



# Un Reporte de la economía de Washington Heights e Inwood

Thomas P. DiNapoli  
Contralor del Estado de Nueva York

Kenneth B. Bleiwas  
Contralor Adjunto

Informe 2-2016

Junio de 2015

## Lo más importante

- La población de Washington Heights y de Inwood creció el 6 por ciento entre el 2010 y el 2013, alcanzando un récord de 218,500 residentes.
- El porcentaje de inmigrantes representa el 48 por ciento de la población, de los cuales dos tercios provienen de República Dominicana.
- Washington Heights e Inwood son en gran parte áreas residenciales; la mayoría de los residentes se movilizan ida y vuelta de sus trabajos a algún lugar de la Ciudad de Nueva York.
- El empleo del sector privado alcanzó el récord de 28,670 trabajos en el 2013. El índice de desempleo para los residentes del área, sin embargo, fue cuatro puntos más alto que el índice de toda la ciudad.
- La cantidad de empleos en el área aumentó el 3.3 por ciento en el 2013, más rápido que la tasa de toda la ciudad y continuó en ascenso durante el 2014.
- El número de empresas en Washington Heights e Inwood se incrementó el 10.3 por ciento entre el 2009 y el 2013 y alcanzó el récord de 3,049 (la tercera parte de ellas tiene menos de cinco empleados).
- Los puestos de trabajo en el sector privado en el área pagan un salario anual promedio de \$54,640, pero los residentes del área tienen trabajos en los cuales pagan un promedio de \$34,260.
- Más de un cuarto de las familias tienen ingresos en el hogar por debajo del nivel federal de pobreza. El área tiene también una gran concentración de adultos con ingresos por debajo del nivel de pobreza.
- Más de un tercio de los residentes mayores de 25 años tiene una licenciatura o un título superior, pero más de un cuarto de los residentes de ese grupo de edad no terminaron la escuela secundaria.
- Aún después de tener en cuenta los subsidios, el 40 por ciento de las personas que alquilan destinan más del 30 por ciento de su ingreso familiar para pagar el alquiler.
- Los delitos graves descendieron el 74 por ciento durante las dos últimas décadas, pero la delincuencia sigue siendo un motivo de preocupación.

Washington Heights e Inwood se extienden desde la calle 155 en Manhattan hasta la parte norte del distrito.<sup>1</sup> El área tienen una historia rica y los inmigrantes conforman casi la mitad de la población. El área es la cuna de la mayor población dominicana en la Ciudad de Nueva York, lo que hace del área el centro para la cultura dominicana.

Casi todos los grupos familiares en el área alquilan sus apartamentos, y el acceso a la vivienda es una preocupación importante. Desde el 2002, los alquileres han aumentado dos veces más rápido que la inflación y mucho más rápido que los ingresos familiares. En el 2013, el ingreso familiar medio era solo de \$37,460 (menos que el promedio de \$52,220 de toda la ciudad) y un cuarto de las familias tenían ingresos por debajo del nivel de pobreza.

En los últimos años las personas se han mudado a Washington Heights e Inwood porque el costo de la vivienda es menor que en la mayoría de los vecindarios de Manhattan y porque se redujo la delincuencia. En el 2013, la población alcanzó un nivel récord.

El cuidado de salud es el principal motor económico del área, lo que representa el 43 por ciento de los empleos. Uno de los empleadores más grandes es el sistema de cuidado de salud New York-Presbyterian Healthcare System, que administra tres hospitales. Mientras que la mayoría de los puestos de empleo están concentrados en el cuidado de la salud, otros sectores de empleo (como el comercio minorista, la educación, los restaurantes y los servicios para empresas) están bien representados.

Washington Heights e Inwood afrontaron la recesión mejor que la mayoría de los vecindarios y la economía se encuentra en crecimiento. Actualmente, el área tiene más empresas y puestos de trabajo que nunca antes. Aunque los puestos laborales en el área se encuentran bien pagados, la mayoría de los residentes trabajan fuera del área en trabajos que pagan mucho menos.

A pesar de las señales de mejora en la economía local, el área aún enfrenta desafíos. Estos incluyen una mejor preparación de los residentes para que puedan competir en trabajos con mejores pagos, así como la creación de vivienda más asequible. Las propuestas actuales para el desarrollo económico tratan de capitalizar los éxitos recientes y de sentar las bases para el futuro crecimiento económico.

