitución por la Evaluación de Vivienda Justa (AFH). De acuerdo con la regla, la AFH (1) incorporar indicadores demográficos y econométricos clave identificados específicamente por HUD, (2) se completará con los datos a nivel nacional uniformes establecidos por HUD, y (3) se someterá a HUD para su revisión antes de la consolidada planificar para asegurar que los resultados del análisis de la equidad de vivienda se integren plenamente en la planificación consolidada process.29 El periodo de comentarios para la regla propuesta terminó en septiembre de 2013. Una decisión final sobre el Estado, prevista inicialmente para diciembre de 2014, está ahora programado para marzo de 2015.

Como se señaló en la edición de invierno de la Asociación de Pennsylvania de Vivienda y Reurbanización Agencias Monitor, "cuatro objetivos articulados específicamente la [propuesta de regla] son nobles, si no tal vez aspiracional:

1. "Mejorar los patrones de vida integrados y superar los patrones históricos de segregación;

2. Reducir o eliminar áreas racial y étnicamente concentradas de la pobreza;

3. Reducir las disparidades en el acceso a los bienes de la comunidad, tales como la educación, el acceso al transporte, el empleo, así como la exposición a los riesgos de salud ambiental y otros factores estresantes que dañan la calidad de vida de una persona; y se

4. Tomar en consideración las necesidades de vivienda desproporcionada por classes30 protegida ".

Sin embargo, según el autor, la regla final tiene el potencial de "desviar fondos muy necesarios lejos de los barrios afectados"; en consecuencia ", queda por verse si la versión final de la norma será verdaderamente facilitar [significativa planificación de vivienda justa] y dar lugar a mayores oportunidades de vivienda, la movilidad y choice31." Tenga en cuenta que debido a una acción final en la regla sigue siendo inminente, el esfuerzo actual AI está llevando a cabo de acuerdo a la orientación de HUD que se encuentra actualmente en su lugar, como se establece en la Guía de Planificación de Vivienda Justa y la posterior memorandos.

Efectos discriminatorias y la Ley de Vivienda Justa

Además de la propuesta de norma que pretende actualizar y clarificar los requisitos AFFH para los estados y jurisdicciones locales, HUD finalizó una regla en febrero 2015 que tenía la intención de "formalizar interpretación de la disponibilidad de la responsabilidad 'efectos discriminatorios' de HUD de larga data

27 "HUD necesita mejorar sus requerimientos y Supervisión de Fair Planes de Vivienda jurisdicciones". Oficina de Responsabilidad Gubernamental. Septiembre de 2010.

28 Ibid., Página 32.

29 24 CFR § 5, 91, 92, et al. (2013) (Propuesta de norma)

30 Poltrock, Leigh A. "afirmativamente la vivienda justa: El bueno, el malo y el feo de la regla propuesta y el proyecto Herramienta de evaluación." Asociación de Pennsylvania de Vivienda y Reurbanización Agencias Monitor. Invierno 2014-2015, página 19. Accesible en http://pahra.org/wp-content/uploads/2015/01/PAHRA-Monitor-Winter-2014-15.pdf

31 Ibid.

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 55 20 de marzo 2015

bajo la Act32 Vivienda Justa ". Según HUD, los individuos y las empresas podrán ser declarados responsables de políticas y acciones que son neutrales en su cara, pero que tienen un efecto discriminatorio. Esta teoría de la responsabilidad aún no había sido articulada por la firma de la Ley de Derechos Civiles de 1964 o 1968; sin embargo, ha sido una prueba importante para la discriminación en el empleo desde que la Corte Suprema consideró en 197.133 que la Ley de Derechos Civiles "prohíbe la discriminación no sólo manifiesta sino también las prácticas que sean justos en la forma, pero discriminatoria en operation34." La primera prueba de " teoría del impacto dispar "en la ley de vivienda se produjo en 1974, con Estados Unidos v. Ciudad de Negro Jack35. En ese caso, el gobierno alegó que la Ciudad de Negro Jack había "ejercido sus poderes de zonificación para excluir ... una promoción de viviendas con subsidio federal", excluyendo así a los residentes de viviendas de bajos ingresos, que eran desproporcionadamente black.36

Al decidir sobre el asunto, el Tribunal de Circuito Ocho sostuvo que el demandante "necesitan demostrar no más que la conducta del acusado real o previsible se traduce en discriminación racial" para hacer un caso que la conducta es propia discriminatory37. La teoría del efecto discriminatorio establecido en este caso se ha aplicado sistemáticamente en los casos de vivienda justa y sostenido en cada decisión de la corte de distrito en el que sirvió para establecer o apoyar la acusación de discrimination.38 vivienda Sin embargo, esta teoría de la responsabilidad se enfrenta a su más grave desafío en décadas en un caso que se encuentra actualmente ante la Suprema Court.39

Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas v. El Proyecto Comunidades Inclusivas

En 2008, una organización sin fines de lucro con sede en Dallas llamado Proyecto Comunidades Inclusivas ("el Proyecto") demandó al Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas ("Departamento"), alegando que el sistema de puntos por la que destina subsidios impositivos federales sirve para concentrar la vivienda protegida en communities.40 de bajos ingresos en la demanda, el proyecto se basa en la teoría del impacto desigual que se ha establecido a través de décadas de jurisprudencia, sino en que el Tribunal Supremo no se ha pronunciado definitivamente.

De acuerdo con el proyecto, el Departamento asigna de manera desproporcionada créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos en las zonas de minorías al tiempo que niega esos créditos en comunidades predominantemente blancas. Además del efecto directo de las unidades de concentración subvencionados a través de estos créditos fiscales, el Proyecto alega que esta forma de asignación conduce a una mayor concentración de la Sección 8 de vivienda en esos mismos areas41, que sirve para limitar las opciones de vivienda para personas de bajos ingresos, residentes de minorías a las zonas con altas concentraciones de residents.42 minoría racial en su denuncia original, el Proyecto argumentó tanto que el sistema de puntos fue intencionalmente discriminatoria y que produjo un impacto desigual en los residentes de las minorías. El Tribunal de Distrito del Norte

32 24 CFR §100 (2013)

33 Garrow, David J. "Hacia una historia definitiva de Griggs v. Duke Power Company". 67 Vand. L. Rev. 197 (2014).

34 Griggs v. Duke Power Co., 401 EE.UU. 430 (1971).

35 Rich, Joseph D. "de HUD Nuevos efectos discriminatorios Reglamento:. Adición de fuerza y claridad a los esfuerzos para poner fin a la segregación residencial" Comité de Abogados para los Derechos Civiles Bajo la Ley. Mayo 2013.

36 Estados Unidos v. Ciudad de Negro Jack, Missouri, 508 F. 2d 1179, 1184 (octavo Cir. 1974)

37 Ibid.

38 24 CFR §100 (2013); Rich, Joseph D. "de HUD Nuevos efectos discriminatorios Reglamento: Adición de fuerza y claridad a los esfuerzos para poner fin a la segregación residencial." Comité de Abogados para los Derechos Civiles Bajo la Ley. Mayo 2013.

39 Rich, Joe y Thomas Silverstein. "Simposio: El caso de impacto desigual bajo la Ley de Vivienda Justa." Corte Suprema de los Estados Unidos Blog. 6 de enero de 2015. Accesible en http://www.scotusblog.com/2015/01/symposium-the-case-for-disparate-impact-under-the-fair-housing-act/

40 Comunidades Inclusive Proyecto v. Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (2014).

41 Ibid. Sección 8 vales de vivienda, que no son generalmente aceptados por los propietarios privados, no pueden ser rechazadas por los que reciben bajos créditos fiscales vivienda de interés social.

42 Ibid.

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 56 20 de marzo 2015

Distrito de Texas encontró que el proyecto no había podido probar discriminación intencional, pero había demostrado su pretensión impacto dispar.

Después de haber sido consagrado en los EE.UU., la Corte de Apelaciones del Quinto Circuito, es esta afirmación de que es actualmente objeto de deliberación por parte de la Corte Suprema justices.43 Al pedir al Tribunal Supremo para examinar el caso, el Departamento presentó el corte con dos preguntas: Primero, "son dispares impacto afirma reconocido en virtud de la Ley de Vivienda Justa?" 44 En otras palabras, ¿la Ley permite reclamaciones dispar impacto? En segundo lugar, en el caso de que el Tribunal considera que la FHA no permite tales afirmaciones, el Departamento también preguntó "¿qué normas y las cargas de prueba de que debe aplicarse." 45 La decisión de la Corte en este asunto es probable que el impacto profundamente la política de vivienda justa en el Estados Unidos, ya sea por la defensa de un principio clave, o la eliminación de una de las herramientas más importantes, de enforcement.46 equidad de vivienda

LOCALES CASOS DE VIVIENDA JUSTA

Recientes Departamento de Justicia Casos EE.UU.

El Departamento de Justicia de Estados Unidos (DOJ) promulga demandas en nombre de los individuos sobre la base de las referencias de HUD. En virtud de la Ley de Vivienda Justa, el Departamento de Justicia puede presentar demandas en los siguientes casos:

- En caso de que haya motivos para creer que una persona o entidad se dedica a lo que se denomina un "patrón o práctica" de discriminación o donde la negación de derechos a un grupo de personas plantea una cuestión de interés general;

- En caso de fuerza o amenaza de fuerza se utiliza para negar o interferir con los derechos de equidad de vivienda; y se

- Cuando las personas que creen que han sido víctimas de una práctica ilegal de vivienda presentar una queja ante HUD o presentar su propia demanda en un tribunal federal o estatal. 26F28F47

El Departamento de Justicia ha presentado quince casos de discriminación contra los proveedores de vivienda en el Estado de Alabama en los últimos diez años. Casi la mitad de estos casos se detectó la discriminación por motivos de raza, y los tipos de actos discriminatorios alegados en las denuncias de discriminación racial incluye lo siguiente:

- Expresar una preferencia de los inquilinos por motivos de raza y color, y citando la falta de inquilinos afroamericanos como un "punto de venta" para el complejo de apartamentos (. Estados Unidos v Biswas)

- Decir probadores negras que hay apartamentos estaban disponibles mientras le contaba a los probadores blancos, que preguntaron en el mismo día, que los apartamentos estaban disponibles en un complejo de apartamentos (.. Estados Unidos v Dawson Desarrollo CO y Milburn Long)

- Carga de los prestatarios de préstamos caseros negro tasas de interés más altas que los prestatarios blancos (Estados Unidos v Primero Lowndes Bank.)

43 Howe, Amy. "¿Será la tercera vez que el encanto de la Ley de Vivienda Justa y reclamaciones dispar impacto? En Inglés Simple. "Corte Suprema de los Estados Unidos Blog. 6 de enero de 2015. Accesible en “http://www.scotusblog.com/2015/01/will-the-third-time-be-the-charm-for-the-fair-housing-act-and-disparate-impact-claims-in-plain-english/”

44 Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas v. Proyecto Comunidades Inclusivas (2014). Petición de un auto de avocación.

45 Ibid.

46 Howe, Amy. "¿Será la tercera vez que el encanto de la Ley de Vivienda Justa y reclamaciones dispar impacto? En Inglés Simple. "Corte Suprema de los Estados Unidos Blog. 6 de enero de 2015. Accesible en “http://www.scotusblog.com/2015/01/will-the-third-time-be-the-charm-for-the-fair-housing-act-and-disparate-impact-claims-in-plain-english/”

47 "La Ley de Vivienda Justa." El Departamento de Justicia de los Estados Unidos. http://www.justice.gov/crt/about/hce/housing\_coverage.php

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 57 20 de marzo 2015

- Precios discriminatorios y redlining (Estados Unidos v First Bank Estados Seguridad.)

- Instruir a los administradores de propiedades no alquilar a personas de raza negra y las familias con niños (United States v Johnson et al y Estados Unidos v Lawrence Properties, Inc., et al....)

- El desalojo de un inquilino de alquiler después de enterarse de que su hija era bi-racial (. Estados Unidos v Stevens)

Además de estos casos, el Departamento de Justicia presentó seis quejas en contra de los proveedores de vivienda en el Estado de Alabama alega discriminación basada en la condición de discapacidad. Las acciones discriminatorias específicos alegados en estos casos incluyen los siguientes:

- Expulsar un paciente debido a su discapacidad (Estados Unidos v Autoridad de Vivienda del Condado de Ashford y Shirley Foxworth.)

- No, por parte de la Ciudad de Satsuma y su Junta de Ajuste, para hacer ajustes razonables al negarse a permitir que tres personas con discapacidad a vivir juntos en una casa hogar (Estados Unidos v Ciudad de Satsuma, et al.).

- No, por parte de la Ciudad de Saraland y su Junta de Ajuste, para hacer ajustes razonables al negarse a permitir el establecimiento de un hogar de grupo por excepción especial a las ordenanzas de zonificación locales (Estados Unidos v Ciudad de Saraland, Alabama y Saraland. Junta de Ajuste)

- Negarse a permitir que un inquilino con movilidad reducida para moverse en el apartamento de la planta baja de un complejo de apartamentos. Este inquilino después se lesionó caer por las escaleras hasta su apartamento del segundo piso (Estados Unidos y Statlander v. Propiedades Warren, Inc.).

El último caso se tradujo en el mayor asentamiento jamás obtenido en un solo caso de discriminación de vivienda: $ 1,195,000 en daños monetarios a la demandante y $ 55.000 a los Estados Unidos. La cantidad que los demandantes fueron otorgados en concepto de daños variaron considerablemente entre estos casos; el monto mínimo era de $ 20.000, y la media (entre los casos que se asentaron y en el que se evaluaron los daños monetarios) fue de aproximadamente $ 100.000. Casi se resolvió cada caso presentado por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda en Alabama.

RESUMEN

Los residentes de Alabama están protegidos contra la discriminación en el mercado de la vivienda por la Ley de Vivienda Justa federal y la Ley de Vivienda Justa de Alabama. Ambos prohíben la discriminación por motivos de raza, color, sexo, religión, origen nacional, situación familiar y discapacidad. A pesar de la existencia de tales prohibiciones a nivel estatal y nacional, los estudios de equidad de vivienda y de casos indican que la discriminación en la vivienda persiste en la nación y en el Estado de Alabama, aunque las prácticas y políticas discriminatorias son menos evidente ahora que en el pasado. Además, los quince casos presentados por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda en el estado dan una idea de los tipos más comunes de discriminación a la que los residentes del estado han sido sometidos. El caso más común involucrado denuncias de discriminación por motivos de raza, que fue citado en siete casos, seguido de la discriminación contra las personas con discapacidad, citado en seis denuncias.

III. Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 58 20 de marzo 2015

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 59 20 de marzo 2015

SECCIÓN IV. EXAMEN DE LA ESTRUCTURA EXISTENTE EQUIDAD DE VIVIENDA

El propósito de esta sección es proporcionar un perfil de equidad de vivienda en el Estado de Alabama en base a una serie de factores, incluyendo una enumeración de los organismos y organizaciones clave que contribuyen a fomentar afirmativamente la vivienda justa, la evaluación de la presencia y el alcance de los servicios de las organizaciones existentes de equidad de vivienda, y una revisión del proceso de quejas.

SECCIÓN IV. EXAMEN DE LA ESTRUCTURA EXISTENTE EQUIDAD DE VIVIENDA

El propósito de esta sección es proporcionar un perfil de equidad de vivienda en el Estado de Alabama en base a una serie de factores, incluyendo una enumeración de los organismos y organizaciones clave que contribuyen a fomentar afirmativamente la vivienda justa, la evaluación de la presencia y el alcance de los servicios de organizaciones de vivienda justa, y una revisión del proceso de quejas existentes.

Agencias de vivienda justa

AGENCIAS FEDERALES

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) supervisa, administra y hace cumplir la Ley federal de Vivienda Justa. La oficina regional de HUD en Atlanta supervisa la vivienda, el desarrollo comunitario, y el cumplimiento de equidad de vivienda en Alabama, así como Mississippi, Tennessee, Kentucky, Carolina del Norte, Carolina del Sur, Georgia, Florida, las Islas Vírgenes de Estados Unidos y Puerto Rico. Información de contacto para HUD aparece below48:

Dirección:

Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

451 Seventh Street SW, Room 5204

Washington, DC 20410-2000

Teléfono: (202) 708-1112

Toll Free: (800) 669-9777

Sitio Web: http://www.HUD.gov/offices/fheo/online-complaint.cfm

La información de contacto de la oficina regional de HUD en Atlanta es:

Dirección:

Oficina Regional de Atlanta

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Oficina Sudeste

40 Marietta Street

Atlanta, GA 30303

Teléfono: (404) 331-5001

Sitio Web: http://www.HUD.gov

La Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) en la oficina de Atlanta de HUD hace cumplir la Ley de Equidad de Vivienda y otras leyes de derechos civiles que prohíben la discriminación en materia de vivienda, préstamos hipotecarios, y otras transacciones relacionadas en Alabama. HUD también proporciona educación y divulgación, supervisa las agencias que reciben fondos de HUD para el cumplimiento de las leyes de derechos civiles,

IV. Revisión de la estructura existente de Vivienda Justa

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 60 20 de marzo 2015

y trabaja con agencias estatales y locales en el marco del Programa de Asistencia de Vivienda Justa (FHAP) y Feria Programa Iniciativa de Vivienda (FHIP), como se describe a continuación.

Programa de Asistencia de Vivienda Justa

El Programa de Asistencia de Vivienda Justa (FHAP) fue diseñado para apoyar a las agencias locales y estatales que hacen cumplir las leyes de equidad de vivienda locales, a condición de que estas leyes son sustancialmente equivalentes a la Ley de Vivienda Justa. Certificación de equivalencia sustancial es un proceso de dos fases: en la primera fase, el Subsecretario de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades realiza una determinación prima facie sobre la equivalencia sustancial de una ley estatal o local a la Ley federal de Vivienda Justa. Una vez que esto se ha determinado, y la ley se ha juzgado que son sustancialmente equivalentes, la agencia de la aplicación de la ley está certificada con carácter provisional por un período de tres años. Durante esos tres años, la organización local de cumplimiento "construye su capacidad para operar como agencia sustancialmente equivalente totalmente certificado." Subvenciones FHAP durante este período de tiempo se emiten para apoyar el proceso de desarrollo de capacidades. Cuando el período de certificación provisional termina después de tres años, el Subsecretario emite una determinación de si o no la ley estatal es sustancialmente equivalente a la Ley de Equidad de Vivienda "en funcionamiento", esta es la segunda fase del proceso de certificación. Si la ley se juzga que es sustancialmente equivalente en funcionamiento, la agencia de la aplicación de la ley es totalmente certificada como agencia sustancialmente equivalente a cinco años.

HUD típicamente se referirá mayoría de las quejas de discriminación de vivienda a un estado sustancialmente equivalentes o agencia local para la investigación (tales denuncias se presentaron-dual en HUD y el Estado o la agencia local), si existe tal agencia y tiene jurisdicción en la zona en la que el Se alegó discriminación en la vivienda que se ha producido. Cuando se trata de vivienda con subsidio federal, sin embargo, el HUD suele investigar la queja.

