



*Housing*

Programas y políticas de vivienda asequible:

# Producción, Preservación y Protección

Sesión de estudio del Concejo Municipal  
7 de septiembre de 2023

**Kristen Clements**  
vicedirectora interina

**Josh Ishimatsu**  
gerente interino de división

**Kemit Mawakana**  
gerente de división

**Emily Hislop**  
gerente de división

# Orden del día para la sesión de estudio de hoy

- 🏠 Presentación del personal
- 🏠 Panel
  - *Moderadora*, Regina Celestin Williams, SV@Home
  - Anil Babbar, Asociación de Apartamentos de California
  - Stephen Lewis, Red Estabilización de Alquileres de California
  - Chris Neale, The Core Companies
  - Khanh Russo, Fundación San Francisco
  - Cindy Wu, Corporación de Apoyo a Iniciativas Locales
- 🏠 Debate/Preguntas y respuestas del Concejo Municipal
- 🏠 Comentario público

# Nuestra misión

## Misión

Fortalecer y construir comunidades equitativas a través de la inversión en viviendas y vecindarios

- Proporcionar alojamiento para **TODOS**
- Invertir en personas
- Construir grandes lugares

## Quiénes son nuestros beneficiarios

Residentes, proveedores de vivienda, propietarios de bienes inmobiliarios, desarrolladores, socios con un enfoque en lo siguiente:

- Las necesidades de los residentes de ingresos moderados a extremadamente bajos
- Residentes que no tienen vivienda



# Estabilización de alquileres de viviendas en San José

🏠 **Producción**  
Construyendo nuevas viviendas asequibles con restricción de alquiler

🏠 **Preservación**  
Manteniendo la vivienda asequible y en buenas condiciones físicas

🏠 **Protección**  
Previniendo el desplazamiento de inquilinos debido a desalojos injustos o aumentos extremos en los precios de los alquileres