## Demografía

La población de Washington Heights e Inwood creció el 15 por ciento entre los años 1970 y 2000, pero después tuvo un declive del 8 por ciento hasta el 2010.<sup>2</sup> A partir de entonces, el crecimiento de la población se ha reanudado, con un crecimiento del 6 por ciento hasta alcanzar el récord de 218,500 habitantes en el 2013 (el año más reciente del cual se tiene información disponible). En el pasado, la Junta Comunitaria local ha sugerido que la población podría ser mayor que la reportada, porque los residentes indocumentados pueden estar no contemplados. En los últimos años, el crecimiento demográfico ha sido impulsado por la migración interna, mientras que en años anteriores el crecimiento fue impulsado por la inmigración.

En el 2013, la población nacida en el extranjero representaba casi la mitad (48 por ciento) de la población, mucho más alto que el promedio de toda la ciudad (37 por ciento). Mientras que los inmigrantes de la zona provienen de más de 55 países diferentes, dos tercios de la población nacida en el extranjero son de la República Dominicana (el grupo inmigrante más grande de la ciudad).

El área de Washington Heights e Inwood tiene la mayor concentración de residentes de ascendencia dominicana de las áreas definidas por el censo de la ciudad, lo que la hace el centro para la cultura dominicana. Los residentes descendientes de puertorriqueños, mexicanos y ecuatorianos también tienen una presencia fuerte en la comunidad. En total, el 72 por ciento de la población se identificaba como latina o hispana en el 2013.

En el 2013, la edad promedio era de 38 años y el 13 por ciento de la población tenía 65 años o más, similar a los valores de toda la ciudad. Aunque una proporción menor de la población que en la ciudad en su conjunto era menor de 18 años, esta zona tiene el mayor número de niños en Manhattan. Además, los niños de esta área eran más propensos a vivir en hogares multigeneracionales que en la ciudad en su conjunto, (22 por ciento comparado con el 15 por ciento).<sup>3</sup>

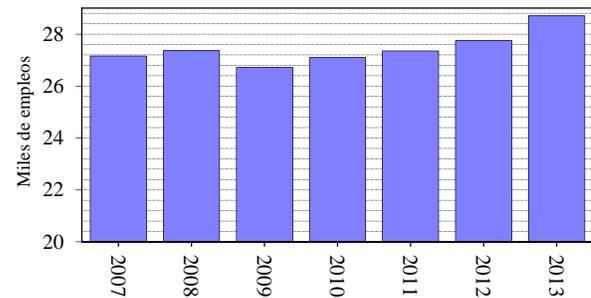
En el 2013, más de un tercio de los residentes que tenían 25 años o más, tenían un diploma de licenciado o más. Sin embargo, más de un cuarto de los residentes en ese grupo de edad no terminaron la escuela secundaria.

Un cuarto de las familias en Washington Heights e Inwood tenían ingresos familiares por debajo del nivel federal de pobreza, más alto que el porcentaje de participación de toda la ciudad (18 por ciento). De manera similar, el mayor porcentaje de personas mayores (30 por ciento) y de niños (37 por ciento) vivían en la pobreza. La media del ingreso familiar era de \$37,460 en el 2013, significativamente menos que el promedio de \$52,220 de toda la ciudad.

## Empleo

Washington Heights e Inwood han sumado más empleos del sector privado de los que se perdieron durante la recesión (véase Figura 1). En el 2013 (el último año del que se tienen datos de empleo disponibles), el crecimiento del empleo se aceleró un 3.3%, más rápido que el porcentaje total de la ciudad. Como resultado, la cantidad de empleos en el área alcanzó el nivel récord de 28,670 y continuó el crecimiento durante el 2014. La tasa de desempleo para los residentes del área, sin embargo, fue cuatro puntos más alta que la tasa de toda la ciudad.<sup>4</sup>