Los beneficios de la certificación sustancialmente equivalentes incluyen la disponibilidad de financiación para las actividades locales de vivienda justa, cambiaron poder de ejecución de los gobiernos federal a las autoridades locales, y el potencial para hacer que el proceso de queja de vivienda justa más eficiente mediante la adquisición de derechos autoridad de aplicación en los que están más familiarizados con la mercado de la vivienda local. Además, la financiación adicional puede estar disponible para apoyar las asociaciones entre los beneficiarios FHAP locales y organizaciones privadas de equidad de vivienda. Sin embargo, no existen beneficiarios FHAP en el Estado, ya sea a nivel estatal o local.

Programa de la Iniciativa de Vivienda Justa

El Programa de la Iniciativa de Vivienda Justa (FHIP) está diseñado para apoyar a las organizaciones de vivienda justa y otras sin fines de lucro que prestan servicios de vivienda justa a las personas que creen que han sufrido discriminación en el mercado de la vivienda. Estas organizaciones ofrecen una gama de servicios que incluyen la ingesta inicial y procesamiento de queja, la remisión de los denunciantes a los organismos gubernamentales que hacen cumplir la ley de vivienda justa, las investigaciones preliminares de las quejas de vivienda justa, y la educación y divulgación sobre la ley de vivienda justa y la política.

IV. Revisión de la estructura existente de Vivienda Justa

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 61 20 de marzo 2015

Financiación FHIP está disponible a través de tres initiatives49: la Feria de Organizaciones Viviendas Initiative (FHOI), la Iniciativa de Aplicación Privada (PEI), y la Iniciativa de Educación y Extensión (EOI). Estas iniciativas se discuten en más detalle a continuación:

 La Feria de Organizaciones Viviendas Initiative (FHOI): fondos FHOI están diseñados para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro de equidad de vivienda a construir capacidad para manejar con eficacia las actividades de aplicación de la vivienda y de divulgación justas. Un objetivo más amplio de financiación FHOI es fortalecer el movimiento nacional de vivienda justa, fomentando la creación de organizaciones de vivienda justa.

 La Iniciativa de Aplicación Privada (PEI): fondos de PEI están destinadas a apoyar las actividades de vivienda justa de las organizaciones sin fines de lucro establecidas, incluidas las pruebas y la aplicación, y más en general para ofrecer una "gama de asistencia a la red nacional de grupos de vivienda justa" .

 La Iniciativa de Educación y Extensión (EOI): financiación EOI está disponible para organizaciones sin fines de lucro calificadas de equidad de vivienda, así como las agencias gubernamentales estatales y locales. El propósito de la EOI es promover iniciativas que explican la vivienda justa a los proveedores públicos y generales de vivienda, y proporcionará a ese país la información sobre la manera de cumplir con los requisitos de la FHA.

Las organizaciones no lucrativas son elegibles para solicitar la financiación en cada una o todas estas iniciativas. Para recibir financiación FHOI, estas organizaciones deben tener al menos dos años de experiencia en la ingesta de denuncia e investigación, las pruebas de vivienda justa, y las denuncias justificadas en los tres años anteriores a la solicitud de financiación. Condiciones para obtener financiación PEI está sujeto a organizaciones que soliciten la EOI también deben tener dos años de experiencia en las actividades de vivienda justa pertinentes "ciertos requisitos relacionados con la duración y la calidad de la experiencia previa aplicación de la equidad de vivienda."; Fondos EOI también están potencialmente disponibles para las agencias gubernamentales estatales y locales.

Hay dos organizaciones FHIP que actualmente operan en el Estado de Alabama: el Centro de Equidad de Vivienda (CFH) y el Alabama Fair Housing Center central (CAFHC). El primero recibió $ 319,795 en subsidios de HUD en 2013 bajo la Iniciativa de Aplicación Privada, y la CAFHC recibió $ 324.000 bajo la misma iniciativa. El MFHC fue fundada en 1997, y actualmente sirve a los residentes de ocho condados del sur de Alabama. El CAFHC comenzó en 1995, y sirve a los residentes de 29 condados de Alabama Central. Una tercera organización de vivienda justa, el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama, era un recipiente FHIP en 2011, pero no en 2012, 2013 o 2014.

AGENCIAS ESTATALES

El Departamento de Asuntos Económicos y de la Comunidad de Alabama (ADECA) se cobra por el Código del Estado de Alabama (§24-8-9 y siguientes) con la administración de las disposiciones de la Ley de Vivienda Justa de Alabama. El texto de esta ley está incluida en el Apéndice F, y el proceso de queja previsto en la ley se resume en las páginas 62 y 63 a continuación. Como parte de sus atribuciones y obligaciones,

49 Aunque hay cuatro iniciativas incluidas en el FHIP, no hay fondos disponibles en la actualidad a través de la Iniciativa de Aplicación Administrativa.

IV. Revisión de la estructura existente de Vivienda Justa

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 62 20 de marzo 2015

ADECA se le pide que acepte quejas de equidad de vivienda de los residentes de Alabama, investigar esas denuncias, intentar negociar acuerdos de conciliación entre demandantes y demandados, designar paneles para escuchar quejas, y supervisar el cumplimiento de las órdenes emitidas por dichos paneles. Además, ADECA puede iniciar estudios, publicar informes y "promulgar los reglamentos necesarios para la aplicación de [la Ley de Vivienda Justa de Alabama]", siempre que dichas normas no superan los requisitos de la ley federal de Vivienda Justa Act.50 ADECA puede ser contactados a través de la siguiente información:

Departamento de Asuntos Económicos y de la Comunidad de Alabama

V.o. Box 5690

Montgomery, Alabama 36103

Teléfono: (334) 242-5100

FAX: (334) 242-5099

Email: contact@adeca.alabama.gov

ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Hay dos becarios FHIP actuales sirven a los residentes de Alabama del sur y centro: Centro con sede en Mobile para la Vivienda Justa y la Central de Alabama Fair Housing Center con sede en Montgomery. Además, el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama sirve a los residentes del norte de Alabama.

El Centro de Equidad de Vivienda

El Centro de Equidad de Vivienda (CFH) sirve a los residentes de ocho condados en el sur de Alabama: Mobile, Baldwin, Monroe, Conecuh, Clarke, Choctaw, Washington, y Condados de Escambia. El CFH ofrece una gama de servicios de vivienda, perteneciente a la asesoría de vivienda, educación financiera, la divulgación y la educación, la accesibilidad, la ejecución, y los servicios jurídicos. Un concesionario FHIP, el CFH recibió aproximadamente $ 400,000 en fondos de HUD en 2011, $ 445.000 en 2012, 320.000 dólares en 2013 y 320.000 dólares en 2014. El CFH puede contactarse a través de la siguiente información:

Centro de Equidad de Vivienda

602 Bel Air Boulevard, Suite 7

Mobile, Alabama 36606

Teléfono: (251) 479-1532

FAX: (251) 479-1488

Email: info@sacfh.org

El Alabama Fair Center Centro de Vivienda

El Alabama Fair Housing Center central (CAFHC) sirve a los residentes de veintinueve condados en el centro de Alabama: Autauga, Barbour, Bullock, Butler, Chambers, Chilton, Café, Coosa, Covington, Crenshaw, Dale, Dallas, Elmore, Ginebra, Greene, Hale, Henry, Houston, Lee, Lowndes, Macon, Marengo, Montgomery, Perry, Pike, Russell, Sumter, Tallapoosa, y Wilcox

50 Cabe señalar que, a pesar del hecho de que ADECA está investido de la autoridad y la responsabilidad de recibir las quejas de vivienda justa y hacer cumplir la Ley de Equidad de Vivienda del Estado, los recursos disponibles para la agencia para hacer cumplir la ley son limitados, particularmente a la luz de la responsabilidad de ADECA para llevar a cabo las actividades de desarrollo económico y de la comunidad que representan el núcleo de su misión.

IV. Revisión de la estructura existente de Vivienda Justa

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 63 20 de marzo 2015

Condados. La misión de la CAFHC es "promover la comprensión y para ayudar a asegurar el cumplimiento de la Ley federal de Vivienda Justa." En el servicio de esta misión, el CAFHC lleva a cabo actividades de divulgación y educativos relacionados con la equidad de vivienda; investiga las denuncias presentadas por los residentes de Alabama central; acciones administrativas o judiciales archivos; y media disputas de vivienda justa entre los denunciantes y los proveedores de vivienda. Un concesionario FHIP, la organización recibió 274.000 dólares de HUD en 2011, $ 324.000 en 2012, 324.000 dólares en 2013 y 324.000 dólares en 2014. El CAFHC puede ser contratado a través de la siguiente información:

Central de Alabama Fair Housing Center

2867 Zelda carretera

Montgomery, Alabama 36106

Teléfono: (334) 263-4663

FAX: (334) 263-4664

Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama

El Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama (FHCNA) sirve a los residentes del norte de Alabama que sienten que han sido objeto de discriminación ilegal en el mercado inmobiliario del estado. Como concesionario FHIP en 201.151, el FHCNA llevó a cabo pruebas de vivienda justa y promovido la política de equidad de vivienda a través de la provisión de educación, difusión, aplicación y servicios de investigación. El FHCNA puede contactarse a través de la siguiente información:

Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama

1728 Tercera Avenida Norte, Suite 400C

Birmingham, Alabama 35203

Teléfono: (205) 324-0111

FAX: (205) 320-0238

EXAMEN DE LOS PROCESOS DE QUEJAS

PROCESOS DE QUEJAS PARA LA FERIA DE AGENCIAS DE VIVIENDA

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

La etapa de admisión es el primer paso en el proceso de quejas. Cuando se presenta una queja, los especialistas de admisión revisar la información y ponerse en contacto con el denunciante (parte que alega la discriminación en la vivienda) con el fin de recopilar datos adicionales y determinar si el caso califica como sea posible discriminación en la vivienda. Si el acto discriminatorio alegado en la denuncia se produjo dentro de la jurisdicción de un estado sustancialmente equivalente o agencia local bajo la FHAP, la queja se refiere a la agencia, que tiene 30 días para resolver la queja. Si esa agencia no tiene en cuenta la queja dentro de ese período de tiempo, HUD puede tomar la denuncia de nuevo.

Si HUD determina que tiene jurisdicción y acepta la queja para su investigación, será redactar una queja formal y enviarlo a la demandante a ser firmado. Una vez que recibe el HUD

51 El Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama recibió 275.000 dólares en fondos de HUD en ese año.

IV. Revisión de la estructura existente de Vivienda Justa

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 64 20 de marzo 2015

queja firmada, se notificará al demandado (el partido acusado de haber discriminado a la demandante) dentro de diez días de que una queja se ha presentado en contra de él o ella. HUD también envía una copia de la queja formal al demandado en esta etapa. Dentro de los diez días de haber recibido la queja formal, el demandado deberá responder a la queja.

A continuación, las circunstancias de la queja se investigan a través de entrevistas y el examen de los documentos pertinentes. Durante este tiempo, el investigador intenta tener las partes rectificar la reclamación mediante la conciliación. El caso está cerrado, si se logra la conciliación de las dos partes o si el investigador determina que no había causa razonable de discriminación. Si fracasa la conciliación, y causa razonable se encuentra, entonces o bien un juez federal o un juez de derecho administrativo HUD oye el caso y determina los daños, si any.52 En el caso de que el juez de la corte federal se encuentra la discriminación alegada en una denuncia que en realidad tienen se produjo, el demandado puede ser obligado a:

- Compensar los daños reales, incluyendo la humillación, el dolor y el sufrimiento;

- Proporcionar desagravio por mandato judicial u otro para hacer la vivienda disponible;

- Pagar el gobierno federal una pena civil para vindicar el interés público, con una pena máxima de $ 10,000 por una primera violación y $ 50,000 para una violación adicional dentro de siete años; y / o

- Pagar los honorarios y costs.53 razonables de abogados

Si ninguna de las partes opte por ir a la corte federal, un juez de derecho administrativo HUD escuchará el caso. Una vez que el juez haya decidido el caso, él o ella emite una decisión inicial. Si el juez determina que se ha producido discriminación en la vivienda, se le podrá adjudicar una multa civil de hasta $ 11,000 al demandante, junto con los daños reales, costos judiciales y honorarios de abogados. Cuando se haya dictado la resolución inicial, cualquiera de las partes que se vea afectada por esa decisión puede solicitar al Secretario de HUD para su revisión dentro de los 15 días. El Secretario tiene 30 días siguientes a la emisión de la decisión inicial de afirmar, modificar o anular la decisión, o llame para una nueva revisión del caso. Si el Secretario no toma ninguna acción adicional sobre la queja dentro de los 30 días de la decisión inicial, la decisión se considerará definitiva. Después de eso, cualquier parte agraviada debe apelar a asumir su queja en el tribunal apropiado de appeals.54

Departamento de Asuntos Económicos y de la Comunidad de Alabama

De acuerdo con el Código de Alabama de la Ley (§24-8-12), aquellos que sienten que han sido objeto de discriminación ilegal en el mercado de la vivienda en Alabama puede presentar una queja ante el Departamento de Alabama de Asuntos Económicos y de la Comunidad (ADECA) dentro de 180 días del supuesto acto discriminatorio. Una vez ADECA ha recibido la queja, se notificará al demandado, es decir, la parte acusada. Con 30 días de la recepción de la queja, ADECA investigará la queja y notificará al demandante si la agencia tiene la intención de resolver la queja.

La agencia tiene cien días para completar la investigación de la queja. En el tiempo transcurrido entre la presentación de la queja y el final de la investigación, ADECA puede intentar

52 "Proceso de quejas Título VIII Feria de la Vivienda de HUD." Http://www.hud.gov/offices/fheo/complaint-process.cfm

53 "Vivienda-It Feria es su derecho." Http://www.hud.gov/offices/fheo/FHLaws/yourrights.cfm

54 "Proceso de quejas Título VIII Feria de la Vivienda de HUD." Http://www.hud.gov/offices/fheo/complaint-process.cfm

IV. Revisión de la estructura existente de Vivienda Justa

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 65 20 de marzo 2015

resolver la queja de manera informal a través de conferencias, conciliación o persuasión. Si la queja no se ha resuelto a través de uno de estos procesos, el investigador deberá presentar una declaración de los hechos a ADECA y recomendar dicha queja y ser despedido u objeto de que un grupo se reunió para escuchar la queja. Sin embargo, cualquiera de las partes tiene la opción de seguir el asunto en una acción judicial civil en lugar del proceso administrativo.

Si ADECA dicte una orden de una audiencia, la queja será escuchada por un panel de tres personas designadas por ADECA. Si el panel determina que la queja representa un verdadero ejemplo de discriminación en la vivienda, puede imponer sanciones contra el demandado. Dichas sanciones, que no podrán superar los previstos en la Ley federal de Vivienda Justa, potencialmente incluir desagravio por mandato judicial, multas, daños reales, y los honorarios razonables de abogados. Si el panel determina que no hubo discriminación ilegal se desestimó el caso. Cualquiera de las partes puede apelar la decisión del panel.

Si cualquiera de las partes opte por presentar una denuncia ante un tribunal civil, deben hacerlo dentro de un año de la supuesta práctica discriminatoria en la vivienda. Si el tribunal determina que se ha producido la discriminación, podrá emitir una orden de medidas cautelares, daños reales, los daños punitivos y honorarios razonables de abogados.

RESUMEN

Los residentes de las áreas no-derecho de Alabama que sienten que han sido objeto de una discriminación prohibida por la Ley federal de Vivienda Justa, podrá presentar una queja con HUD, que también promueve la política de equidad de vivienda en el estado a través de asociaciones con dos organizaciones que sirven a los residentes en el sur y el centro de Alabama. Estas organizaciones, el Centro de Equidad de Vivienda y Centro Alabama Fair Housing Center, proporcionan asistencia y educación relacionada con la ley de vivienda justa y política, además de promover la aplicación de la ley de vivienda justa a través de la investigación de las quejas de vivienda justa. Una tercera organización, el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama, es un ex participante en el programa FHIP que sirve a los residentes del norte de Alabama. El Departamento de Asuntos Económicos y de la Comunidad de Alabama (ADECA) es el organismo encargado de la aplicación de la Ley de Equidad de Vivienda del Estado, a pesar de los recursos disponibles a la agencia para la promoción de la política de vivienda justa y hacer cumplir las leyes de equidad de vivienda son limitadas.

IV. Revisión de la estructura existente de Vivienda Justa

SECCIÓN V. EQUIDAD DE VIVIENDA EN EL SECTOR PRIVADO

Como parte del proceso de AI, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) sugiere que el foco de análisis sobre posibles cuestiones de discriminación de vivienda en los sectores público y privado. El examen de los factores de vivienda en el Estado del sector público de Alabama se presenta en la Sección VI, mientras que esta sección se centra en la investigación sobre el sector privado del Estado, incluido el mercado de los créditos hipotecarios, el mercado de bienes raíces, el mercado de alquiler, y otras industrias de vivienda del sector privado .

ANÁLISIS DE PRÉSTAMO

CASA DE DIVULGACIÓN DE HIPOTECA ACT

Desde la década de 1970, el gobierno federal ha promulgado varias leyes destinadas a promover las prácticas de préstamos justas en las industrias de servicios bancarios y financieros. Una breve descripción de las leyes federales seleccionados destinados a promover siguiente préstamos justos:

La Ley de Vivienda Justa 1968 prohíbe la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión y origen nacional. Enmiendas posteriores añadieron sexo, estado familiar, y discapacidad. En virtud de la Ley de Vivienda Justa, es ilegal discriminar a ninguna de las clases protegidas en los siguientes tipos de transacciones de bienes raíces residenciales: la concesión de préstamos para comprar, construir o reparar una vivienda; venta, intermediación, o valorar los bienes raíces residenciales; y vender o alquilar una vivienda.

La Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito fue aprobada en 1974 y prohíbe la discriminación en los préstamos basados ​​en la raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil, la edad, la recepción de asistencia pública, y el ejercicio de cualquier derecho bajo la Ley de Protección al Consumidor.

La Ley de Reinversión en la Comunidad fue promulgada en 1977 y requiere que cada agencia federal de supervisión financiera para alentar a las instituciones financieras con el fin de ayudar a satisfacer las necesidades de crédito de toda la comunidad, incluidos los barrios de ingresos bajos y moderados.

Según la Ley de Divulgación de Hipotecas (HMDA), promulgada en 1975 y modificada posteriormente, las instituciones financieras a revelar públicamente la raza, el sexo, la etnia y el ingreso familiar de los solicitantes de hipotecas por parte de la sección censal en la que se propone el préstamo, así como resultado del préstamo application.55 El análisis presentado en este documento es del sistema de datos HMDA.