# 3Ps



**PRODUCTION**

**PRESERVATION**

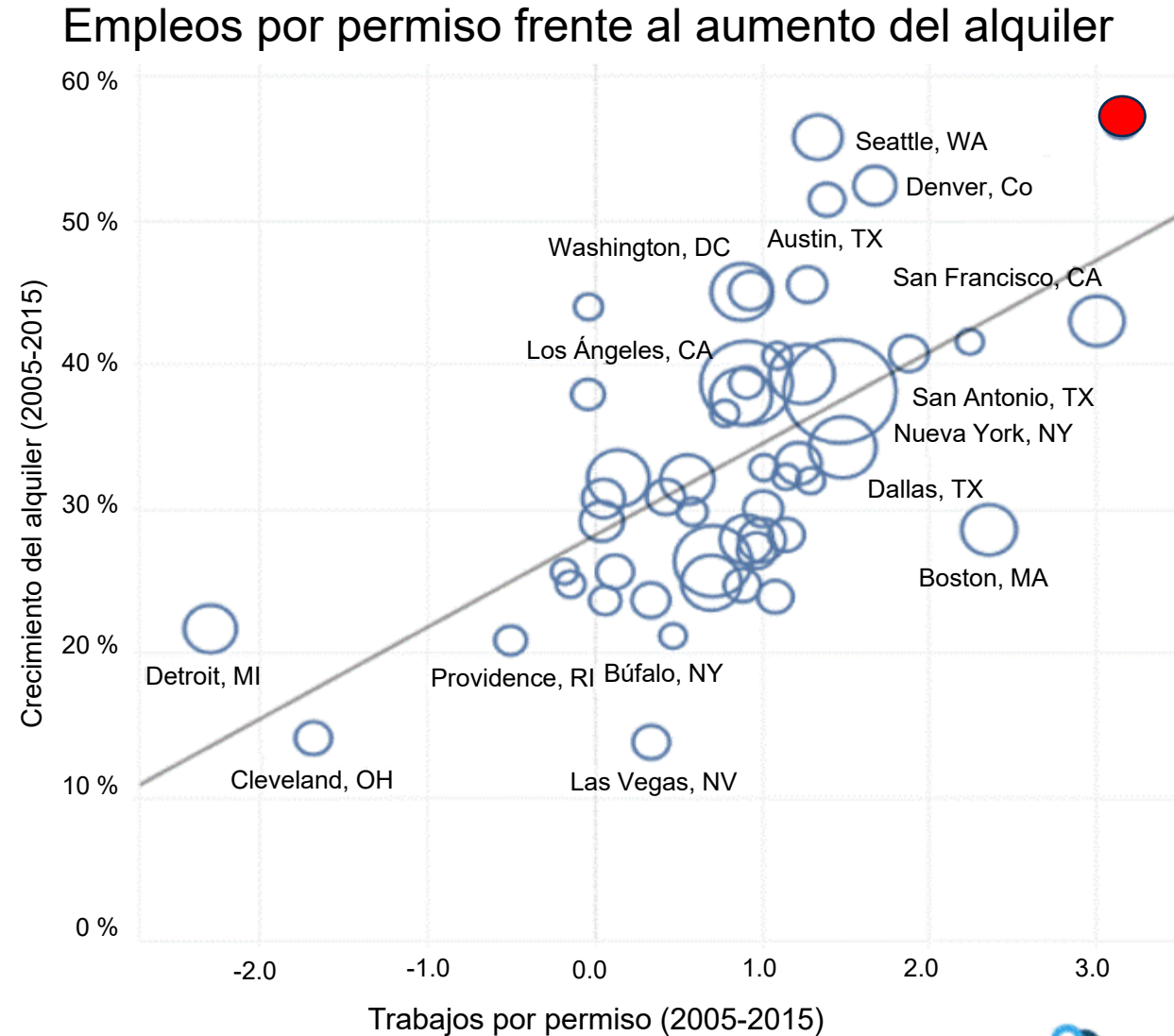
**PROTECTION**

Organizaciones con experiencia

Financiamiento

Programas, políticas y datos de apoyo

# Empleos agregados frente a unidades de vivienda agregadas en áreas metropolitanas de EE. UU., 2005-2015



# Categorías de ingresos medios del área (Area Median Income, AMI) (hogar de 1 persona)

Salario necesario para pagar el alquiler promedio de vivienda con 1 habitación en San José: \$96,680/año

Ingresos extremadamente bajos	Ingresos muy bajos	Ingresos bajos	Ingresos moderados
\$0 - \$38,070	\$38,071 - \$63,450	\$63,451 - \$101,520	\$101,521 - \$152,280

0 - 30 % AMI

31 - 50 % AMI

51 - 80 % AMI

81 - 120 % AMI

Salario de sueldo mínimo de tiempo completo en San José, 2023: \$34,000/año

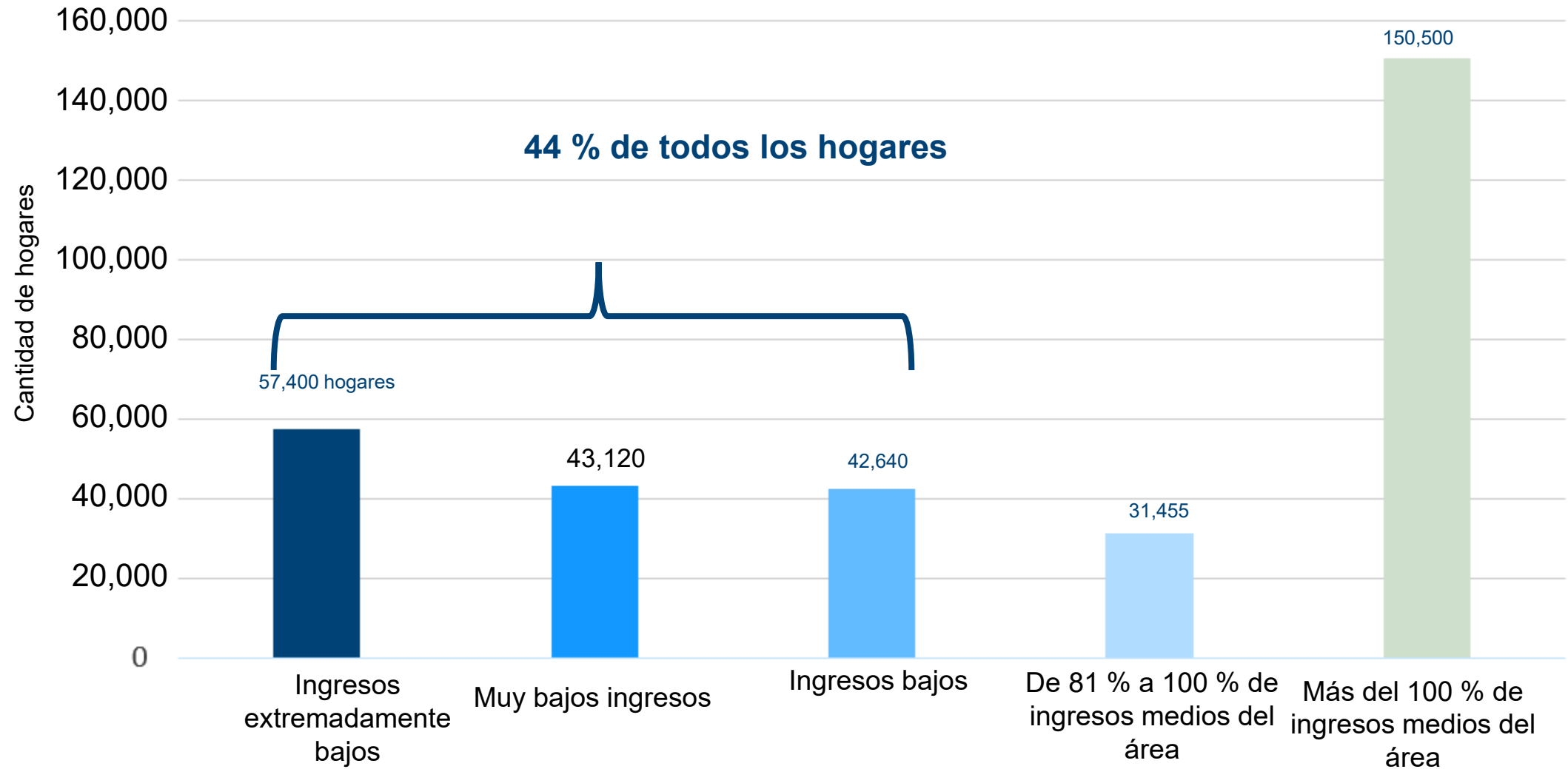
Salario típico de cajero de Target: \$35,000/año