**Figura 1**  
**Empleo en el sector privado**  
**en Washington Heights e Inwood**



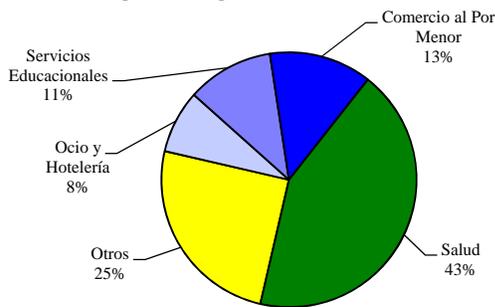
Fuente: Departamento de Trabajo del Estado de Nueva York; análisis OSC

A medida que la economía se expandía desde el 2009 al 2013 (el último año del cual se tienen disponibles datos de empresas), el número de empresas se incrementaba en un 10.3 por ciento, más rápido que el 6.7 por ciento del total de la ciudad. En noviembre de 2013, la Oficina del Contralor del Estado informó que los vecindarios con altas concentraciones de inmigrantes, como Washington Heights e Inwood, tuvieron un mayor crecimiento de las empresas que el resto de la ciudad.

Cerca de tres cuartos de las 3,049 empresas del área eran pequeñas, con menos de cinco empleados. Solo 26 empresas tenían 100 o más empleados, principalmente en asistencia médica y servicios para empresas.

El sector de asistencia médica es el mayor empleador en el área con 12,270 empleos. Este sector representó el 43 por ciento de los empleos del sector privado (véase Figura 2), más de tres veces la participación de toda la ciudad. Mientras que el sector de asistencia médica en el área ha crecido lentamente en los últimos años, esos empleos pagaban un promedio de \$83,300, casi el 50 por ciento más que el promedio del total de la ciudad para este sector. Uno de los empleadores más grandes es el New York-Presbyterian Healthcare System, que administra tres hospitales en el área y proporciona otros servicios de asistencia médica.

**Figura 2**  
**Distribución de Empleos en el Sector Privado en**  
**Washington Heights e Inwood en 2013**



Fuente: Departamento de Trabajo del Estado de Nueva York; análisis OSC

El comercio minorista, con 3,570 empleos, es el segundo sector más grande de empleo. Una de cada cuatro empresa en el área es un comercio minorista, como un supermercado o una farmacia. Este sector creció el 9 por ciento entre el 2009 y el 2013, agregando 300 puestos de empleo.

Los servicios de educación son el tercer sector más grande de empleo, con 3,110 empleos. Este sector representó casi el 11 por ciento de todos los empleos del sector privado en Washington Heights e Inwood, más del doble de la participación de toda la ciudad. Este sector creció el 15 por ciento entre el 2009 y el 2013, agregando 410 puestos de empleo. El mayor empleador en este sector es Columbia University, que administra cinco facultades en el área (incluidas las facultades de medicina, odontología y enfermería). También se encuentra en el área Boricua College, Yeshiva University y CUNY in the Heights, cual ofrece a los residentes oportunidades de carrera, recreativas y de enriquecimiento académico.

El ocio y la hospitalidad son el cuarto sector más grande, con 2320 puestos de trabajo. Se demostró firmemente que el crecimiento del empleo entre el 2009 y el 2013 creció el 38 por ciento y agregó 630 puestos de trabajo. La gran mayoría de los trabajadores de este sector se encuentran en restaurantes o bares.

La categoría “todos los restantes” incluye servicios profesionales y para empresas, actividades financieras (principalmente en el sector inmobiliario), servicios personales (por ejemplo, salones de manicura y tintorerías) y construcción, así como algunas industrias pequeñas. Tanto las actividades financieras como los sectores de la construcción perdieron puestos de trabajo durante la recuperación.

El salario anual promedio de los empleos en el sector privado del área era de \$54,640. Aunque fue menor que el promedio de toda la ciudad (\$83,870), ese nivel de pago de salario fue el décimo más alto de las 55 áreas de la ciudad definidas por el censo. Los residentes del área, sin embargo, tenían empleos que pagaban un promedio de \$34,260, un tercio menos que el promedio del salario para empleos en el área. Muchos residentes trabajan como proveedores de cuidados para niños, en restaurantes y asistentes de salud, y la mayoría viaja ida y vuelta a trabajos afuera del área.

## Vivienda

El precio del alquiler en el área de Washington Heights e Inwood es más bajo que en el resto de Manhattan, lo que ha colaborado para atraer nuevos residentes. En el 2011 (el último año del cual se tienen datos de vivienda disponibles), el alquiler promedio mensual era de \$1,025 comparado con \$1,560 para el resto de Manhattan.