El HMDA requiere tanto a los prestamistas de depósito y que no reciben depósitos para recoger y divulgar información acerca de las aplicaciones relacionadas con la vivienda y loans.56 Ambos tipos de instituciones de crédito deben cumplir con el siguiente conjunto de criterios de información pública:

- La institución debe ser un banco, cooperativa de crédito, o asociación de ahorros;

- Los activos totales deben superar el umbral de la cobertura; 49F51F57

55 Cerrando la Brecha: Una guía para la Igualdad de Oportunidades de Préstamos, el Banco de la Reserva Federal de Boston, de abril de 1993. http://www.bos.frb.org/commdev/closing-the-gap/closingt.pdf

56 Los datos se entienden "en bruto", ya que contienen errores de entrada y solicitudes de préstamos incompletos. A partir de 2004, los datos HMDA realizan cambios significativos en la información, en particular con respecto a los datos de origen étnico, las tasas de interés de préstamos, y las solicitudes de préstamos multifamiliares.

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 68 20 de marzo 2015

- La institución debe haber tenido una oficina en un área estadística metropolitana (MSA);

- La institución debe tener su origen al menos un préstamo de compra de casa o refinanciación de un préstamo de compra de la vivienda asegurada por un primer gravamen sobre una una a cuatro vivienda familiar;

- La institución debe estar asegurado o regulado por el gobierno federal; y se

- El préstamo hipotecario debe haber sido asegurado, garantizado, o complementado por una agencia federal o destinados a la venta la Asociación Federal Nacional Hipotecaria (FNMA o Fannie Mae) o el Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC o Freddie Mac). Estas agencias compran hipotecas a los prestamistas y volver a empaquetar como garantías para los inversores, por lo que más fondos disponibles para los prestamistas para hacer nuevos préstamos.

Para otras instituciones, incluidas las instituciones no depositarias, los criterios adicionales de información son los siguientes:

- La institución debe ser una organización con fines de lucro;

- La colocación del crédito la compra de vivienda de la institución debe ser igual o mayor del 10 por ciento del total de la colocación del crédito de la institución, o más de $ 25 millones;

- La institución debe haber tenido una casa u oficina sucursal en un MSA o han recibido solicitudes para, originado o comprado cinco o más préstamos para compra de casa, préstamos para mejoras en el hogar, o hipotecas sobre bienes inmuebles situados en un MSA en el año natural anterior a la refinanciación; y se

- La institución debe contar con activos que superan los $ 10 millones o haberse originado 100 o más compras de viviendas en el año natural anterior.

- Las instituciones deben reportar la raza, el origen étnico, y los ingresos de los solicitantes, así como la ubicación de la propiedad, es decir, la sección censal en la que se encuentra la propiedad

Datos HMDA representan más actividad de préstamo hipotecario y por tanto son la colección más completa de la información disponible sobre la originación de compra de casa, la colocación del crédito remodelación de su casa, y la refinanciación. Mientras que están disponibles por más años que se presentan en las páginas siguientes datos HMDA, las modificaciones se hicieron en 2004 para documentar la raza y la etnicidad solicitantes de préstamos, lo que los datos se comparan con mayor facilidad después de ese punto.

Inicio Compra de Préstamos

Los residentes de las áreas no-derecho de Alabama solicitaron 1.888.955 préstamos para la vivienda a partir de 2004 hasta el 2013, según datos de la HMDA. Como se muestra en la Tabla V.1 continuación, 716.563 de estas aplicaciones fueron por préstamos para compra de casa. Una versión completa de este cuadro, con los datos de préstamos para todo el año, está incluida en el Apéndice C.

Tabla V.1

Propósito del Préstamo Año

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos Propósito total de compra de casas 716563 Home Improvement 149.542 refinanciación total 1.022.850 1.888.955

Cada 57 de diciembre, la Reserva Federal anuncia el umbral para el año siguiente. El umbral de activos puede variar de año en año en función de la variación del Indice de Precios al Consumidor para Trabajadores de Salario Urbano y Personal Administrativo.

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 69 20 de marzo 2015

Las solicitudes de préstamos para compra de casa se clasifican por el estado de ocupación en la Tabla V.2 continuación. Como se muestra, la mayoría de estos préstamos futuros estaban destinadas a financiar la compra de viviendas en el que el solicitante de préstamo destinado a vivir. El análisis de los préstamos para la vivienda se presenta en la AI se centrará exclusivamente en estos préstamos ocupadas por sus propietarios, ya que soportan la mayor parte directamente en la capacidad de un aspirante para elegir donde él o ella vive. De las solicitudes de préstamos de compra 716563 casa presentadas en áreas no-derecho de Alabama, 637.667 fueron para unidades ocupadas por sus propietarios. Una versión completa de este cuadro, con los datos de préstamos para todo el año, está incluida en el Apéndice C.

Tabla V.2

Clasificación de la Ocupación para el hogar

Solicitudes de préstamos Compra

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos de estado total ocupadas por sus propietarios 637667 No ocupadas por sus propietarios 73930 No aplicable 4.966 total 716.563

Denegación Precios

Una vez presentada la solicitud de préstamo de compra de vivienda ocupada por el propietario, el solicitante recibirá una de las siguientes designaciones de estado:

- "Originó", que indica que el préstamo fue hecho por la entidad acreedora;

- "Aprobado pero no aceptada", que toma nota de los préstamos aprobados por el prestamista, pero no aceptadas por el solicitante;

- "Aplicación negado por la institución financiera", que define una situación en la que la solicitud de préstamo no;

- "Solicitud retirada por el solicitante," lo que significa que el solicitante se cerró el proceso de solicitud;

- "Archivo cerrado por incompleto", que indica que el proceso de solicitud de préstamo fue cerrado por la institución debido a la información incompleta; o

- "Préstamo adquirido por la institución", lo que significa que el préstamo originado previamente fue comprado en el mercado secundario.

Tabla V.3 de la página siguiente se presenta el resultado de esas solicitudes de préstamos para compra de casa ocupadas por sus propietarios. Como se muestra, 286.931 préstamos se originaron y 96.902 fueron negados, para una tasa negativa del 25,2 por ciento. V.1 diagrama de la página siguiente ilustra la tendencia anual de tasas de denegación de préstamos. Como se muestra, la tasa de rechazo en 2004 fue del 24,3 por ciento, pero cayó de forma constante hasta 2007, cuando se les negó el 20,9 por ciento de las solicitudes de préstamos. Después de ese año, las tasas de rechazo comenzaron a aumentar, alcanzando el 33 por ciento en 2013. Una versión completa de este cuadro, con los datos de préstamos para todo el año, está incluida en el Apéndice C.

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 70 20 de marzo 2015

Tabla V.3

Solicitudes de préstamos por acciones tomadas

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA Acción de Información sobre Préstamos total Originado Aprobado 286.931 aplicación pero no Aceptado 38586 Aplicación denegado 96.902 solicitud retirada por el solicitante 37.893 Archivo Cerrado por incompletitud 10.361 Préstamo Comprado por la Institución 166 705 Solicitud preaprobación denegado 251 preaprobación Aprobado pero no Aceptado 38 Total 637 667 Negación Tasa 25.2 %

V.1 Diagrama

Denegación Precios por año

Estado de Alabama

2004-2013 HMDA datos

Como se muestra en Mapa V.1 en la página siguiente, las tasas de rechazo tendían a estar en o por debajo de la tasa promedio de 25,2 por ciento en las secciones censales que rodean las grandes ciudades y áreas de ayuda social del Estado en el período de 2004 a 2011. Tracts en la que el tasa de rechazo promedio fue superior a la media, o desproporcionadamente alta, tendía a estar ubicados en áreas rurales del estado, sobre todo en grandes zonas del censo al oeste-suroeste de Montgomery. En estas zonas, el porcentaje de solicitudes de préstamo que se les negó varió desde 56,9 hasta 78,4 por ciento.

Tasas de rechazo continuaron siendo desproporcionadamente alta en la mayoría de las zonas rurales del estado en el periodo entre 2012 y 2013, como se muestra en Mapa V.2 en la página 72. Áreas en las que las tasas de rechazo eran normales o por debajo de la media tendían a agruparse en torno a las principales ciudades y las áreas de ayuda social; como lo habían sido en el período de 2004 a 2011. Sin embargo, mientras que las secciones censales con tasas de rechazo de más de 56,9 por ciento habían sido confinados en gran parte al sudoeste del estado en el periodo anterior, dichas extensiones aparecieron en todo el estado en 2012-2013 .

24.3

23.4

22.0

20.9

22.2

22.5

29.4

30.3

33.0

31.4

15.0

17.0

19.0

21.0

23.0

25.0

27.0

29.0

31.0

33.0

35.0

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

Negación Rate

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 71 20 de marzo 2015

Mapa V.1

Denegación Precios por Censal, 2004-2011

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 72 20 de marzo 2015

Mapa V.2

Denegación Precios por Censal, 2012-2013

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 73 20 de marzo 2015

Además, se observó que la tasa de rechazos de préstamos a diferir sustancialmente de acuerdo con el sexo del solicitante, como se muestra en la Tabla V.4 continuación. En promedio, los solicitantes de préstamo mujeres se les negó préstamos a una tasa que supera la tasa de rechazo de los candidatos masculinos en 8,7 puntos porcentuales. Candidatas estaban sujetos a mayores tasas de rechazo que los solicitantes masculinos en cada año incluido; la disparidad entre los dos que van desde 6,2 puntos porcentuales en 2008 a 10,9 puntos porcentuales en 2012.

Cuadro V.4 Denial Precios por sexo del solicitante no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Año Masculino Femenino No disponible No Aplicable Media 2004 20,7% 29,9% 49,1% 6,7% 24,3% 2005 20,3% 28,3% 41,8% 30,0% 23,4 % 2.006 19,2% 26,7% 38,5% 9,1% 22,0% 2007 18,3% 25,7% 35,9% 36,4% 20,9% 2008 19,7% 25,9% 40,4% 44,4% 22,2% 2009 20,2% 26,7% 31,9% 83,3% 22,5% 2010 26,2% 35,5% 35,6% 33,3% 29,4% 2011 26,3% 36,7% 50,1% 57,1% 30,3% 2012 29,0% 39,8% 49,7% 33,3% 33,0% 2013 27,3% 38,2% 49,8% 20,0% 31,4% Promedio 22,0% 30,7% 42,4% 28,8% 25,2%

Un examen de las denegaciones de préstamos para compra de casa también revela gran disparidad en las denegaciones de préstamos por la raza y el origen étnico. Como se muestra en la Tabla V.5 continuación, los solicitantes negros se les negó préstamos a una tasa de 39,6 por ciento, en comparación con una tasa negativa del 21,9 por ciento para los solicitantes blancos. Del mismo modo, el 29,6 por ciento de las solicitudes de crédito presentadas por los solicitantes hispanos se les negó, en comparación con una tasa del 23,2 por ciento para los solicitantes no hispanos.

Cuadro V.5 Denial Precios por raza / origen étnico del solicitante no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Raza / Etnia 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Promedio Indio Americano 30.1% 34.1% 34.6% 36.0% 28.4% 32.8 % 34,3% 36,3% 44,9% 45,8% 35,8% 17,4% Asia 20,2% 13,8% 14,6% 20,1% 20,5% 19,7% 22,1% 21,3% 20,1% 18,4% 42,3% Negro 35,7% 34,4% 33,2% 33,1% 30,8% 40,8% 44,8 % 51.9% 51.4% 39.6% blancos 19,8% 19,9% 18,9% 18,4% 19,6% 20,6% 26,9% 26,8% 28,7% 26,9% 21,9% 42,9% No disponible 40,3% 35,9% 29,1% 35,6% 31,5% 36,4% 41,9% 46,6% 47.2% 38.6% 14.3% No aplicable 22,2% 9,1% 50,0% 42,1% 080,0% 033,3% 71,4% 33,3% 20,0% 27,1% 24,3% promedio 23,4% 22,0% 20,9% 22,2% 22,5% 29,4% 30,3% 33,0% 31,4% 25,2 % No-Hispano 22.4% 20.9% 20.0% 20.0% 20.9% 21.6% 28.2% 27.6% 29.8% 27.7% 23.2% 35.2% hispana 34,2% 22,2% 24,8% 28,8% 27,1% 31,0% 25,6% 32,2% 34,0% 29,6%

Esta disparidad en las tasas globales de negación por raza y etnicidad se presenta en el gráfico V.2 en la página siguiente.

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 74 20 de marzo 2015

V.2 Diagrama

Denegación Precios por raza / origen étnico del solicitante

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

En términos generales, las tasas de rechazo tiende a ser mayor en las zonas con una mayor proporción de residentes negros. Sin embargo, el patrón de la negación de préstamos a los solicitantes negros sí difería notablemente de tasas de rechazo general entre 2004 y 2011, como se muestra en Mapa V.3 en la página siguiente. Casi el 40 por ciento de las denegaciones de préstamos de los solicitantes negros se les negó en promedio, y las secciones censales con tasas desproporcionadamente altas de denegaciones de préstamos a los solicitantes negros se dispersaron por todo el estado, y no se limita a ninguna región en particular.

Lo mismo puede decirse de las denegaciones de préstamos a los solicitantes hispanos, como se muestra en Mapa V.4 en la página 76. Un poco menos de 30 por ciento de las solicitudes de préstamos de residentes hispanos se les negó en promedio en todas las zonas no-derecho del Estado 2004-2011. Se observaron zonas del censo en el que la tasa de rechazo para los residentes hispanos era desproporcionadamente alto en todo el estado, y no fueron notablemente confinados o ausente de una región en particular.

Es importante tener en cuenta que los datos HMDA no incluyen cierta información que es muy pertinente para el proceso de solicitud de préstamo, tales como la puntuación de crédito del solicitante o el importe del anticipo, por lo que no es posible analizar todos los factores que conducen a una denegación del préstamo. Por esa razón, no es posible establecer si, o en qué medida, las tasas de rechazo diferenciales descritas anteriormente son el resultado de la discriminación ilegal en base a la raza, etnia o sexo. Sin embargo, estos datos proporcionan una idea de la experiencia de los prestatarios en el mercado, e indican que un prestatario tiene menos probabilidades de conseguir un préstamo si el prestatario es negro, hispano, o mujer. Además, los prestatarios que son capaces de obtener un préstamo son más propensos a ser emitido, préstamos estilo depredadores de alto precio si son negro o hispano.

Mapa V.3

Precios de Denegación para los solicitantes negros por Censal, 2004-2011

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 76 20 de marzo 2015

Mapa V.4

Precios de Denegación para los solicitantes hispanos por Censal, 2004-2011

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 77 20 de marzo 2015

El historial de crédito fue consistentemente un factor primordial en la negación de préstamos, como se muestra en la Tabla V.6 a continuación. Más de treinta por ciento de los préstamos negados entre 2004 y 2013 citó historial de crédito como un factor en la negación, y su importancia como factor de denegaciones de préstamos creció sustancialmente entre 2004 y 2009. En 2004, la historia de crédito es un factor primario en torno al 27 por ciento de denegaciones de préstamos; para el año 2009, esa cifra había aumentado a más del 45 por ciento. Desde ese año, sin embargo, el historial de crédito se ha convertido en mucho menos frecuente como un factor en la negación de préstamos. La prevalencia relación deuda-ingreso de como un factor en la negación de préstamos también aumentó considerablemente después de 2005. En ese año, sólo alrededor del 7 por ciento de las denegaciones de préstamos proporción deuda-ingreso citada como un factor principal en préstamos negaciones. Para el año 2009, desfavorables relación deuda-ingresos fueron un factor primario en aproximadamente el 15 por ciento de las denegaciones de préstamos.

Solicitudes de préstamos V.6 Tabla por razón de la negación no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos razón de rechazo 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Ratio total de-deuda-ingreso 852 908 1.096 1.106 949 903 1.140 1.142 1.224 1.022 10342 Historia de Empleo 124 121 199 147 175 171 194 165 156 121 1573 Historial de Crédito 3264 3608 3599 3791 2818 2667 2834 2384 2548 1879 29392 Colateral 452 685 867 668 413 406 413 399 364 418 5085 Insuficiente Efectivo 223 223 164 191 161 153 147 158 154 150 1724 Información No verificable 131 192 435 226 159 130 127 117 112 127 1756 Aplicación de Crédito Incompleto 382 697 543 368 292 188 195 163 248 218 3294 Seguro Hipotecario denegado 2 3 6 8 29 26 20 6 9 10 119 Otros 1.209 1.631 1.189 536 383 304 322 290 285 296 6445 Missing 5.361 4.644 3.766 2.949 1.767 906 2.739 3.544 5.259 6.237 37.172 total 12.000 12.712 11.864 9.990 7.146 5.854 8.131 8.368 10.359 10.478 96.902

Como era de esperar, la tasa de rechazos de préstamos cayó como los ingresos de los solicitantes aumentó. Como se muestra en la Tabla V.7 a continuación, más del 70 por ciento de los créditos presentados por los solicitantes que ganan $ 15.000 por año o menos se les negó desde 2004 hasta 2012. Las tasas de rechazo se redujo progresivamente a los solicitantes de mayores ingresos; para los que ganan más de $ 75.000 por año, la tasa de rechazo fue sólo el 12,0 por ciento.

Tabla V.7

Negación Precios por Ingresos del Solicitante

Áreas no-derecho de Alabama Ingresos 2004-2013 HMDA Datos 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total $ 15,000 o Abajo 66,6% 66,8% 56,6% 62,3% 68,6% 67,1% 74,0% 79,0% 85,5% 84,6% 70,4% $ 15,001- $ 30.000 39,9% 41,1% 41,1% 37,8% 40,6% 38,9% 49,4% 50,8% 55,8% 56,8% 44,5% $ 30,001- $ 45,000 24.8% 25.3% 25.5% 22.7% 24.3% 24.2% 30.3% 32.3% 34.1% 34.4% 27.1% $ 45,001- $ 60.000 18,5% 18,0% 18,7% 18,6% 19,2% 19,4% 23,6% 25,5% 28,2% 25,7% 20,8% $ 60,001- $ 75,000 12.1% 13.5% 13.6% 13.2% 15.2% 15.3% 19.1% 18.4% 19.8% 19.2% 15.3% Por encima de $ 75.000 9,9% 11,4% 11,0% 11,1% 11,6% 10,8% 14,1% 13,8% 14,7% 14,2% 12,0% 32,4% Los datos que faltaban 20,7% 24,3% 28,6% 29,2% 36,2% 50,9% 52,2% 43,8% 41,5% 30,0% Total 24,3% 23,4 % 22,0% 20,9% 22,2% 22,5% 29,4% 30,3% 33,0% 31,4% 25,2%

Aunque las tasas de rechazo tendían a disminuir con la entrada en mayores ingresos, las disparidades observadas previamente en tasas de rechazo por la raza y el origen étnico persistieron incluso cuando los solicitantes obtienen aproximadamente los mismos ingresos, como se muestra en la Tabla V.8 en la página siguiente. Por ejemplo, los solicitantes negros ganan más de $ 75.000 por año se les negó préstamos a una tasa de 18,7 por ciento, frente al 10,7 por ciento de los solicitantes blancos. Del mismo modo, los solicitantes hispanos ganan

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 78 20 de marzo 2015

más de $ 75.000 por año estaban sujetos a una tasa negativa del 14,8 por ciento, frente al 11,1 por ciento de los solicitantes no hispanos en el mismo rango de ingresos.