Jubilado solo con ingresos de seguridad de ingreso suplementario (Supplemental Security Income, SSI) en 2023: \$43,524/año

Salario típico de profesor de San José: \$74,000/año

Salario típico de personal de enfermería registrado en San José: \$117,000/año

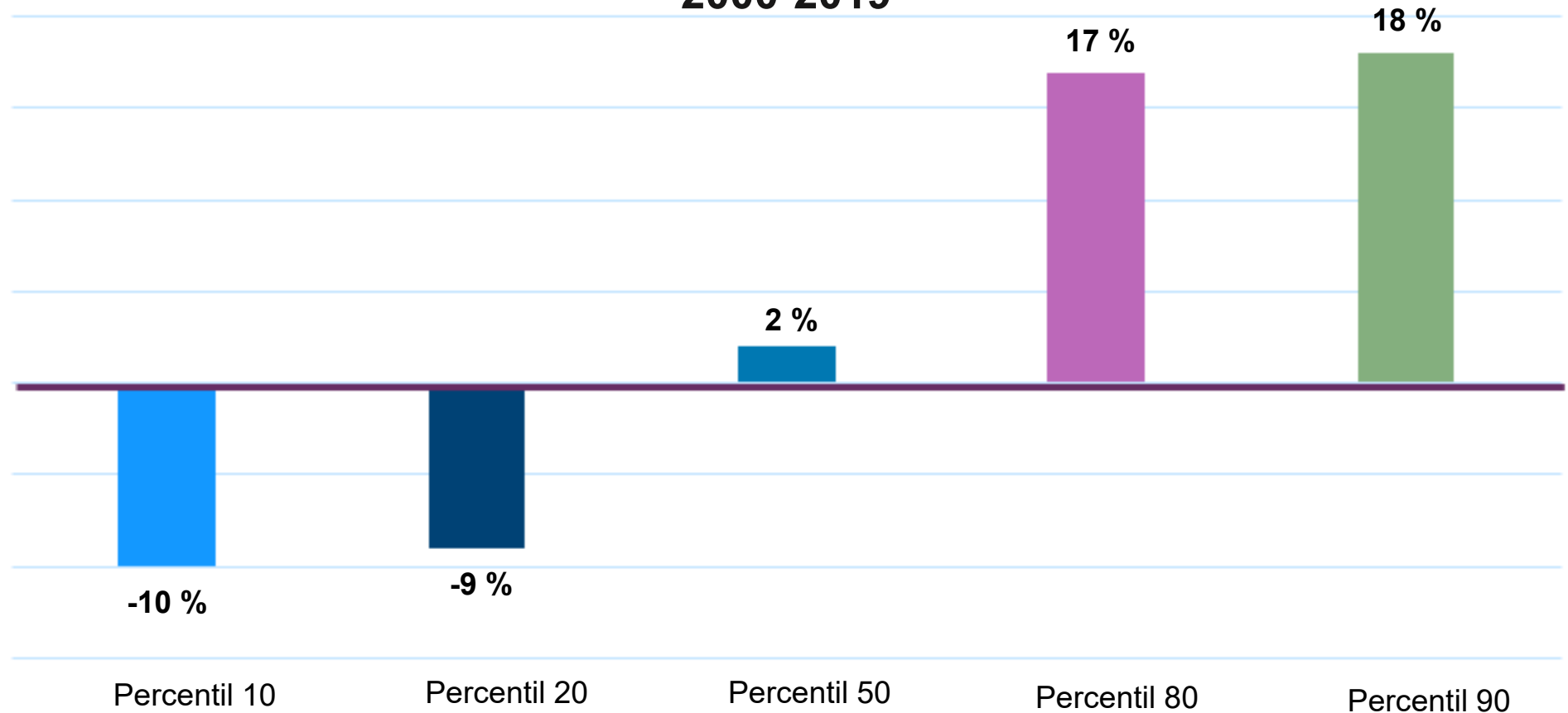
# Distribución de ingresos por categorías de ingresos de vivienda