De todas formas, la vivienda es una preocupación importante para los residentes del área. El acceso a la vivienda es un problema, porque el ingreso familiar es relativamente bajo y porque el precio del alquiler ha aumentado más rápido que los ingresos. Aunque el 17 por ciento de las viviendas familiares del área reciben un subsidio para el alquiler (52 por ciento de los hogares subsidiados reciben vales de la Sección 8), el 40 por ciento de todos los inquilinos aún destinan más del 30 por ciento de su ingreso familiar para el pago del alquiler (el nivel en el cual el pago del alquiler se considera una carga). Además, el Centro NYU Furman informa que el área tuvo la segunda tasa más alta de violaciones graves al código de vivienda en la ciudad en el 2014 (123.9 cada 1,000 unidades alquiladas) y que ocupó el primer lugar los tres años anteriores.

Casi tres cuartos de las 71,410 unidades de vivienda en Washington Heights e Inwood tienen el alquiler regulado. La vivienda social representó menos del 3 por ciento (la mitad de la participación de toda la ciudad) y la vivienda con alquiler controlado representó otro 4 por ciento de las unidades. Mientras que la cantidad de unidades para alquiler a precio de mercado se cuadruplicó entre el 2002 y el 2011, estas representaron solo el 7 por ciento de las unidades de vivienda, mucho menos que la participación del 26 por ciento de toda la ciudad. Solo el 11 por ciento de las unidades de vivienda eran ocupadas por sus dueños, un tercio de la participación de toda la ciudad.

## Delincuencia

En la últimas dos décadas la fuerte reducción de la delincuencia ha transformado a Washington Heights e Inwood en comunidades mucho más seguras. Según el Departamento de Policía de la Ciudad de Nueva York (NYPD, por sus siglas en inglés), los delitos graves en el área se redujeron el 74 por ciento entre 1993 y 2013 (similar al descenso de toda la ciudad) y continuaron descendiendo en el 2014.

A pesar de esas mejoras, la delincuencia sigue siendo una preocupación. De acuerdo con el NYPD, aún hay altas concentraciones de delitos menores y violentos (por ejemplo, robos y tiroteos) en el área. En la declaración reciente de las prioridades para el Distrito Comunal 12 (que presta servicio en la zona), los residentes locales dicen que se necesitan más oficiales de policía, más iluminación, y cámaras en parques y otras áreas.

## Educación

Washington Heights e Inwood están incluidos en el Distrito 6, que comprende 27 escuelas primarias, 14 escuelas secundarias y 6 escuelas subvencionadas. Esas escuelas prestan servicio principalmente a alumnos dentro del distrito, pero algunas aceptan alumnos fuera de esa área.

Cerca de un tercio de las escuelas del distrito se encuentran superpobladas, y muchos estudiantes no alcanzan los estándares del Estado. En el 2014, solo el 17 por ciento de los estudiantes de las escuelas primarias y secundarias alcanzó el nivel estándar de competencia en idioma inglés, y solo el 22 por ciento alcanzó el estándar de matemática (significativamente más bajo que los promedios del total de la ciudad).

El distrito tiene la participación más alta de “estudiantes de idioma inglés” en la ciudad (casi del 29 por ciento).<sup>5</sup> Más de un tercio (36 por ciento) de los residentes del vecindario informaron que no hablan muy bien el inglés, comparado con el 22 por ciento para el total de la ciudad.

La cantidad de niños inscritos en los programas de pre-kínder de jornada completa en el distrito se ha más que triplicado en el primer año de la iniciativa del alcalde Blasio para mejorar los servicios educativos.

Las 11 escuelas secundarias del distrito prestan servicio a estudiantes de toda la ciudad. Más de tres quintos de los graduados de dos escuelas (el City College Academy of the Arts y la escuela Washington Heights Expeditionary Learning School) cumplen con los estándares del Estado para la preparación universitaria). Sin embargo, dentro de las ocho escuelas restantes de las que hay datos disponibles, solo uno de cada cinco graduados está preparado para la universidad. En el 2014, se abrió una escuela secundaria orientada a la tecnología.