Tabla V.8 Negación Precios de Préstamos por raza / origen étnico e ingresos del solicitante no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Race <= $ 15K $ 15K- $ 30K $ 30k- $ 45K $ 45K- $ 60K $ 60K- $ 75K Por encima de $ 75K de datos Missing Promedio Indio Americano 74.5% 49.5% 37.4% 31.6% 23.8% 21.3% 46.9% 35.8% Asiático 58,3% 36,7% 25,4% 16,2% 13,4% 10,6% 19,2% 18,4% 82,1% Negro 59,4% 37,7% 29.5% 21.3% 18.7% 55.2% 39.6% blancos 65,4% 39,4% 24,1% 18,5% 13,8% 10,7% 22,7% 21,9% 77,1% No disponible 62,7% 43,0% 34,5% 24,8% 19,8% 49,3% 38,6% 0,0% No aplicable 62,5% 5,9% 10,0% 20,0% 16,7% 37,1% 27,1% 70,4% promedio 44,5% 27,1% 20,8% 15,3% 12,0% 30,0% 25,2% No-Hispano 68.2% 41.6% 25.1% 19.2% 14.2% 11.1% 25.6% 23.2% Hispano 66,0% 44,4% 30,2% 24,8% 16,5% 14,8% 28,6% 29,6%

Depredadores Estilo Préstamos

Además de las modificaciones implementadas en 2004 para documentar correctamente la raza y la etnicidad solicitantes de préstamos, los requisitos de información HMDA se cambiaron en respuesta a la Ley de Préstamos Depredadores de Protección al Consumidor de 2002, así como la Ley de Protección Equity Home Owner (HOEPA). En consecuencia, la colocación del crédito ahora se marcan en el sistema de datos para tres atributos adicionales:

- Si son préstamos HOEPA; 58

- Estado de Lien, como por ejemplo si asegurado por un primer gravamen, un derecho de retención subordinado, no garantizado por un privilegio o no aplicable (préstamos adquiridos); y se

- Presencia de los préstamos de alto TASA ANUAL (HAL), que se define como más de tres puntos porcentuales por encima de las tasas comparables del Tesoro de los préstamos para compra de casa, o cinco puntos porcentuales por encima de loans.59 refinanciamiento

De los 286.351 préstamos originados en áreas no-derecho de Alabama desde 2004 hasta 2013, 49.580 eran HAL, como se muestra en el Cuadro V.9 continuación. Estas cifras arrojan una tasa de HAL de 17,3 por ciento. Tenga en cuenta que la prevalencia de HAL ha disminuido considerablemente desde 2005 y 2006, cuando más de un cuarto de los préstamos para compra de casa emitidos en áreas no-derecho del Estado eran HAL. Sin embargo, incluso en el punto más bajo en 2010, la tasa de HAL fue del 8,5 por ciento; empezó a subir de nuevo después de ese año, y se situó en el 10,2 por ciento en 2012.

Cuadro V.9 Originado Préstamos Ocupadas por Propietarios por HAL de estado no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 Préstamo datos HMDA Tipo 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total otros 30.265 30.828 31.699 30.647 21.207 17.608 17.896 17.390 18.895 20.916 237.351 HAL 7107 10.876 10.367 7.071 3.901 2.559 1.668 1.882 2.152 1.997 49.580 total 37.372 41.704 42.066 37.718 25.108 20.167 19.564 19.272 21.047 22.913 286.931 Porcentaje HAL 19,0% 26,1% 24,6% 18,7% 15,5% 12,7% 8,5% 9,8% 10,2% 8,7% 17,3%

58 Los préstamos están sujetos a la HOEPA cuando impongan tarifas o tasas por encima de un determinado umbral fijado por la Junta de la Reserva Federal. "Glosario HMDA." Http://www.ffiec.gov/hmda/glossary.htm#H

59 12 CFR Parte 203, http://www.ffiec.gov/hmda/pdf/regc\_020702.pdf

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 79 20 de marzo 2015

HAL tasa anual se presentan en el gráfico V.3 continuación.

Diagrama V.3

HAL tarifas Año

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2012 HMDA datos

El patrón geográfico en la distribución de los préstamos con altas tasas de porcentaje anual (HALS) 60 desde 2004 hasta 2011 fueron similares a los de las denegaciones de préstamos durante el mismo período de tiempo, como se muestra en Mapa V.5 en la página siguiente. Sin embargo, los corredores censales en que estos préstamos predatorios estilo se concentran desproporcionadamente eran más generalizada. Más de una cuarta parte de los préstamos para compra de casa eran HAL en zonas del censo en todo el estado; estas extensiones tendían a ser en las zonas rurales lejos de las grandes ciudades y áreas de ayuda social. Esos tramos en los que las tasas de HAL estaban en o por debajo de la media se encuentran por lo general más cerca de esas jurisdicciones de ayuda social. La mayor parte de las vías en las que la tasa de HAL superó el 51,5 por ciento se encontraban en el sur y el suroeste del estado.

En 2012-2013, HAL siguieron siendo menos concentrada en las áreas en y alrededor de las jurisdicciones de ayuda social, como se muestra en Mapa V.6 en la página 81. Los sectores censales con tasas relativamente altas de HAL fueron ubicadas en todo el estado, a pesar de extensiones con mayor HAL tasas se concentran en gran medida en las secciones censales en el oeste del estado. También había un gran grupo de las secciones censales con tasas desproporcionadamente altas de HAL al noroeste de Birmingham.

Se consideró que 60 Préstamos a tener altas tasas de porcentaje anual si las tasas de porcentaje anual sobre esos préstamos eran tres puntos porcentuales más que los de instrumentos comparables del Tesoro.

19.0

26.1

24.6

18.7

15.5

12.7

8.5

9.8

10.2

0.0

5.0

10.0

15.0

20.0

25.0

30.0

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

HAL Rate

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 80 20 de marzo 2015

Mapa V.5

Tasa de HAL por Censal, 2004-2011

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2012 HMDA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 81 20 de marzo 2015

Mapa V.6

Tasa de HAL por Censal 2012

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 82 20 de marzo 2015

Tal como había sido el caso de las denegaciones de préstamos para compra de casa, la tasa que HAL se emitieron a los prestatarios en el estado variado considerablemente con la raza y el origen étnico del prestatario, como se muestra en la Tabla V.10 a continuación. Con el 25,2 por ciento de los préstamos otorgados a prestatarios negros desde 2004 hasta 2013 fueron HAL, casi diez puntos porcentuales por encima de la velocidad a la que HAL se emitieron a los prestatarios blancos, que era del 16,3 por ciento. Del mismo modo, el 25,5 por ciento de los préstamos otorgados a prestatarios hispanos eran HAL, en comparación con una tasa del 16,8 por ciento HAL para los prestatarios no hispanos. La distribución relativa de HAL por grupo racial y étnica se presenta en el gráfico V.4 continuación.

Tabla V.10 Tasa de HAL Originadas por raza / origen étnico del Prestatario no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Race 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Promedio Indio Americano 26.7% 36.0% 31.4% 35.4% 28.4% 36.7 % 23,9% 18,6% 27,2% 19,0% 28,7% 12,1% 21,3 asiática% 18,0% 11,4% 5,9% 6,3% 1,4% 1,8% 3,0% 3,9% 10,4% Negro 32,6% 45,3% 38,3% 25,7% 15,5% 11,9% 8,8% 11,8 % 14,7% 12,2% 25,2% 17,3% 23,7 Blanco% 22,5% 18,0% 16,0% 13,2% 8,8% 9,7% 9,8% 8,3% 16,3% No disponible 22,3% 26,2% 31,5% 17,3% 8,4% 5,3% 3,0% 7,5% 7,9% 9,8% 17,5% 11,1% No aplicable 28,6% 30,0% 25,0% 9,1% 0,0% 0,0% 0,0% 50,0% 0,0% 14,4% Promedio 19,0% 26,1% 24,6% 18,7% 15,5% 12,7% 8,5% 9,8% 10,2 % 8,7% 17,3% No-Hispano 19.4% 25.5% 23.6% 18.5% 15.7% 13.0% 8.5% 9.2% 9.1% 7.8% 16.8% 30.1% Hispana 37.6% 39.3% 27.8% 19.2% 18.4% 13.0% 10.5% 12.9% 7.3 % 25,5%

V.4 Diagrama

Tasa de HAL Originado por raza / origen étnico del Prestatario

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

Tal como había sido el caso en que el análisis de las denegaciones de préstamos se limitaba a los solicitantes de préstamos negros, los prestatarios negros se emitieron HAL en tasas desproporcionadamente altas en todo el estado desde 2004 hasta 2011, como se muestra en Mapa V.7 en la página siguiente. La tasa de HAL para los prestatarios negros se consideró desproporcionado en las secciones censales donde la tasa de HAL para los prestatarios negros superó el promedio general de 25.2 por ciento en diez puntos porcentuales. Más de 56,8 por ciento de los préstamos a los prestatarios negros eran HAL en la mayoría de los corredores censales en la parte suroeste del estado y en muchos tramos al noreste de Birmingham.

28.7

10.4

25.2

16.3

16.8

25.5

5.0

10.0

15.0

20.0

25.0

30.0

Indio Americano

Asiático

Negro

Blanco

No hispanos

Hispano

HAL Tasa por raza

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 83 20 de marzo 2015

Mapa V.7

HAL a los solicitantes negros por Censal, 2004-2011

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 84 20 de marzo 2015

Mapa V.8

HAL a los Solicitantes hispanos por Censal, 2004-2011

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2013 HMDA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 85 20 de marzo 2015

Prestatarios hispanos también fueron sometidos a tasas desproporcionadas de HAL en las secciones censales de todo el estado desde 2004 hasta 2011, como se muestra en Mapa V.8 en la página anterior. Sin embargo, había un gran grupo de tales zonas del censo al noreste de Birmingham. Esta era un área en la que se observaron los residentes hispanos a concentrarse de manera desproporcionada en 2000 y 2010. Los clústeres adicionales de vías con altas tasas de HAL para los prestatarios hispanos se observaron en el extremo norte del estado y al sur de Bessemer.

Ley de Reinversión Comunitaria DATOS

La vitalidad económica de los barrios en parte se puede medir a través de la Ley de datos de Reinversión Comunitaria (CRA). Según estos datos, 670.902 préstamos para pequeñas empresas se emitieron a través de todas las áreas no-derecho del Estado a partir de 2000 hasta 2013. La gran mayoría de estos préstamos, o más del 91 por ciento, fueron valoradas en $ 100,000 o menos. El valor total en dólares de estos préstamos era $ 27468899. Las tablas con los datos completos de la CRA se presentan en el Apéndice A.

También se analizaron los préstamos a pequeñas empresas para determinar la ubicación de la financiación en relación con los niveles de ingreso familiar promedio (IMF). Diagrama V.5 continuación se presenta la distribución de préstamos para pequeñas empresas por valor y por ciento de las IFM por sección censal. Como se muestra, sólo una pequeña parte de esos préstamos fueron emitidos en las secciones censales a nivel de ingresos más bajos, y menos del 12 por ciento de estos préstamos fueron emitidos en tractos de bajos a moderados ingresos del Censo. La mayoría de los préstamos para pequeñas empresas fue a zonas del censo en el que el ingreso familiar promedio varió desde 80,1 hasta 120 por ciento del área mediana del ingreso familiar, aunque más del 25 por ciento se emitieron en vías donde el ingreso familiar promedio era superior al 120 por ciento de la área IMF.

V.5 Diagrama

Porcentaje de préstamos para pequeñas empresas Originado por Censal IMF

Áreas no-derecho de Alabama

2000 - 2013 de Reinversión Comunitaria Datos de la Ley

La mediana de todo el estado para el número de préstamos para pequeñas empresas emitidos en un tracto de censo de todo el período de 2000 a 2011 fue de 749. Mapa V.9 en la página 85 se presenta la distribución geográfica de estos préstamos en áreas no-derecho del estado. Como era de esperar por la Diagrama V.5 anterior, menos préstamos fueron a sectores censales con tasas relativamente altas de pobreza,

0.0

10.0

20.0

30.0

40.0

50.0

60.0

70.0

<50% de las IFM

50,1-80% IMF

80,1 a 120% de las IFM

> 120% de las IFM

% De Originaciones

Porcentaje de Tracto IMF Per Censo

Las cantidades de préstamos <$ 100,000

Préstamo Montos $ 100,000 - 250,000

Las cantidades de préstamos> $ 250,000

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 86 20 de marzo 2015

muchos de los cuales se agruparon en las zonas rurales en las porciones sur y suroeste del estado. Préstamos a pequeñas empresas tienden a ser más comunes en la mitad norte del estado, sobre todo en zonas del censo que rodean las ciudades de ayuda social en esa zona.

Mapa V.10 en la página 88 muestra la distribución de los préstamos en todas las zonas no-derecho del Estado en el período de dos años a partir de 2012 hasta 2013. El patrón general de préstamos a pequeñas empresas durante ese tiempo fue muy similar al patrón observado con anterioridad a 2012 : préstamos para pequeñas empresas eran más numerosos en las secciones censales del norte y relativamente poco común en los corredores censales en el suroeste, muchos de los cuales incluían acciones desproporcionadas de residentes negros y los residentes en la pobreza. La mediana del número de préstamos emitidos en todas las zonas del censo no-derecho durante ese tiempo fue de 66.

Mapas V.11 en la página 89 se presenta el valor en dólares de los préstamos otorgados en zonas del censo en las zonas no-derecho de Alabama desde 2000 hasta 2011. Como era de esperar, las áreas que recibieron más préstamos durante esos períodos de tiempo también tendían a recibir la mayor cantidad en dólares de préstamos . Los sectores censales que recibieron mayor que la cantidad media de dólares de préstamo para todo el estado desde 2000 hasta el 2011, o 27,121 dólares, se concentraron principalmente en el norte del estado ya lo largo de la costa del Golfo. El mismo patrón general se observó en el período comprendido entre 2012 a 2013, como se muestra en Mapa V.12 en la página 90.

QUEJAS DE VIVIENDA JUSTA

DEPARTAMENTO DE EE.UU. DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

HUD mantiene registros de las quejas que representan violaciónes potenciales y reales de la ley federal de vivienda, como se ha descrito anteriormente en el Proceso de Revisión de Quejas. A los efectos de este AI, HUD proporcionó datos sobre 363 quejas de vivienda justa que había recibido de los residentes de las áreas no-derecho de Alabama desde enero de 2004 hasta principios de noviembre de 2014.

Como se muestra en la Tabla V.11 a continuación, la raza fue la base para la percepción de la discriminación en poco más de 50 por ciento de las denuncias presentadas ante HUD desde 2004 hasta 2014. El siguiente más común fue la discapacidad, que fue citado en más de un 45 por ciento de las quejas. Tenga en cuenta que los denunciantes pueden citar más de una base en las denuncias presentadas ante el HUD; de hecho, 524 bases fueron citados en las 363 quejas recibidas HUD.

Quejas Tabla V.11 Feria Viviendas de Bases Áreas no-derecho de Alabama 2004-2014 HUD Data Base 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 Carrera Total 20 13 19 16 35 23 30 12 3 7 5 183 Discapacidad 15 8 13 18 24 24 23 16 8 13 3 165 Family Estado 9 4 4 5 10 13 5 1 2 5 58 Sexo 5 3 5 6 9 6 14 2 4 3 57 Represalias 3 1 3 1 2 3 1 5 2 8 1 30 Origen Nacional 1 5 4 2 2 2 1 17 Religión 3 1 1 1 1 1 8 Color 1 2 1 1 1 6 bases totales 55 31 44 46 81 76 79 37 21 40 14 524 quejas totales 34 20 28 31 52 57 57 33 15 26 10 363

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 87 20 de marzo 2015

Mapa V.9

Número de préstamos para pequeñas empresas, 2000-2011

Áreas no-derecho de Alabama

2000-2013 CRA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 88 20 de marzo 2015

Mapa V.10

Número de préstamos para pequeñas empresas, 2012-2013

Áreas no-derecho de Alabama

2000-2013 CRA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 89 20 de marzo 2015

Mapa V.11

Cantidad de la pequeña empresa Préstamos Dólares, 2000-2011

Áreas no-derecho de Alabama

2000-2013 CRA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 90 20 de marzo 2015

Mapa V.12

Cantidad de la pequeña empresa Préstamos Dólares, 2012-2013

Áreas no-derecho de Alabama

2000-2013 CRA datos

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 91 20 de marzo 2015

Además de la base de la discriminación, el HUD registra el problema, o supuesta acción discriminatoria relacionada con cada problema. Estos se presentan en la Tabla V.12 a continuación. De la misma manera que se reportan bases, más de un problema puede estar asociado a cada queja. Discriminación en los términos, condiciones o privilegios relativos al arrendamiento fue de lejos el tipo más común de comportamiento discriminatorio alegado, citado en 169 quejas. La siguiente queja más común relacionado con los actos discriminatorios en la Sección 818 de la FHA, que se refiere a medidas coercitivas o de represalia tomadas contra aquellos que intentan ejercer sus derechos de vivienda justa. No es sorprendente, dado el número de quejas que alegan discriminación por motivos de discapacidad, falta de hacer ajustes razonables era una cuestión relativamente común, citado en 79 quejas. Una versión completa de este cuadro, con los datos de denuncia anual, se incluye en el Apéndice C.

Tabla V.12

Feria Quejas Viviendas por Tema

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2014 HUD Datos Emisión total Discriminación en plazo, condiciones o privilegios relativos al alquiler de 169 actos discriminatorios bajo la Sección 818 (coacción, etc.) 91 Si no se realizan ajustes razonables 79 discriminatorias términos, condiciones, privilegios o servicios e instalaciones 70 denegación discriminatoria alquilar 52 la publicidad discriminatoria, declaraciones y avisos 31 De otra manera negar o poner viviendas disponibles 29 Falso negación o representación de la disponibilidad - Alquiler 22 financiación discriminatoria (incluye transacciones de bienes raíces) 14 Discriminación en los servicios e instalaciones relacionados con alquiler 11 El no permitir 11 modificación razonable la negativa discriminatoria para alquilar y negociar para el alquiler 7 Discriminación en los términos, condiciones, privilegios relativos a la venta el 7 de Dirección 7 negativa discriminatoria a vender 6 Discriminación en los términos o condiciones para la concesión de préstamos 6 Discriminación en la toma de préstamos 5 advertisement discriminatorios - Alquiler 4 Negarse a proporcionar los servicios municipales o la propiedad 3 No proporcionar zonas de usuario públicas y comunes accesibles y utilizables 3 Falso negación o de representación de la disponibilidad - venta 2 Otros actos discriminatorios 2 Uso de las ordenanzas de discriminar en la zonificación y uso de la tierra 2 negativa discriminatoria a negociar en venta 1 negativa discriminatoria para negociar el alquiler 1 Publicidad discriminatoria - Venta 1 Falso negación o representación de disponibilidad 1 La discriminación en el apreciativa de bienes raíces residenciales 1 servicio de corretaje discriminatorio 1 Restricción de opciones en relación con una venta de 1 El incumplimiento de los requisitos de diseño y construcción (minusválidos) 1 Si no se proporciona una entrada accesible al edificio 1 Número total de 642 quejas en total 363

Alrededor del 30 por ciento de las quejas presentadas ante el HUD fue determinante para no tener una causa, lo que significa que la investigación de HUD no produjo pruebas suficientes de que la discriminación había ocurrido o estaba a punto de ocurrir a presentar una demanda contra la parte acusada. Aproximadamente el 21 por ciento de estas quejas, o 77, se retiraron después de la resolución de las quejas y

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 92 20 de marzo 2015

67 fueron conciliados o liquidado, como se muestra en la Tabla V.13 a continuación. Una versión completa de este cuadro, con los datos de denuncia anual, se incluye en el Apéndice C.