Fuente: datos de la Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda (Comprehensive Housing Affordability Strategy, CHAS) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) a 5 años de 2019

# Los alquileres aumentaron mientras que los ingresos de los hogares de bajos ingresos disminuyeron en los últimos 20 años en términos reales

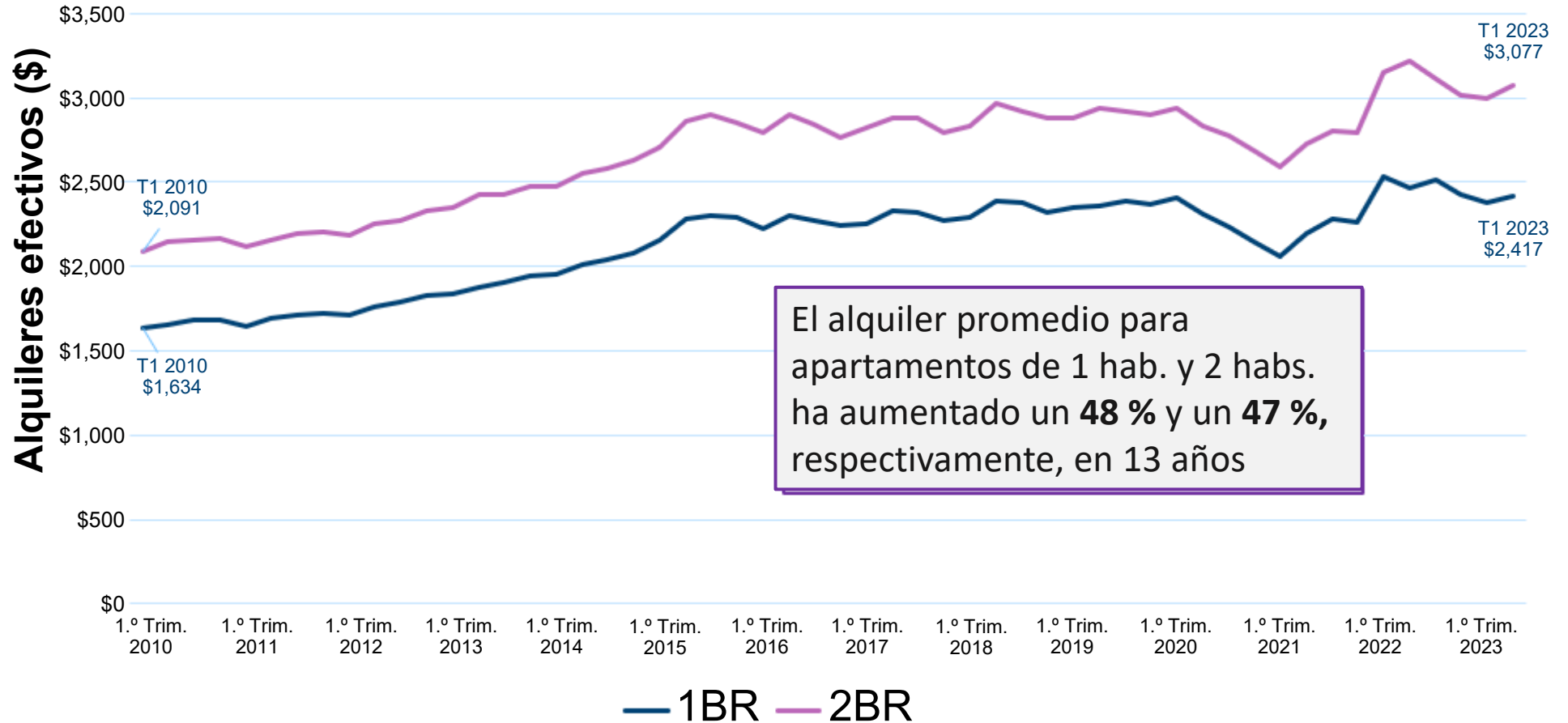
**Cambio en los ingresos devengados de los trabajadores asalariados y asalariados de tiempo completo en San José, 2000-2019**