## Desarrollo económico

En Washington Heights e Inwood, como en muchas partes de la Ciudad, se necesitan empleos mejor pagados, viviendas más asequibles y servicios adicionales de transporte público. Los funcionarios electos, las organizaciones de la comunidad y los residentes trabajan para abordar esos problemas mientras que promueven el crecimiento económico.

La Asociación para el Desarrollo de Washington Heights e Inwood (Washington Heights and Inwood Development Corporation) presta ayuda a pequeñas empresas locales a través de la oferta de asesoramiento y programas de microcrédito. La Asociación para el Desarrollo del Empoderamiento del Área del Alto Manhattan (Upper

Manhattan Empowerment Zone Development Corporation) proporciona préstamos a empresas que necesitan más financiamiento pero que todavía son muy pequeñas para acudir a instituciones financieras tradicionales.

Un miembro del Consejo de la ciudad propuso recientemente un plan para rezonificar y desarrollar 100 acres de propiedad industrial en los alrededores del patio ferroviario de la calle 207 en la sección norte de Inwood. Un desarrollo de uso mixto incluiría un centro de tecnología y asistencia médica (con laboratorios, semilleros de negocios e instalaciones para los programas de educación orientados a la tecnología y los programas de capacitación laboral), así como miles de nuevas unidades de vivienda, muchas de las cuales serían unidades asequibles. Otra propuesta ampliaría el centro de tecnología en Fort Washington Armory.

Actualmente la estación de autobuses George Washington Bridge se encuentra en su más amplia renovación desde que se inauguró en 1963. El proyecto de \$183 millones (su finalización se espera para finales del 2015), creará un moderno pabellón para acceso de pasajeros, un nuevo corredor de autobuses, espacio para uso comunitario y 120,000 pies cuadrados de espacio para comercios minoristas.

La demanda de transporte público en Washington Heights e Inwood ha aumentado a medida que crecía la población y el empleo. El tráfico de pasajeros que utiliza el metro creció un 12 por ciento en los últimos cinco años, y la ruta de autobús Bx12 (de Inwood a Co-op City en el Bronx) es la ruta de autobús más concurrida de la Ciudad, con 15.8 millones de pasajeros al año. En promedio, los residentes del área emplean más de 40 minutos en viaje a sus trabajos (el viaje de ida y vuelta más largo de Manhattan).

Haciendo referencia a la congestión en la ciudad y los largos viajes de ida y vuelta, los funcionarios electos locales han pedido a la Autoridad de Tránsito Metropolitana que amplíe los servicios de transporte y de metro del corredor comercial de la calle 207–Fordham Road para poder acceder mejor a varios metros y a las estaciones del ferrocarril Metro-North Railroad. También han propuesto un nuevo servicio de ferry desde el sur de Manhattan hasta Dyckman Street Marina.

La Ciudad, en asociación con la comunidad, está remodelando los parques del área y haciéndolos más accesibles para los residentes. La Ciudad también comenzó la construcción de la Plaza de las Américas, cerca del histórico Teatro United Palace, que proporcionará un hogar permanente para los vendedores y el mercado de agricultores.

<sup>1</sup> La Oficina del Censo de los Estados Unidos considera a los dos vecindarios como una de las 55 áreas geográficas en la Ciudad de Nueva York.

<sup>2</sup> La población y los informes de vivienda incluyen Marble Hill, un área en el lado del Bronx del río Harlem que es parte de Manhattan.

<sup>3</sup> Los hogares multigeneracionales tienen tres o más generaciones que viven juntas.

<sup>4</sup> En el 2013, la Oficina del Censo de los Estados Unidos estimó el desempleo en el área en un 13.6 por ciento, para lo cual utilizó una encuesta diferente que la que utilizó la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos.

<sup>5</sup> Los estudiantes de idioma inglés hablan otro idioma en sus hogares y no eran muy hábiles en el idioma inglés cuando ingresaron en el sistema de la escuela pública.

Si desea copias adicionales de este informe, visite nuestro sitio web en [www.osc.state.ny.us](http://www.osc.state.ny.us) o escríbanos a:

Office of the New York State Comptroller, New York City Public Information Office

59 Maiden Lane, New York, NY 10038

(212) 383-1388