Tabla V.13

Feria Quejas Viviendas por

Estado del Clausura

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2014 HUD datos Clausura Estado total Nº Causa 110 Retiro Después de la Resolución 77 conciliado / Colocado 67 Retiro Sin la Resolución 37 Demandante no cooperó 33 Falta de Jurisdicción 18 Abierto 9 No se puede encontrar parte demandada 5 Elección Hecho para ir a la corte 4 FHAP Judicial Orden de Consentimiento 1 DOJ Despido 1 incapaces de identificar Demandado 1 Quejas totales 363

Tabla V.14 a continuación se presentan las bases citadas para las quejas considera que tienen causa: a los efectos de este estudio, la denuncia incluye las que se retiraron después de la resolución, concilió, o liquidado. La raza y la discapacidad fueron de nuevo las bases de quejas más comunes citados en estas quejas; Sin embargo, la discapacidad era la base más común en las personas considera que tiene causa, citado en 78 quejas, seguida por la raza, citado en 54 quejas.

Tabla Quejas V.14 Feria Viviendas encontradas con Causa por Bases Áreas no-derecho de Alabama 2004-2014 HUD Datos Base 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 Incapacidad Total 7 1 6 7 13 12 10 12 6 2 2 78 Race 7 6 8 4 9 2 11 6 1 54 Estado Civil 5 2 1 2 8 2 4 24 Sexo 3 3 1 2 4 1 5 1 1 21 Represalias 1 1 1 1 5 1 1 1 12 Origen Nacional 1 2 2 2 7 Color 1 1 bases totales 23 13 15 14 29 26 30 25 10 9 3 197 quejas totales 15 6 10 11 18 20 21 23 9 7 2 142

Discriminación en los términos, condiciones o privilegios relativos al arrendamiento fue de nuevo la acción discriminatoria más común citada en quejas que se considera que tienen causa, como se muestra en la Tabla V.15 en la página siguiente. Este problema fue citado en 60 de las 142 quejas considera que tienen causa, o alrededor de 42 por ciento. Si no se realizan ajustes razonables era el segundo más frecuente, se alega en 43 quejas.

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 93 20 de marzo 2015

Tabla V.15

Las quejas de vivienda justa encontrados

Con Causa por Tema

Áreas no-derecho de Alabama

2004-2014 HUD Datos Emisión total Discriminación en plazo, condiciones o privilegios relativos al alquiler de 60 Si no se hacen alojamiento 43 Los actos discriminatorios razonables bajo la Sección 818 (coacción, etc.) 29 discriminatorias términos, condiciones, privilegios o servicios e instalaciones 25 denegación discriminatoria alquilar 14 Falso negación o representación de la disponibilidad - de vacaciones 9 discriminatorias publicidad, declaraciones y avisos 7 financiación discriminatoria (incluye transacciones de bienes raíces) 7 De otro modo negar o hacer la vivienda disponible 5 negativa discriminatoria para alquilar y negociar para vacaciones 3 Discriminación en la toma de préstamos 3 Discriminación en los términos, condiciones, privilegios relativos a la venta 3 El no permitir la modificación razonable 3 anuncio discriminatorio - alquiler 2 Discriminación en los términos o condiciones para la concesión de préstamos 2 Discriminación en los servicios e instalaciones relacionados con vacaciones 2 negativa discriminatoria para vender 1 Dirección 1 Negarse a proporcionar los servicios municipales o propiedad 1 Uso ordenanzas de discriminar en la zonificación y uso de la tierra 1 La falta de un acceso de entrada del edificio 1 La falta de áreas de usuario públicas y comunes accesibles y utilizables 1 Cuestiones total 223 quejas totales 142

FERIA DE ENCUESTA DE VIVIENDAS - RESULTADOS DEL SECTOR PRIVADO

El propósito de los 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta elección era reunir una idea de los conocimientos, experiencias, opiniones y sentimientos de los ciudadanos y las partes interesadas en todo el Estado de Alabama en materia de vivienda justa.

El Estado de Alabama 2014 Feria de la Vivienda Encuesta elección fue completado por 332 personas en el estado y se llevó a cabo tanto en papel como electrónica / en línea. En una pregunta de la encuesta típica, los encuestados se les presentó un ejemplo de una política o práctica discriminatoria y se les pidió que calificaran la gravedad de esa práctica discriminatoria en su comunidad.

EQUIDAD DE VIVIENDA EN EL SECTOR PRIVADO

Con el fin de abordar las percepciones de equidad de vivienda en el Estado de sector de la vivienda privada de Alabama, se pidió a los encuestados para identificar su conocimiento de los posibles problemas de discriminación de vivienda en una serie de áreas dentro del sector de la vivienda privada. Las respuestas a estas preguntas se resumen en la Tabla V.16 en la página siguiente. En la primera serie de preguntas, se pidió a los encuestados que calificaran la gravedad de la discriminación contra determinados grupos, tal como existe en su mercado local de la vivienda. En casi todos los casos, la mayoría de los encuestados respondió que la conducta discriminatoria descrita no fue un impedimento. La única excepción de que se trate las barreras del idioma para las personas con dominio limitado del Inglés: 57.1 por ciento de los encuestados identificaron esto como un impedimento leve, moderada o severa. Más de treinta por ciento de los encuestados perciben al menos un ligero impedimento en la discriminación hacia

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 94 20 de marzo 2015

Los residentes de Alabama en cada una de las siguientes bases: raza, origen nacional, estado civil, discapacidad, y los participantes Housing Choice Voucher. Por el contrario, la discriminación debido a la religión y sexo no se percibe ampliamente para representar un impedimento para la elección de vivienda justa.

Cuando se les pidió calificar la gravedad de los impedimentos para la elección de vivienda justa en diversas políticas y prácticas del sector privado, el 59 por ciento de los encuestados considera limitadas oportunidades de empleo a ser un impedimento leve, moderada o grave; mientras que el 44 por ciento de los encuestados identificó limitadas oportunidades de elección de vivienda para personas de bajos ingresos como un impedimento.

Tabla V.16

Las barreras a la Vivienda Justa en el Sector Privado

Estado de Alabama

2014 Los impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta ciudad Por favor evaluar los impedimentos a la vivienda justa para las personas que buscan vivienda en la localidad: Pregunta no un impedimento Impedimento Leve Moderado Severo Impedimento impedimento Discriminación por discriminación en la vivienda Grupo contra hogares debido a la raza o el origen étnico: 216 52 45 19 Vivienda la discriminación contra los hogares debido al origen nacional: 226 55 33 13 Las barreras del idioma para las personas con conocimientos limitados del Inglés: 141 101 65 22 discriminación en la vivienda contra los hogares debido a la religión: 268 37 17 5 La discriminación de vivienda contra los hogares debido al género: 265 42 14 6 Vivienda la discriminación contra los hogares debido a status61 familiar: 227 50 37 12 La discriminación de vivienda contra las familias con niños: 239 52 26 8 La discriminación de vivienda contra las personas con discapacidad: 208 57 37 17 La discriminación de vivienda contra las personas de edad avanzada: la discriminación 242 44 26 10 Vivienda contra Sección 8 / Los participantes del Programa de Vales de Elección de Vivienda: 199 61 40 26 recursos limitados, obstáculos Falta de conocimiento o entendimiento con respecto a la equidad de vivienda: 156 74 54 45 La falta de información y de marketing sobre la disponibilidad de viviendas: 156 73 62 37 El acceso limitado a la tecnología (por ejemplo, teléfono celular, internet , etc.): 150 83 70 29 oportunidades de empleo limitadas: 67 66 110 82 oportunidades de elección de vivienda limitadas para personas de bajos ingresos: 110 71 62 85

61 Nota: la encuesta original preparado por ADECA citó la "orientación sexual" como un ejemplo de la discriminación sobre la base de la situación familiar. En la Ley de Vivienda Justa federal, estado familiar está relacionada con la presencia y el número de hijos en la familia, o de si es o no una mujer que busca una vivienda está embarazada.

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 95 20 de marzo 2015

RESUMEN

El análisis de las condiciones del sector privado que afectan a la elección de vivienda en el Estado de Alabama incluye la consideración de las tendencias en el hogar y préstamos a pequeñas empresas, las quejas de vivienda justa de los residentes del estado, y los resultados de las 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Choice. Prestar los datos recogidos en el marco del HMDA; que por ley debe incluir información sobre la raza, la etnia, el género y los ingresos recurrentes, junto con la ubicación de la propiedad prospectiva; prever un examen de si y en qué medida los impactos de las denegaciones de préstamos y préstamos estilo depredador difieren entre las poblaciones clase protegida.

Los residentes de las áreas no-derecho del Estado aplicadas por más de 716 mil préstamos para compra de casa entre 2004 y 2013. La mayoría de estas solicitudes de préstamos se destinan a financiar la compra de unidades en las que el propietario planeaba vivir. Poco más de una cuarta parte de estos préstamos para la vivienda ocupadas por el propietario de compra fueron negados durante este período de tiempo, con tasas de rechazo aumentando considerablemente en los cuatro años después de 2009. Las tasas de Denegación tendieron a ser mayores en las zonas rurales en el sur y suroeste del estado, que celebrado concentraciones relativamente altas de residentes negros; la tasa de rechazo para los prestatarios negros era considerablemente más alta que la tasa general de negación. Del mismo modo, los prestatarios hispanos se les negó préstamos a una tasa más alta que los prestatarios no hispanos, y prestatarias mujeres tenían más probabilidades de ser negado un préstamo de prestatarios masculinos. Prestatarios negros tendían a ser negado préstamos con mayor frecuencia en el norte del estado, mientras que los prestatarios hispanos estaban sujetos a tasas relativamente altas de negación de todo el estado. Más de treinta por ciento de los préstamos negados citó historial de crédito como un factor en la negación, y más de diez por ciento citó la relación deuda-ingresos del solicitante. Los ingresos de los solicitantes hicieron una diferencia en la probabilidad de su ser negado un préstamo hipotecario; Sin embargo, las discrepancias en las tasas de rechazo entre las razas persistieron incluso cuando el ingreso se ha tenido en cuenta.

Aquellos solicitantes que fueron capaces de obtener un préstamo de vivienda se han utilizado ocasionalmente emiten un préstamo con una alta tasa de porcentaje anual. Estos préstamos, conocidos como HAL, representaron el 17,3 por ciento de los préstamos hipotecarios emitidos en el estado desde 2004 hasta 2013. Estos HAL tendido a ser más común entre los prestatarios negros, y en algunas partes del estado con concentraciones relativamente altas de residentes negros. Prestatarios hispanos también recibieron HAL con más frecuencia que los prestatarios no hispanos, el 25,5 y el 16,8 por ciento de los préstamos otorgados a estos grupos fueron HAL, respectivamente.

Préstamos a pequeñas empresas se emitieron más comúnmente en las secciones censales con niveles moderados a altos ingresos que en los tractos con ingresos bajos a moderados. Geográficamente, estos préstamos tendían a concentrarse en la mitad norte del estado, así como a lo largo de la costa del Golfo. Los sectores censales interior en la parte sur del estado tienden a recibir menos en la forma de préstamos para pequeñas empresas.

El análisis de 363 quejas de vivienda justa presentadas ante HUD desde enero de 2004 hasta noviembre 2014 revela que las bases más comunes para estas quejas fueron la raza, citado en 183 quejas, y la discapacidad, citado en 165. Las acciones discriminatorias más comunes alegados en ellas se referían a la discriminación en la vivienda de alquiler; falta de hacer ajustes razonables era también un alegato relativamente común. Cuando se redujo el análisis con examinar los reclamos que se considera que tienen causa, la discapacidad se convirtió en la base más común para la discriminación, seguida por la raza, aunque la discriminación en el mercado de la vivienda de alquiler sigue dominado las cuestiones discriminatorias referencia en estas quejas.

V. feria de vivienda en el sector privado

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 96 20 de marzo 2015

Resultados de las 2.014 Impedimentos para la Vivienda Justa Encuesta Choice indican que los encuestados tendían con más fuerza a identificar los obstáculos para la elección de vivienda justa en las barreras del idioma a las personas con dominio limitado del Inglés, y más de un treinta por ciento de los encuestados consideran discriminación en la vivienda contra los residentes sobre la base de raza, origen nacional, situación familiar y discapacidad para representar un impedimento, junto con la discriminación contra las personas que participan en el programa Housing Choice Voucher. Además, el 59 por ciento de los encuestados percibe la existencia de impedimentos para la elección de vivienda justa en escasas oportunidades de empleo, y el 44 por ciento se consideran oportunidades de elección de vivienda limitadas para las personas de bajos ingresos para representar un impedimento.

SECCIÓN VI. EQUIDAD DE VIVIENDA EN EL SECTOR PÚBLICO

Mientras que la sección anterior presentó un examen de la situación de la vivienda justa en el sector privado, esta sección se centrará específicamente en la equidad de vivienda en el sector público. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) recomienda que el AI investigar una serie de factores de vivienda dentro del sector público, incluidos los códigos de salud y seguridad, normas de construcción, las políticas de zonificación y uso de la tierra, las políticas fiscales y las normas de desarrollo. La IA debe examinar también la colocación de viviendas públicas y subsidiadas públicamente, así como su acceso a los servicios gubernamentales.

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDADES Vivienda Multifamiliar PÚBLICAS ASISTIDA

La vivienda pública o asistido puede existir en varias formas, incluyendo proyectos de vivienda de bajos ingresos, los programas de vales de vivienda y viviendas de apoyo. El objetivo de las formas públicas y de otro tipo de vivienda asistida es para proporcionar vivienda que es adecuada para personas con necesidades o familias de bajos especiales a los niveles de ingresos moderados y promover el acceso a los puestos de trabajo, transporte y recursos de la comunidad relacionados. La distribución desigual de la vivienda pública y asistida puede ser el resultado de un impedimento, como las políticas de uso de la tierra que desalientan plurifamiliares o viviendas de bajos ingresos en algunas áreas, lo que conduce a la segregación o la excesiva concentración de bajos ingresos y otras poblaciones.

Vales de elección de vivienda son financiados por el gobierno federal subsidios de vivienda. Estos vales son portátiles, lo que significa que los destinatarios puedan elegir dónde vivir, siempre y cuando el propietario acepta los vales y la unidad se encuentra con un cierto conjunto de criterios definidos por el HUD, incluyendo límites de ingresos máximos y la "razonabilidad" de los cargos de renta mensual en comparación de unidades en el mercado privado. El programa cubre los gastos mensuales de alquiler, menos la contribución del inquilino, que no debe exceder del treinta por ciento de su ingreso mensual ajustado, o el diez por ciento del ingreso bruto ajustado mensual. Como se muestra en Mapa VI.1 de la página siguiente, unidades financiadas por vales de elección de vivienda fueron ampliamente diseminados en todo el estado, a pesar de que tienden a concentrarse en los alrededores de las zonas urbanas. Eran notablemente ausente de gran parte de la zona rural del interior, en el suroeste del estado, y eran relativamente poco común en los corredores censales en áreas no-derecho en el sur del estado.

Unidades subvencionados a través del programa de Vivienda Pública de HUD son manejados por 150 agencias de vivienda en todo el estado de Alabama. Las ubicaciones aproximadas de las unidades de vivienda pública en áreas no-derecho del estado se presentan en Mapa VI.2 en la página 99. Este mapa muestra la densidad de puntos de unidades de vivienda en un código postal dado, en lugar de la ubicación de las viviendas individuales. Como se muestra, las unidades de vivienda pública se distribuyeron ampliamente en todo el estado, a pesar de que tienden a concentrarse cerca de las zonas urbanas. Sin embargo, estas unidades fueron notablemente ausente de las zonas rurales del interior en el suroeste del estado. Además, hubo relativamente pocas unidades de vivienda pública en áreas no-derecho en el sur del estado.

VI. Equidad de Vivienda en el Sector Público

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 98 20 de marzo 2015

Mapa VI.1

Elección de Vivienda Vales

Áreas no-derecho de Alabama

2014 HUD Oficina Birmingham

VI. Equidad de Vivienda en el Sector Público

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 99 20 de marzo 2015

Mapa VI.2

Unidades de HUD de Vivienda Pública

Áreas no-derecho de Alabama

2014 HUD Oficina Birmingham

VI. Equidad de Vivienda en el Sector Público

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 100 20 de marzo 2015

Asistencia para el comprador

La Autoridad de Financiamiento de la Vivienda Alabama (AHFA) administra una serie de programas destinados a ayudar a los residentes de Alabama en la financiación de la compra de una casa. Estos programas, que pueden proporcionar para la asistencia de pago inicial, pagos de hipoteca reducidos, ayudar con los costos de cierre, o bajas tasas de interés para los préstamos de hipoteca de la casa, se dirigen generalmente hacia bajo a residentes de ingresos moderados. Como se muestra en la Tabla VI.1 abajo, aproximadamente 145.300.000 dólares en asistencia para el comprador fue distribuido a los residentes de Alabama desde 2004 hasta 2012 a través de estos programas, que incluyen la Iniciativa de América del Pago Inicial del Sueño (ADDI), Asistencia para el Pago Inicial (DAP), First Step, Hábitat para la Humanidad (HPH), Certificados de Crédito Hipotecario (MCC), el Programa Rural de Alabama Hipoteca (RAMP), Asociación de Asistencia para la Rehabilitación (RAP), y Step Up. En conjunto, estos programas de asistencia para la compra de cerca de 3.000 unidades de vivienda en las zonas no-derecho del Estado.

Cuadro VI.1

Asistencia para Compradores de Vivienda (en 1000 de Dólares)

Áreas no-derecho de Alabama

Departamento de Asuntos Económicos y de la Comunidad de Alabama Programa 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 Total de ADDI $ 140 $ 1,140 $ 0 $ 270 $ 180 $ 20 $ 0 $ 0 $ 0 $ 1.750 (14) (114) (0) (27) (18) (2) (0) (0) (0) (175) DPA $ 113 $ 61 $ 506 $ 1,149 $ 767 $ 635 $ 320 $ 184 $ 197 $ 3,932 mil (38) (23) (117) (266) (201) (207) (112) (64) (66) (1094) Primer Paso $ 0 $ 0 $ 13.047 $ 34.839 $ 11.913 $ 1 067 $ 0 $ 0 $ 0 $ 60,865 (0) (0) (139) (345) (122) (12) (0) (0) (0) (618) HPH $ 460 $ 340 $ 346 $ 313 $ 443 $ 583 $ 191 $ 487 $ 478 $ 3,641 (11) (8) (7) (6) (9) (9) (3) (9) (8) (70) MCC $ 237 $ 632 $ 678 $ 471 $ 897 $ 3.05 mil $ 1,961 $ 983 $ 200 $ 9.108 mil (2) (6) (7) (5) (8) (26) (17) (8) (2) (81) Rampa $ 1.037 $ 689 $ 612 $ 29 $ 0 $ 0 $ 0 $ 0 $ 0 $ 2.368 (34) (21) (16) (0) (0) (0) (0) (0) (0) (71) RAP $ 208 $ 0 $ 0 $ 0 $ 0 $ 0 $ 0 $ 0 $ 0 $ 208 (22) (0) (0) (0) (0) (0) (0) (0) (0) (22) Step Up $ 1,884 $ 1013 $ 3972 $ 3,083 10,161 dólares $ 19,687 $ 10 644 $ 6,253 $ 6,724 $ 63,420 (23) (14) (95) (34) (112) (196) (113) (67) (69) (723) Total $ 4.079 $ 3875 $ 19 161 $ 40 154 $ 24361 $ 25,043 $ 13,114 $ 7,908 $ 7,598 $ 145 293 (144) (186) (381) (683) (470) (452) (245) (148) (145) (2854) \* Número de unidades de vivienda en paréntesis

La distribución geográfica de estas unidades en todas las zonas no-derecho del estado se muestra en Mapa VI.3 en la página siguiente. Como se muestra, las viviendas compradas con la ayuda de uno o más de los programas de asistencia para compradores de vivienda se discutió anteriormente aparecido a través de áreas no-derecho de Alabama, a pesar de que fueron más comunes en las zonas urbanas en la mitad norte del estado.

VI. Equidad de Vivienda en el Sector Público

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 101 20 de marzo 2015

Mapa VI.3

Asistencia para Compradores de Vivienda

Áreas no-derecho de Alabama

Departamento de Asuntos Económicos y de la Comunidad de Alabama

VI. Equidad de Vivienda en el Sector Público

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 102 20 de marzo 2015

FERIA DE VIVIENDA ENCUESTA - RESULTADOS DEL SECTOR PÚBLICO

Como se mencionó anteriormente, se llevó a cabo una nueva evaluación de la situación de la vivienda justa dentro del estado de Alabama a través de papel y en formato electrónico / en línea de la Feria 2014 Encuesta de Vivienda, que fue completado por 332 partes interesadas y los ciudadanos.

EQUIDAD DE VIVIENDA EN EL SECTOR PÚBLICO

Efectos del sector público en materia de vivienda pueden ser complejas y variadas. Las preguntas de esta sección de la encuesta preguntó a los encuestados a pensar en posibles barreras a la elección de vivienda justa dentro de áreas específicas del sector público. Recuentos para cada pregunta de la encuesta se presentan en la Tabla VI.2 continuación. Tal como había sido el caso en partes de la encuesta relativa a los impedimentos del sector privado, la mayoría de los encuestados no considera muchas de las políticas, prácticas o factores mencionados para representar un impedimento para la elección de vivienda justa. Sin embargo, hubo algunas excepciones notables. Por ejemplo, más del 52 por ciento de los encuestados sostuvo que NIMBYism representaba un impedimento para la elección de vivienda justa, más del 70 por ciento de los encuestados consideró que el acceso limitado o nulo a transporte público representa un impedimento para la elección de vivienda justa, y alrededor del 63 por ciento de los encuestados identificó limitada disponibilidad local de los servicios públicos y sociales a ser un impedimento.

Tabla VI.2

Las barreras a la Vivienda Justa en el Sector Público

Estado de Alabama

2014 Los impedimentos para la Feria de Elección de Vivienda impedimentos locales: Por favor evaluar los obstáculos locales a la vivienda justa en la localidad: Pregunta no un impedimento moderado Impedimento Leve impedimento grave impedimento La falta de planificación integral de vivienda justa: 164 75 53 35 discriminación identificación es predominantemente reactiva que proactiva : 182 65 52 27 Control insuficiente y la supervisión de las actividades de equidad de vivienda: 185 69 45 28 Control deficiente de las leyes de equidad de vivienda: 204 57 46 23 representación inadecuada de los diversos intereses (por ejemplo, raciales, étnicos, religiones, y personas con discapacidad) en las juntas asesoras de vivienda , comisiones y comités: 202 49 40 33 NIMBYism (No en mi patio trasero) / Barrio oposición a una vivienda asequible: 157 61 62 48 controles locales de uso del suelo y zonificación prohibir las viviendas plurifamiliares, hogares de grupo, etc. 182 69 52 25 Desarrollo normas, códigos de construcción o permisos desalientan la vivienda asequible: 197 52 56 20 contaminación o de salud ambiental peligros (por ejemplo, de la pintura a base de plomo o moho) limitar la disponibilidad de tierras o la rehabilitación de viviendas. 209 53 45 19 limitado o nulo acceso al transporte público: 96 80 82 69 limitada disponibilidad local de los servicios públicos y sociales (por ejemplo, la salud y el cuidado de día): 118 80 88 40

RESUMEN

La revisión de elección de vivienda justa en el sector público incluyó una evaluación de la disponibilidad de unidades de vivienda pública asistida por todo el estado y los resultados de las 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Choice. Unidades subsidiadas perfiladas en el estudio incluyeron los financiados en parte a través de los programas de Elección de Vivienda Vale y la vivienda pública. Unidades financiado a través de

VI. Equidad de Vivienda en el Sector Público

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 103 20 de marzo 2015

Programa Housing Choice Voucher se dispersaron por todo el estado, pero tendió a concentrarse en y alrededor de las áreas urbanas. Dichas unidades fueron en gran medida ausente de tierra adentro, las secciones censales rurales en el suroeste del estado. Unidades financiados a través del Programa de Vivienda Pública eran más numerosos que los financiados a través del programa del VHC, pero ellos siguieron la misma distribución geográfica global, al igual que las unidades adquiridas a través de una gama de programas de asistencia para compradores de viviendas disponibles para los residentes de Alabama. Pocas de las políticas del sector público, prácticas o factores identificados en la encuesta fueron percibidos para representar un impedimento para la elección de vivienda justa por una mayoría de los encuestados. Excepciones incluidos perciben obstáculos sociales que enfrentan los desarrolladores y los residentes de la vivienda asequible, es decir, NIMBYism; acceso limitado al transporte público; y limitada disponibilidad local de los servicios públicos y sociales.

SECCIÓN VII. PARTICIPACIÓN DEL PÚBLICO

Esta sección trata sobre el análisis de la equidad de vivienda en el Estado de Alabama según se desprende de diversos esfuerzos de participación pública llevadas a cabo como parte del proceso de AI. Retroalimentación participación del público es una valiosa fuente de datos cualitativos sobre los impedimentos, pero, como con cualquier fuente de datos, comentarios de los ciudadanos por sí solos no indican necesariamente la existencia de impedimentos de todo el estado a elección de vivienda justa. Sin embargo, los comentarios de la encuesta y foro que apoyan los hallazgos de otras partes del análisis refuerzan los hallazgos de otras fuentes de datos relativos a los impedimentos para la elección de vivienda justa.

ENCUESTA DE EQUIDAD DE VIVIENDA

Como se discutió en las secciones anteriores, una Feria Encuesta de Vivienda 2014 compone una parte de los esfuerzos de participación pública asociados con el desarrollo de la 2015 AI. Si bien ya se han analizado los datos de la encuesta sobre las políticas y prácticas dentro de los sectores público y privado, incluidas preguntas para medir y caracterizar la participación del público en la encuesta se discuten a continuación. El propósito de la Feria 2014 Encuesta de Vivienda, un componente relativamente cualitativo de la IA, era reunir una idea de conocimientos, experiencias, opiniones y sentimientos de estas entidades en materia de equidad de vivienda, así como para medir la capacidad de las partes interesadas informadas y comprender y afirmativamente la vivienda justa.

Un total de 332 personas en el Estado de Alabama completó la encuesta, que se llevó a cabo tanto en papel como electrónica / en línea. La encuesta fue distribuida a una amplia gama de partes interesadas y los responsables políticos de todo el estado fueron invitados a participar. (Para un resumen completo de las agencias, organizaciones y personas invitadas a participar, consulte el Apéndice D).

Se les preguntó a la Feria Encuesta de Vivienda 2014 para identificar su función principal dentro de la industria de la vivienda. Los funcionarios electos a nivel de la ciudad constituían el grupo más numeroso, que representa más de una cuarta parte de los encuestados, mientras que 67 encuestados eran representantes de organizaciones sin fines de lucro, 38 fueron miembros de ciudad derecho o personal del gobierno local no derecho, y 35 eran banqueros, 21 eran funcionarios del condado, 20 eran profesionales del sector inmobiliario, como se muestra en la Tabla VII.1 de la derecha.

También se les preguntó a los encuestados sobre su conocimiento de las quejas de vivienda justa. Los resultados de esta pregunta se presentan en la página siguiente en el cuadro VII.2. Como se muestra, sólo 9 encuestados declararon que habían sido informados de las quejas de vivienda justa en su comunidad en los últimos cinco años, menos del siete por ciento de los que respondieron a la pregunta. Tabla VII.1 Demandado Categorías estado de Alabama 2014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda de la encuesta Elección Categoría Respuestas Funcionarios Electos - Ciudad Nivel 87 Organizaciones sin Fines de Lucro 67 Titularidad City Personal / no-derecho de los funcionarios locales Gobierno 38 Bankers 35 Funcionarios Electos - Distrito 21 Profesionales de Bienes Raíces 20 Públicos Agencias de Viviendas 16 residentes de la comunidad 16 Consultores 10 Comisiones Regionales de Planificación 8 Agencias Estatales 5 Personal del Condado de 5 Cuidado Continuo / Medical 1 Missing 3 Total 332

VII. Participación Pública

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 106 20 de marzo 2015

Tanto en las porciones de los sectores público y privado de la encuesta, se preguntó a los encuestados para identificar la fuente de la información por la que se identificaron o descartar impedimentos para elección de vivienda justa. En la parte del sector privado de la encuesta, 119 encuestados identificaron los funcionarios locales con conocimientos como su fuente de información con respecto a los impedimentos para la elección de vivienda justa, como se muestra en la Tabla VII.3 continuación. Las organizaciones comunitarias fueron el siguiente fuente más común de información, citada por 40 encuestados, seguido de las quejas de vivienda justa y los datos del censo, citado en 35 y 32 quejas, respectivamente. El resto de los encuestados se hicieron conscientes de los impedimentos para la elección de vivienda justa a través de estudios locales, citadas por 14 encuestados, u "otras" fuentes.

Tabla VII.3

Fuentes de Información, Parte 2

Estado de Alabama

2014 Los impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta elección en completar la Parte 1 anterior, lo que las fuentes de información usaste? Fuente de encuestados información quejas de vivienda justa recibió 35 funcionarios locales conocedores 119 Organizaciones Comunitarias 40 datos del censo 32 estudios locales 14 Otros 10

Las fuentes de información citadas en la parte del sector público de la encuesta se presentan en la Tabla VII.4 continuación. Como se muestra, los funcionarios locales con conocimientos fueron de nuevo la fuente más común de información, citado en 120 quejas, seguida de las organizaciones comunitarias y las quejas de vivienda justa, citado en 39 y 31 denuncias, respectivamente.

Tabla VII.4

Fuentes de Información, Parte 2

Estado de Alabama

2014 Los impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta elección en completar la Parte 2 anterior, ¿qué fuentes de información usaste? Fuente de encuestados información quejas de vivienda justa recibió 31 funcionarios locales conocedores 120 Organizaciones Comunitarias 39 datos del censo 23 estudios locales 19 Otros 7

Tabla VII.2 conciencia de Vivienda Justa Quejas Estado de Alabama 2014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Elección ¿Ha tenido conocimiento de ninguna queja de vivienda justa en su comunidad en los últimos 5 años? Sí 9 No 120

VII. Participación Pública

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 107 20 de marzo 2015

FERIA DE FOROS DE VIVIENDA Y GRUPOS ESPECIALES

FERIA FORO DE VIVIENDA

Dos foros de equidad de vivienda se realizaron en el Perdido Beach Resort Hotel en Orange Beach, Alabama, el 13 de noviembre de 2014. El propósito de las presentaciones y discusiones posteriores era proporcionar los beneficiarios potenciales de CDBG con la oportunidad de aprender más sobre el proceso de IA y por qué que se llevó a cabo, a compartir los resultados preliminares del estudio, y para ganar su penetración en las cuestiones relativas a la equidad de vivienda en el estado. Las actas registradas de foros de discusión se incluyen en el Apéndice E.

GRUPOS ESPECIALES DE VIVIENDA JUSTA

Se celebraron tres reuniones de grupos de discusión el 21 de octubre de 2014 y presentar los resultados preliminares de la IA a las partes interesadas y los profesionales en la industria de la vivienda, así como para proporcionar una introducción a la ley de vivienda justa y la política en general. Sin embargo, el propósito principal de estos grupos de discusión fue a solicitar la opinión de las partes interesadas con un conocimiento detallado de los diversos aspectos de la industria de la vivienda, para comprender mejor los tipos de desafíos que enfrentan los solicitantes de vivienda en el Estado de Alabama. Participantes de los grupos focales participaron en estas reuniones de forma remota a través de Go-to-Webinar. Las tres reuniones se centraron en diferentes aspectos del mercado de la vivienda del estado: Propiedad de Vivienda, el mercado de alquiler de vivienda y planificación del gobierno local y de Zonificación.

Entre los temas tratados en estas reuniones fueron las barreras que enfrentan aquellos que usan o buscan una vivienda asequible, la prevalencia relativa de violaciónes de vivienda justa en los mercados de arrendamiento y de bienes raíces, y los desafíos que enfrentan aquellos que necesitan apoyo en la vivienda debido a una discapacidad. Los participantes en estas reuniones violaciónes de la ley de vivienda justa y política percibida como más común en el mercado de alquiler de viviendas que en el mercado de bienes raíces, y consideran opciones de vivienda a ser muy limitado para los que viven con una discapacidad. Transcripciones completas de estas reuniones se incluyen en el Apéndice E.

RESUMEN

Las oportunidades de participación pública en el proceso de AI 2015 incluyeron los 2.014 Impedimentos a la Elección de Vivienda Justa Encuesta, el Foro de Equidad de Vivienda celebrada en Alabama, y ​​una serie de reuniones de grupos focales. Una mayoría de quienes respondieron a la encuesta fueron elegidos los funcionarios municipales, representantes de organizaciones sin fines de lucro, personal del gobierno local, o banqueros. La mayoría no habían sido informados de ninguna denuncia de vivienda justa en su comunidad en los últimos cinco años, y menos del quince por ciento de los encuestados citó las quejas de vivienda justa como la fuente de su conocimiento acerca de los impedimentos para la elección de vivienda justa identificado en el sector público y privado porciones de la encuesta. Funcionarios locales informados fueron la fuente más común de información con respecto a los impedimentos para la elección de vivienda justa en la comunidad, ya sea en el sector público o privado, seguido de las organizaciones comunitarias. Reuniones de los grupos de enfoque presentó una oportunidad a los interesados ​​en los sectores inmobiliario y de vivienda de alquiler para ofrecer su punto de vista sobre las cuestiones relativas a la equidad de vivienda, al igual que la discusión relativa a la planificación del gobierno local y la zonificación.

SECCIÓN VIII. RESUMEN DE LOS RESULTADOS

Esta AI revisa tanto en el contexto del sector público y privado para los mercados de vivienda en áreas no-derecho del Estado de Alabama, con el fin de determinar los efectos de estas fuerzas tienen sobre la elección de vivienda. Como parte de esa revisión, el análisis de los datos de vivienda y demográficos, económicos proporcionar contexto de fondo para los ambientes en los cuales se hacen las opciones de vivienda. Los datos demográficos indican los tamaños de las poblaciones raciales y étnicas y otras clases protegidas; datos económicos y de empleo muestran factores adicionales para influir en la elección de vivienda; y cargos de la vivienda por tipo, tenencia, calidad y costo indican la capacidad del parque de viviendas para satisfacer las necesidades de los residentes del estado.

Una vez que este análisis de fondo contextual se ha realizado, revisión detallada de las leyes de vivienda justa, casos, estudios, quejas y participación pública están mejor con el apoyo de la información de fondo. La estructura proporcionada por las autoridades locales, estatales y las leyes federales de vivienda justa forma a los procesos de denuncia y defensa disponibles en el Estado, al igual que los servicios prestados por las autoridades locales, estatales y federales. Factores del sector privado en los mercados de propiedad de vivienda y alquiler, como las prácticas de préstamo hipotecario para vivienda, tienen una influencia sustancial sobre la elección de vivienda justa. En el sector público, las políticas y los códigos de los gobiernos locales y un lugar limitado de unidades de alquiler asequibles pueden afectar significativamente las viviendas disponibles en cada área, así como las tendencias de vecindad y desarrollo de la comunidad. Datos de quejas y AI retroalimentación participación pública ayudan a definir los problemas y las posibles impedimentos para la elección de vivienda para las personas de las clases protegidas, y confirman los presuntos hallazgos de los datos contextuales y de apoyo.

Contexto Socio-Económico

El tamaño de la población en áreas no-derecho de Alabama creció un 9,6 por ciento entre 2000 y 2010. El crecimiento fue más pronunciada en los grupos de mayor edad, o aquellos que incluyó los residentes mayores de 55 y 64 años y residentes mayores de 65 años. Estos grupos crecieron un 40,8 por ciento y 19,6 por ciento, respectivamente. La cohorte de edad avanzada, que incluye los residentes mayores de 65 años, creció más rápidamente en el extremo más joven del espectro, como el número de residentes de entre 65 a 66 creció un 34,2 por ciento y el número de residentes mayores de 67 a 69 se incrementó en un 29,4 por ciento .

A medida que la población de las zonas no-derecho del estado aumentó entre 2000 y 2010, su composición racial y étnica se sometió a un cambio modesto. Residentes en blanco y negro en conjunto representaron el 95 por ciento de la población en 2010, y los residentes blancos representaron la mayor parte de un solo grupo, o el 76,7 por ciento. Sin embargo, estas poblaciones crecieron a un ritmo relativamente lento entre los censos, y disminuyeron ligeramente como proporción de la población en general. Al mismo tiempo, la población hispana creció considerablemente, más del doble en número como en porcentaje de la población total, y representó el 3,9 por ciento de los residentes no-derecho del estado en 2010. Geográficamente, la población negro se concentró en gran medida en el la mitad sur del estado (el "cinturón negro") y alrededor de las ciudades de Talladega, Huntsville, Madison, y Decatur. Se observó que la población hispana a concentrarse en las zonas rurales del norte del estado.

VIII. Resumen de los resultados

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 110 20 de marzo 2015

En 2008-2012, se estimaba que había 495.346 residentes con discapacidad en áreas no-derecho del Estado de Alabama. Los sectores censales con concentraciones relativamente altas de los residentes con discapacidades estaban esparcidos por todo el estado en ese año. La proporción de residentes que vivían con algún tipo de discapacidad fue de 24,1 por ciento en 2000; sin embargo, debido a los cambios en el cuestionario de ACS en cifras discapacidad 2008 establecidos con anterioridad a ese año no son directamente comparables con las cifras de los últimos años.

El mercado de trabajo en áreas no-derecho del estado ha fluctuado considerablemente en los años desde 1990. En general, los años noventa fueron un período de un sólido crecimiento en el número de empleados y el tamaño de la fuerza laboral. Tanto disminuyó considerablemente en los primeros años después de 2000, antes de un fuerte crecimiento en el mercado de trabajo se reanudó en torno a 2003-2004. Sin embargo, para el año 2007 que el crecimiento se había estabilizado, y el número de ocupados se redujo drásticamente en los dos años siguientes, lo que lleva a un aumento en la tasa de desempleo, que encabezó el diez por ciento en 2009. El crecimiento en el número de ocupados llevó a una caída en la tasa de desempleo en los años siguientes. Aunque ese crecimiento parece haberse estabilizado, el desempleo ha seguido disminuyendo a través de 2013 gracias a una reducción en el tamaño de la fuerza laboral, y se situó en el 6,5 por ciento en ese año.

Los ingresos medios reales y el ingreso real per cápita (PCI) por en el estado en su conjunto también han fluctuado en los años desde 2000, después de una década de crecimiento relativamente fuerte. El crecimiento de los ingresos continuó hasta 2004, después de lo cual la cantidad que el trabajador promedio gana, se mantuvo cerca de 46.000 dólares por varios años. Esa cifra se redujo a alrededor de $ 45.000 en 2007, pero mostró un crecimiento positivo entre ese año y 2010. Desde el año 2010, los ingresos se han mantenido en aproximadamente $ 46.300 por año en 2012 dólares. El ingreso per cápita real, por el contrario, creció en forma sostenida desde 2002 hasta 2008, se redujo en más de 1.000 dólares en 2009, y ha mostrado un crecimiento positivo desde ese año. Para el 2012, el ingreso promedio en el estado fue $ 36,462. A pesar del crecimiento general de los ingresos y los ingresos en el estado en su conjunto, la tasa de pobreza en la zona de no-derecho del Estado aumentó 15,5 a 17,2 por ciento de 2000 a 2012. Los sectores censales con relativamente altas tasas de pobreza se agruparon en las zonas del interior en el sur y el suroeste del estado.

Los residentes de las áreas no-derecho del estado eran menos propensos a ser propietarios de viviendas en 2010 de lo que habían sido en 2000, ya que la proporción de la unidad de ocupados que estaban ocupadas por sus propietarios cayó 78,3 a 75 por ciento (la proporción de unidades ocupadas por inquilinos correspondientemente creció 21,7 a 25 por ciento). Al mismo tiempo, las unidades de vivienda desocupadas aumentaron como proporción del stock de viviendas en general en 1,4 puntos porcentuales. La mayoría de las unidades desocupadas fuera por el alquiler; para la venta; o para el uso estacional, recreativo u ocasional. Sin embargo, el 33,4 por ciento de las unidades fueron clasificados como "otros vacante" en 2010. Estas unidades son problemáticas, por la razón de que no están disponibles en el mercado y pueden representar una influencia arruinando donde se agrupan en estrecha proximidad geográfica entre sí. En este sentido, la alta concentración de "otras" unidades vacantes en y alrededor de Tuskegee es potencialmente preocupante: más de 71,5 por ciento de las unidades vacantes en esta área fueron clasificados como "otros vacante".

Aunque el número de hogares más grandes, o los que tienen más de cinco miembros, aumentó entre 2000 y 2010, la proporción de viviendas que estaban hacinados o en condiciones de hacinamiento se redujo a dos por ciento de todas las unidades de vivienda. Además, el porcentaje de viviendas con instalaciones de plomería incompletos cayó, y aunque el porcentaje de viviendas con instalaciones de cocina incompletos aumentó ligeramente, ni representaba más del 0,8 por ciento de todas las unidades de vivienda en el estado en 2008-2012. Costo sobrecargar, por el contrario, impactó una mayor proporción de

VIII. Resumen de los resultados

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 111 20 de marzo 2015

hogares: 15,2 por ciento de los hogares tenían gastos de vivienda que van desde 31 hasta 50 por ciento de sus ingresos totales, mientras que el 11,4 por ciento de los hogares paga más del 50 por ciento de sus ingresos mensuales para sus gastos de vivienda.

Feria de Ley de Vivienda, el estudio, y de revisión de casos

Los residentes de Alabama están protegidos contra la discriminación en el mercado de la vivienda por la Ley de Vivienda Justa federal y la Ley de Vivienda Justa de Alabama. Ambos prohíben la discriminación por motivos de raza, color, sexo, religión, origen nacional, situación familiar y discapacidad. A pesar de la existencia de tales prohibiciones a nivel estatal y nacional, los estudios de equidad de vivienda y de casos indican que la discriminación en la vivienda persiste en la nación y en el Estado de Alabama, aunque las prácticas y políticas discriminatorias son menos evidente ahora que en el pasado. Además, los quince casos presentados por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda en el estado dan una idea de los tipos más comunes de discriminación a la que los residentes del estado han sido sometidos. El caso más común involucrado denuncias de discriminación por motivos de raza, que fue citado en siete casos, seguido de la discriminación contra las personas con discapacidad, citado en seis denuncias.

Estructura de Vivienda Justa

Los residentes de las áreas no-derecho de Alabama que sienten que han sido objeto de una discriminación prohibida por la Ley federal de Vivienda Justa, podrá presentar una queja con HUD, que también promueve la política de equidad de vivienda en el estado a través de asociaciones con dos organizaciones que sirven a los residentes en el sur y el centro de Alabama. Estas organizaciones, el Centro de Equidad de Vivienda y Centro Alabama Fair Housing Center, proporcionan asistencia y educación relacionada con la ley de vivienda justa y política, además de promover la aplicación de la ley de vivienda justa a través de la investigación de las quejas de vivienda justa. Una tercera organización, el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama, es un ex participante en el programa FHIP que sirve a los residentes del norte de Alabama. El Departamento de Asuntos Económicos y de la Comunidad de Alabama (ADECA) es el organismo encargado de la aplicación de la Ley de Equidad de Vivienda del Estado, a pesar de los recursos disponibles a la agencia para la promoción de la política de vivienda justa y hacer cumplir las leyes de equidad de vivienda son limitadas.

Equidad de Vivienda en el Sector Privado

El análisis de las condiciones del sector privado que afectan a la elección de vivienda en el Estado de Alabama incluye la consideración de las tendencias en el hogar y préstamos a pequeñas empresas, las quejas de vivienda justa de los residentes del estado, y los resultados de las 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Choice. Prestar los datos recogidos en el marco del HMDA; que por ley debe incluir información sobre la raza, la etnia, el género y los ingresos recurrentes, junto con la ubicación de la propiedad prospectiva; prever un examen de si y en qué medida los impactos de las denegaciones de préstamos y préstamos estilo depredador difieren entre las poblaciones clase protegida.

Los residentes de las áreas no-derecho del Estado aplicadas por más de 716 mil préstamos para compra de casa entre 2004 y 2013. La mayoría de estas solicitudes de préstamos se destinan a financiar la compra de unidades en las que el propietario planeaba vivir. Poco más de una cuarta parte de estos préstamos para la vivienda ocupadas por el propietario de compra fueron negados durante este período de tiempo, con tasas de rechazo aumentando considerablemente en los cuatro años después de 2009. Las tasas de Denegación tendieron a ser mayores en las zonas rurales

VIII. Resumen de los resultados

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 112 20 de marzo 2015

áreas en el sur y suroeste del estado, que se mantuvieron relativamente altas concentraciones de residentes negros; la tasa de rechazo para los prestatarios negros era considerablemente más alta que la tasa general de negación. Del mismo modo, los prestatarios hispanos se les negó préstamos a una tasa más alta que los prestatarios no hispanos, y prestatarias mujeres tenían más probabilidades de ser negado un préstamo de prestatarios masculinos. Prestatarios negros tendían a ser negado préstamos con mayor frecuencia en el norte del estado, mientras que los prestatarios hispanos estaban sujetos a tasas relativamente altas de negación de todo el estado. Más de treinta por ciento de los préstamos negados citó historial de crédito como un factor en la negación, y más de diez por ciento citó la relación deuda-ingresos del solicitante. Los ingresos de los solicitantes hicieron una diferencia en la probabilidad de su ser negado un préstamo hipotecario; Sin embargo, las discrepancias en las tasas de rechazo entre las razas persistieron incluso cuando el ingreso se ha tenido en cuenta.

Aquellos solicitantes que fueron capaces de obtener un préstamo de vivienda se han utilizado ocasionalmente emiten un préstamo con una alta tasa de porcentaje anual. Estos préstamos, conocidos como HAL, representaron el 17,3 por ciento de los préstamos hipotecarios emitidos en el estado desde 2004 hasta 2013. Estos HAL tendido a ser más común entre los prestatarios negros, y en algunas partes del estado con concentraciones relativamente altas de residentes negros. Prestatarios hispanos también recibieron HAL con más frecuencia que los prestatarios no hispanos, el 25,5 y el 16,8 por ciento de los préstamos otorgados a estos grupos fueron HAL, respectivamente.

Préstamos a pequeñas empresas se emitieron más comúnmente en las secciones censales con niveles moderados a altos ingresos que en los tractos con ingresos bajos a moderados. Geográficamente, estos préstamos tendían a concentrarse en la mitad norte del estado, así como a lo largo de la costa del Golfo. Los sectores censales interior en la parte sur del estado tienden a recibir menos en la forma de préstamos para pequeñas empresas.

El análisis de 363 quejas de vivienda justa presentadas ante HUD desde enero de 2004 hasta noviembre 2014 revela que las bases más comunes para estas quejas fueron la raza, citado en 183 quejas, y la discapacidad, citado en 165. Las acciones discriminatorias más comunes alegados en ellas se referían a la discriminación en la vivienda de alquiler; falta de hacer ajustes razonables era también un alegato relativamente común. Cuando se redujo el análisis con examinar los reclamos que se considera que tienen causa, la discapacidad se convirtió en la base más común para la discriminación, seguida por la raza, aunque la discriminación en el mercado de la vivienda de alquiler sigue dominado las cuestiones discriminatorias referencia en estas quejas.

Resultados de las 2.014 Impedimentos para la Vivienda Justa Encuesta Choice indican que los encuestados tendían con más fuerza a identificar los obstáculos para la elección de vivienda justa en las barreras del idioma a las personas con dominio limitado del Inglés, y más de un treinta por ciento de los encuestados consideran discriminación en la vivienda contra los residentes sobre la base de raza, origen nacional, situación familiar y discapacidad para representar un impedimento, junto con la discriminación contra las personas que participan en el programa Housing Choice Voucher. Además, el 59 por ciento de los encuestados percibe la existencia de impedimentos para la elección de vivienda justa en escasas oportunidades de empleo, y el 44 por ciento se consideran oportunidades de elección de vivienda limitadas para las personas de bajos ingresos para representar un impedimento.

Equidad de Vivienda en el Sector Público

La revisión de elección de vivienda justa en el sector público incluyó una evaluación de la disponibilidad de unidades de vivienda pública asistida por todo el estado y los resultados de las 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Choice. Unidades subsidiadas perfiladas en el estudio incluyeron aquellos financiados en

VIII. Resumen de los resultados

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 113 20 de marzo 2015

parte a través de los programas de Elección de Vivienda Vale y la vivienda pública. Unidades financiados a través del Programa Housing Choice Voucher estaban esparcidos por todo el estado, pero tendían a concentrarse en y alrededor de las áreas urbanas. Dichas unidades fueron en gran medida ausente de tierra adentro, las secciones censales rurales en el suroeste del estado. Unidades financiados a través del Programa de Vivienda Pública eran más numerosos que los financiados a través del programa del VHC, pero ellos siguieron la misma distribución geográfica global, al igual que las unidades adquiridas a través de una gama de programas de asistencia para compradores de viviendas disponibles para los residentes de Alabama. Pocas de las políticas del sector público, prácticas o factores identificados en la encuesta fueron percibidos para representar un impedimento para la elección de vivienda justa por una mayoría de los encuestados. Excepciones incluidos perciben obstáculos sociales que enfrentan los desarrolladores y los residentes de la vivienda asequible, es decir, NIMBYism; acceso limitado al transporte público; y limitada disponibilidad local de los servicios públicos y sociales.

Participación Pública

Las oportunidades de participación pública en el proceso de AI 2015 incluyeron los 2.014 Impedimentos a la Elección de Vivienda Justa Encuesta, el Foro de Equidad de Vivienda celebrada en Alabama, y ​​una serie de reuniones de grupos focales. Una mayoría de quienes respondieron a la encuesta fueron elegidos los funcionarios municipales, representantes de organizaciones sin fines de lucro, personal del gobierno local, o banqueros. La mayoría no habían sido informados de ninguna denuncia de vivienda justa en su comunidad en los últimos cinco años, y menos del quince por ciento de los encuestados citó las quejas de vivienda justa como la fuente de su conocimiento acerca de los impedimentos para la elección de vivienda justa identificado en el sector público y privado porciones de la encuesta. Funcionarios locales informados fueron la fuente más común de información con respecto a los impedimentos para la elección de vivienda justa en la comunidad, ya sea en el sector público o privado, seguido de las organizaciones comunitarias. Reuniones de los grupos de enfoque presentó una oportunidad a los interesados ​​en los sectores inmobiliario y de vivienda de alquiler para ofrecer su punto de vista sobre las cuestiones relativas a la equidad de vivienda, al igual que la discusión relativa a la planificación del gobierno local y la zonificación.

SECCIÓN IX. IMPEDIMENTOS Y ACCIONES PROPUESTAS

LOS DESAFÍOS PARA ELECCIÓN DE VIVIENDA JUSTA Y ACCIONES PROPUESTAS

Los siguientes impedimentos para la elección de vivienda justa se identificaron mediante la revisión de los datos recogidos de las fuentes antes mencionadas, y se propusieron acciones para hacer frente a esos impedimentos. El Estado de Alabama, a través de ADECA como su representante, proporcionó información sobre los impedimentos, y la identifica y las acciones que se proponen abordar esos impedimentos. De acuerdo con la petición del Estado, sus respuestas a los obstáculos identificados y las acciones propuestas se han incluido en su totalidad en el Apéndice E.

Impedimentos del sector privado, acciones sugeridas y objetivos mensurables

Impedimento 1: negación más frecuente de préstamos para compra de casa a los hogares negros, hispanos y mujeres. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los datos de los préstamos para compra de casa reunidos bajo la Ley de Divulgación de Hipotecas. Estos datos incluyen información sobre el propósito del préstamo; el monto del préstamo; el estado de ocupación de la unidad de prospectiva; la raza, el sexo y el origen étnico del solicitante; el resultado de la solicitud de préstamo; razones de la negación de préstamos; los ingresos del solicitante; y si el préstamo es un préstamo de tasa de interés alto. Los datos proporcionan un índice de la experiencia de los solicitantes de préstamos, y permiten una determinación de si los solicitantes son más o menos probabilidades de ser negado si son negro, hispano, o mujer.

Según estos datos, el solicitante del préstamo promedio negro en áreas no-derecho del estado fue casi el doble de probabilidades de ser negado un préstamo de compra de casa que el solicitante del préstamo promedio blanco. Del mismo modo, el 30,7 por ciento de las solicitudes de préstamos de las solicitantes se les negó, en comparación con una tasa de rechazo del 22 por ciento de los candidatos masculinos, y la tasa de rechazo de los solicitantes hispanos, 29.6 por ciento, superó al de los no hispanos que por más de seis puntos porcentuales. Estos datos no indican necesariamente que los prestamistas de todo el estado han incurrido en un patrón de préstamos discriminatoria ilegal; Sin embargo, las tasas de rechazo diferenciales hacen presentar un impedimento para los de las clases protegidas que están sujetos a altas tasas de rechazo.

Acción 1.1: Llevar a cabo la divulgación y educación de los consumidores de vivienda prospectivos sobre cómo adquirir y mantener un buen crédito.

Objetivo medible 1.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Impedimento 2: Aparente préstamos abusivos recae en mayor medida sobre los prestatarios negros. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los datos recogidos en el marco de la HMDA, que se refiere en parte a la prevalencia de los préstamos de alto TASA ANUAL (HAL) entre los préstamos para compra de casa emitidos en áreas no-derecho del Estado. Según estos datos, más de una cuarta parte de los préstamos otorgados a prestatarios negros en áreas no-derecho del estado eran HAL, en comparación con una tasa de HAL de 16,3 por ciento para los prestatarios blancos y una tasa de HAL total de 17,3 por ciento. Estos HAL indican la proporción de personas que llevan a un mayor riesgo de exclusión, con los prestatarios negro llevando una mayor proporción de este tipo de préstamos.

IX. Impedimentos y acciones sugeridas

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 116 20 de marzo 2015

Acción 2.1: Llevar a cabo la divulgación y educación de los consumidores de vivienda potenciales en los atributos de un préstamo predatorio estilo.

Objetivo medible 2.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Impedimento 3: términos discriminatorios, condiciones, privilegios o instalaciones relacionadas con la renta. Este impedimento se identificó mediante la revisión de quejas de equidad de vivienda presentadas ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), los 2.014 Profesionales Inmobiliarios del Grupo de Enfoque, y los casos presentados por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda estatales en nombre de los residentes de Alabama. Quejas de vivienda justa relativos a la discriminación percibida en el mercado de la vivienda de alquiler eran el tipo más común de queja con respecto a las medidas discriminatorias supuestas quejas; esto era cierto para todas las quejas en general, así como los que considera que tiene causa. Además, los participantes en el alquiler de grupos focales de discusión se percibe la discriminación a ser más pronunciada en el mercado de alquiler que en el mercado de bienes raíces. La prevalencia relativa de la discriminación en el mercado de alquiler nació en cierta medida por los casos del Departamento de Justicia presentadas en el estado durante la última década, once de los cuales ocupan la discriminación en el mercado de alquiler de viviendas (de un total de quince en total).

Acción 3.1: Llevar a cabo la divulgación y la educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa, en colaboración con los concesionarios FHIP estatales.

Objetivo medible 3.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Impedimento 4: la negativa discriminatoria para alquilar. Este impedimento se identificó mediante la revisión de las quejas de vivienda justa presentados a HUD y los 2.014 Agentes Inmobiliarios del Grupo de Enfoque. Aproximadamente el quince por ciento de las denuncias citó la negativa discriminatoria para alquilar, en concreto, y como se señaló anteriormente, las quejas que alegan violaciónes de las leyes de vivienda justa en los mercados de arrendamiento del estado mayor general eran relativamente comunes. Además, los participantes en el alquiler de grupos focales de discusión se percibe la discriminación a ser más pronunciada en el mercado de alquiler que en el mercado de bienes raíces. Por último, como se ha dicho, once de los quince casos del Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda en Alabama discriminación interesado en la vivienda de alquiler.

Acción 4.1: Llevar a cabo la divulgación y la educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

Objetivo medible 4.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Impedimento 5: Si no se realizan ajustes razonables o modificación. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los casos de vivienda justa presentadas por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda en Alabama, las reclamaciones presentadas al HUD por o en nombre de los residentes de Alabama, ya pocos minutos de discusiones de grupos focales. De los quince casos de equidad de vivienda en Alabama que HUD se refiere al Departamento de Justicia durante la última década, en cuestión de seis de ellos discriminación en la vivienda sobre la base de la discapacidad, con el fracaso de los ajustes razonables una acusación común. Además, la discapacidad fue citada como la base no discriminatoria en el 45 por ciento de todas las denuncias presentadas ante HUD desde 2004 hasta 2014, y el fracaso de hacer ajustes razonables era un alegación específica en más de una quinta parte de todos

IX. Impedimentos y acciones sugeridas

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 117 20 de marzo 2015

quejas. Entre las quejas considera que tienen causa, la discapacidad fue la base percibido más común para la discriminación.

Acción 5.1: Llevar a cabo la divulgación y la educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

Objetivo medible 5.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Acción 5.2: las pruebas de auditoría Conducta para determinar el número de propiedades actualmente en violación de las normas de la discapacidad.

Objetivo medible 5.2: Número de pruebas de auditoría realizadas y las propiedades identificadas como potencialmente en violación de las normas de la discapacidad.

Impedimento 6: La falta de comprensión de las leyes de vivienda justa. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Elección y los 2.014 Agentes Inmobiliarios del Grupo de Enfoque. Más de la mitad de los encuestados se consideran "falta de conocimiento o entendimiento en relación con la vivienda justa" para representar un impedimento en el Estado de Alabama, y ​​el 30 por ciento lo clasificó como un impedimento moderada o grave. La falta de comprensión respecto a las leyes de vivienda justa también fue un tema en el Grupo de Enfoque Alquiler. Uno de los encuestados sostuvo que, debido a la falta de entrenamiento de vivienda justa, "la gente no tiene idea ... de que [la ley de vivienda justa] es aún allí para protegerlos ..."

Acción 6.1: Mejorar la difusión y la educación mediante la realización de más oportunidades de educación para los consumidores y los proveedores de vivienda

Objetivo medible 6.1: Número de actividades de divulgación y educación a cabo y el número de participantes en esas actividades.

Acción 6.2: Poner a disposición tanto el resumen y todo el estudio, el 2015 Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda

Medible Objetivo 6.2: Publicación del resumen y estudio en el sitio web de ADECA.

Sector Público Impedimentos, sugerida acciones y objetivos mensurables

Impedimento 1: Insuficiente prueba de vivienda justa y la ejecución en áreas no-derecho de Alabama. Se estableció contacto con tres organizaciones de equidad de vivienda en el estado en relación con el esfuerzo de la IA, y pide que proporcionen información relativa a las actividades de equidad de vivienda realizadas en áreas no-derecho del Estado, incluyendo la ingesta de denuncia y las pruebas de vivienda justa. Ninguna de estas organizaciones proporcionó información sobre las quejas que tenían reciben o probar que habían llevado a cabo, o respondido a estas solicitudes de información en modo alguno, y uno ha perdido su financiación de HUD y es en gran parte inactivo. La percepción de que la aplicación de la equidad de vivienda en áreas no-derecho del Estado era insuficiente fue compartida en los comentarios en el Foro de Equidad de Vivienda.

Acción 1.1: Contrato con una Vivienda Justa Iniciar programa (FHIP) participante u otra entidad para llevar a cabo las actividades de ensayo y de aplicación en las áreas no-derecho de Alabama

Medible Objetivo 1.1: Registro de correspondencia con los participantes FHIP u otras entidades, los contratos celebrados y los recursos comprometidos con las actividades de ensayo y de aplicación.

Acción 1.2: Seguimiento de los resultados de esta actividad pruebas

IX. Impedimentos y acciones sugeridas

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 118 20 de marzo 2015

Medible Objetivo 1.2: Número de pruebas realizadas y los resultados de dichas pruebas, concluyendo tipos de violaciónes descubiertos, si los hubiera, y las clases protegidas afectadas por estas violaciónes.

Impedimento 2: Falta de Feria Programa Iniciativa de Vivienda (FHIP) la participación en las áreas no-derecho de Alabama. Aunque los residentes de Alabama del sur y central parecen ser servido por el Centro de Equidad de Vivienda y el Alabama Fair Center Centro de Vivienda, respectivamente, los residentes del norte de Alabama están actualmente no atendidos por un participante FHIP. La organización de vivienda justa que operan en esa parte del estado no es un concesionario FHIP actual. Esta organización no opera actualmente una página web que permita a los miembros del público a aprender más acerca de su trabajo, o la equidad de vivienda en general, o ponerse en contacto directamente con las quejas de vivienda justa. Además, la participación de los beneficiarios en el proceso FHIP AI faltaba: aunque se estableció contacto con las tres organizaciones de equidad de vivienda durante el proceso de AI, y les pidió que le proporcione información sobre su consumo de queja y las actividades de aplicación, ninguno lo ha hecho.

Acción 2.1: Contrato con una Vivienda Justa Iniciar programa (FHIP) participante u otra entidad para llevar a cabo las actividades de ensayo y de aplicación en las áreas no-derecho de Alabama

Objective2.1 medible: Registro de correspondencia con los participantes FHIP u otras entidades, los contratos celebrados y los recursos comprometidos con las actividades de ensayo y de aplicación.

Acción 2.2: Requerir informes periódicos de las actividades realizadas

Medibles Objetivo 2.2: Los informes presentados por los beneficiarios FHIP, u otras entidades, que participan a ADECA en forma trimestral, y el número y tipo de actividades de equidad de vivienda realizado en áreas no-derecho del estado

Impedimento 3: La falta de comprensión de las leyes y de los derechos de vivienda justa. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Choice. Más de la mitad de los encuestados se consideran "falta de conocimiento o entendimiento en relación con la vivienda justa" para representar un impedimento en el Estado de Alabama, y ​​el 30 por ciento lo clasificó como un impedimento moderada o grave. La falta de comprensión respecto a las leyes de vivienda justa también fue un tema en los Profesionales de Bienes Raíces del Grupo de Enfoque. Uno de los encuestados sostuvo que, debido a la falta de entrenamiento de vivienda justa, "la gente no tiene idea ... de que [la ley de vivienda justa] es aún allí para protegerlos ..."

Acción 3.1: Formar un equipo de trabajo para supervisar la entidad FHIP contratado u otra entidad

Objetivo medible 3.1: Formación del grupo de trabajo

Acción 3.2: Haga que el grupo de trabajo consideran otras cosas que ADECA puede hacer para fomentar afirmativamente la equidad de vivienda, particularmente a la luz de las limitaciones presupuestarias

Medibles Objetivo 3.2: Recomendaciones del grupo de trabajo, desarrollado en consulta con los beneficiarios FHIP estatales u otras entidades, sobre la manera de fomentar afirmativamente la equidad de vivienda

Acción 3.3: Haga que el grupo de trabajo se reúnen trimestralmente para revisar el informe trimestral de la FHIP y considerar nuevos negocios

Medible Objetivo 3.3: Grabación y actas de las reuniones trimestrales

Acción 3.4: Llevar a cabo la divulgación y la educación a los consumidores y los proveedores de vivienda

IX. Impedimentos y acciones sugeridas

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 119 20 de marzo 2015

Objetivo medible 3.4: Número de actividades de divulgación y educación realizadas y el número de participantes en esas actividades.

Acción 3.5: Coordinar las actividades de divulgación durante el Mes de Vivienda Justa, de abril de cada año

Medible Objetivo 3.4: Registro de actividades de divulgación realizado en colaboración con los participantes FHIP Estado u otras entidades

Impedimento 4: aplicación limitada del Estado de Alabama Ley de Vivienda Justa. El Estado de Alabama Ley de Vivienda Justa (Ala. Código §24-8-1 y ss.) Establece una serie de derechos legales relacionados con la equidad de vivienda, que corresponde aproximadamente a las previstas en la Ley federal de Vivienda Justa. Además, la Ley de Vivienda Justa estado establece un procedimiento por el cual el Estado aceptará denuncias e investigar las denuncias de discriminación en el mercado de la vivienda, e identifica el Departamento de Alabama de Asuntos Económicos y de la Comunidad (ADECA) como el organismo responsable de la ejecución de las disposiciones de la ley. (El texto completo de la Ley de Vivienda Justa de Alabama está incluida en el Apéndice F.)

Sin embargo, los recursos disponibles para permitir ADECA para hacer cumplir la ley de vivienda justa estatal son limitados, particularmente a la luz de la responsabilidad de la agencia para llevar a cabo las actividades de desarrollo económico y de la comunidad que representan el núcleo de su misión. Sin embargo, como la agencia de Alabama investido con la responsabilidad de proporcionar un recurso para aquellos que sienten que han sido sometidos a discriminación ilegal en el mercado de la vivienda, ADECA debe buscar vías por las cuales se puede promover más activamente la aplicación de la ley de vivienda justa del estado. Estas vías deben incluir una mayor coordinación y cooperación con la Iniciativa de Equidad de Vivienda Los beneficiarios del programa del estado y otras organizaciones de vivienda justa.

Acción 4.1: Incluir el lenguaje en el sitio web de ADECA observa que la discriminación en el mercado de la vivienda es ilegal según el estado, así como la ley federal, la definición de las clases que están protegidas bajo la ley estatal, ejemplos de violaciónes de la ley, y que está cubierto por la ley estatal.

Medible Objetivo 4.1: Inclusión de la lengua se ha descrito anteriormente en el sitio web de ADECA

Acción 4.2: Establecer un proceso por el que ADECA aceptará quejas de aquellos que sienten que han sido objeto de discriminación ilegal en el mercado de la vivienda, anunciar cómo funciona el proceso, e incluyen hojas de reclamaciones de vivienda en el sitio web de ADECA notificantes residentes dónde presentar y que contactar.

Medible Objetivo 4.2: Desarrollo de proceso de quejas, la publicación de proceso de queja en el sitio web de ADECA, incluyendo enlaces a las webs a las hojas de reclamaciones

Acción 4.3: Establecer un procedimiento para la investigación de las quejas de vivienda justa, o asociaciones con organizaciones sin fines de lucro de vivienda justa para tal fin, dentro de los límites de la Ley de Vivienda Justa de Estado. Documentar este proceso en el sitio web de ADECA.

Medible Objetivo 4.3: Creación y documentación del procedimiento

SECCIÓN X. GLOSARIO

La vivienda accesible: Vivienda diseñada para permitir un acceso más fácil a las personas con discapacidad física con discapacidad o de la visión.

ACS: Encuesta sobre la Comunidad

AI: Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda

AMI: Área renta mediana

BEA: Oficina de Análisis Económico

BLS: Oficina de Estadísticas Laborales

CDBG: Community Development Block Grant

Sección censal: límites de las vías del censo se actualizan con cada censo decenal. Se establecen en función del tamaño de la población y idealmente representan aproximadamente el mismo número de personas por cada aparato.

Plan Consolidado: Plan Consolidado para el Desarrollo de Vivienda y Comunidad

Carga Costo: Se produce cuando un hogar tiene costes brutos de vivienda que van desde 30,1 hasta 50 por ciento de los ingresos brutos del hogar.

CRA: Ley de Reinversión en la Comunidad

Discapacidad: Una condición física, mental o emocional duradera que hace que sea difícil para una persona para llevar a cabo las actividades diarias de la vida o le impide ser capaz de ir solo fuera de casa o al trabajo.

Parte desproporcionada: Existe cuando el porcentaje de una población es de 10 puntos porcentuales o más por encima de la media de la zona de estudio.

DOJ: Departamento de Justicia de EE.UU.

ESG: Emergencia programa de Subsidios para Refugios

Fannie Mae: Asociación Federal Nacional Hipotecaria (FNMA), una empresa patrocinada por el gobierno que compra hipotecas de los prestamistas y los vuelve a empaquetar como valores respaldados por hipotecas para los inversores.

Familia: Una familia es un grupo de dos o más personas relacionadas por nacimiento, matrimonio o adopción y residiendo juntos.

FFIEC: Instituciones Consejo Federal Financiera Examen

FHAP: Programa de Asistencia de Vivienda Justa

FHEO de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades

FHIP: Programa de la Iniciativa de Vivienda Justa

Piso relación de área: La relación de la superficie total de un edificio a la tierra en la que se encuentra, o el límite impuesto en una proporción tal.

Freddie Mac: Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC), una empresa patrocinada por el gobierno que compra hipotecas de los prestamistas y volver a empaquetar como valores respaldados por hipotecas para los inversores.

GAO: Oficina General de Contabilidad EE.UU.

Costos de la vivienda brutos: Para los propietarios, los costos brutos de vivienda incluyen impuestos a la propiedad, seguros, pagos de energía, agua y servicio de alcantarillado y recogida de basuras. Si el dueño de casa tiene una hipoteca, la determinación también incluye capital e intereses del préstamo hipotecario. Para los inquilinos, esta cifra representa el alquiler mensual y los gastos de electricidad o de energía de gas natural.

X. Glosario

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 122 20 de marzo 2015

HAL: alta tasa de porcentaje anual del préstamo (APR), definido como más de tres puntos porcentuales por encima de las tasas comparables del Tesoro de los préstamos para compra de casa, o cinco puntos porcentuales más altos para refinanciar loans.162

HMDA: Ley de la Divulgación de Hipotecas

INICIO: Asociaciones para Inversión

HOPWA: Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA

Hogar: Un hogar son todas las personas que ocupan una vivienda. Una casa, un apartamento o de otro grupo de habitaciones, o una habitación individual, es considerado como una unidad de vivienda cuando está ocupado o destinado a ser ocupado como vivienda separadas; es decir, cuando los ocupantes no viven con otras personas en la estructura y no hay acceso directo desde el exterior oa través de un pasillo común.

Los problemas de vivienda: instalaciones hacinamiento, plomería incompleta o cocina, o cargas de costos

HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

Cocina incompletas: Una unidad de vivienda se clasifica como carente de cocina completa cuando cualquiera de los siguientes no están presentes: un fregadero con agua corriente caliente y fría, un rango o anafe y horno y nevera.

Instalaciones de fontanería incompletas: Una unidad de vivienda se clasifica como carentes de instalaciones sanitarias completas cuando cualquiera de los siguientes no están presentes: hilo de agua caliente y fría, un inodoro y una ducha o bañera.

Fuerza laboral: El número total de personas que trabajan o buscan trabajo

IMF: ingreso familiar medio

Desarrollo de uso mixto: El uso de un edificio, conjunto de edificios, o barrio para más de un propósito.

MSA: Área Estadística Metropolitana

NIMBYism: "No en mi patio trasero" mentalidad entre los miembros de la comunidad, a menudo en la protesta de la vivienda asequible o multifamiliares.

Otras unidades vacantes: Las unidades de vivienda que no están en venta o alquiler

Hacinamiento: El hacinamiento se produce cuando una unidad de vivienda tiene más de uno a 1,5 personas por habitación.

Pobreza: La Oficina del Censo utiliza una serie de umbrales de ingresos de dinero que varían según el tamaño de la familia y la composición para determinar quién está en la pobreza. Si el ingreso total de la familia es menor que el umbral de la familia, después de que la familia y cada individuo en ella se considera en situación de pobreza. Los umbrales de pobreza oficiales no varían geográficamente, sino que se actualizan por la inflación usando Consumer Price Index (CPI-U). La definición oficial de pobreza utiliza el ingreso de dinero antes de impuestos y no incluye las ganancias de capital o beneficios no monetarios (tales como vivienda pública, Medicaid y cupones de alimentos).

Los préstamos predatorios: Según definición de la Ley de Préstamos Depredadores de Protección al Consumidor de 2002, así como la Ley de Protección de Propietarios de Equidad (HOEPA), los préstamos se consideran depredadores en base a:

Si son préstamos HOEPA; 102F113F63

Estado Lien, como por ejemplo si asegurado por un primer gravamen, un derecho de retención subordinado, no garantizado por un privilegio o no aplicable (préstamos adquiridos); y se

Presencia de HAL. Por definición completa, consulte HAL.

62 12 CFR Parte 203, http://www.ffiec.gov/hmda/pdf/regc\_020702.pdf

63 Los préstamos están sujetos a la HOEPA cuando impongan tarifas o tasas por encima de un determinado umbral fijado por la Junta de la Reserva Federal. "Glosario HMDA." Http://www.ffiec.gov/hmda/glossary.htm#H

X. Glosario

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 123 20 de marzo 2015

Clase Protegida: Grupo de personas protegidas de la discriminación y el acoso. Los residentes de Alabama están protegidos de la discriminación en la vivienda por motivos de raza, sexo, religión, estado civil, discapacidad, origen nacional, y el color.

La vivienda pública: vivienda pública se estableció para proporcionar viviendas de alquiler decente y seguro para las familias elegibles de bajos ingresos, ancianos y personas con discapacidad.

RDA: Agencia de Reurbanización

Carga de costos grave: Se produce cuando los costos brutos de vivienda representan el 50,1 por ciento o más de los ingresos brutos del hogar.

El grave hacinamiento: Se produce cuando una unidad de vivienda tiene más de 1,5 personas por habitación.

Dirección: Las acciones de los agentes de bienes raíces o los propietarios para desalentar un posible comprador o inquilino de ver o seleccionar propiedades en algunas zonas debido a su composición racial o étnica.

Régimen: El estado por el cual se lleva a cabo una unidad de vivienda. Una unidad de vivienda es "propiedad" si el propietario o copropietario vive en la unidad, incluso si está hipotecada o no totalmente pagado. Una unidad cooperativa o un condominio es "propiedad" sólo si el propietario o copropietario vive en ella. Todas las demás unidades ocupadas se clasifican como "alquilado", incluyendo unidades alquilan para alquiler en efectivo y los ocupados sin pago de alquiler en efectivo.

2015 Estado de Alabama Informe Final

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 124 20 de marzo 2015.