Fuente de datos: IPUMS USA | National Equity Atlas

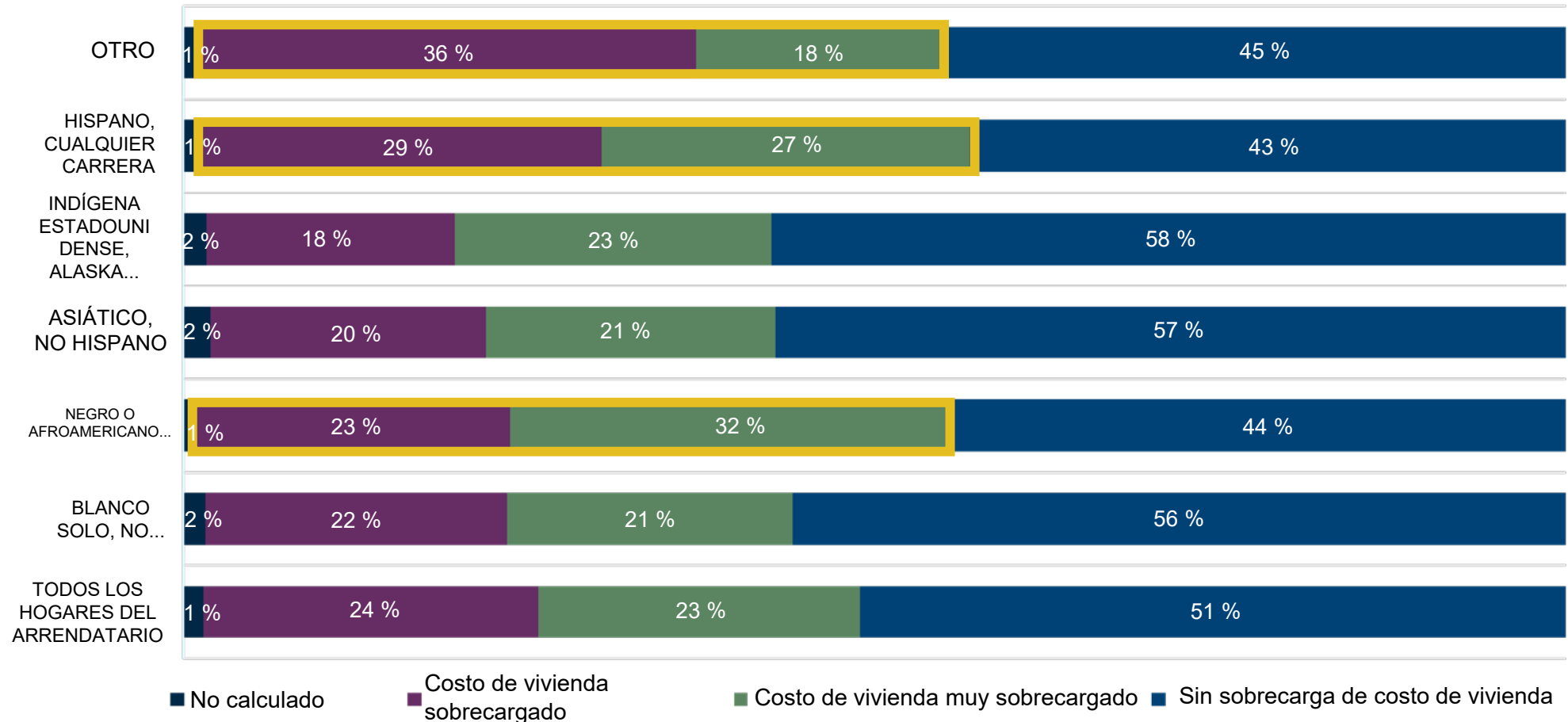
# Por qué necesitamos protecciones: aumento de los alquileres

## Alquileres promedio en San José (ajustados a la inflación), 2010 - Presente

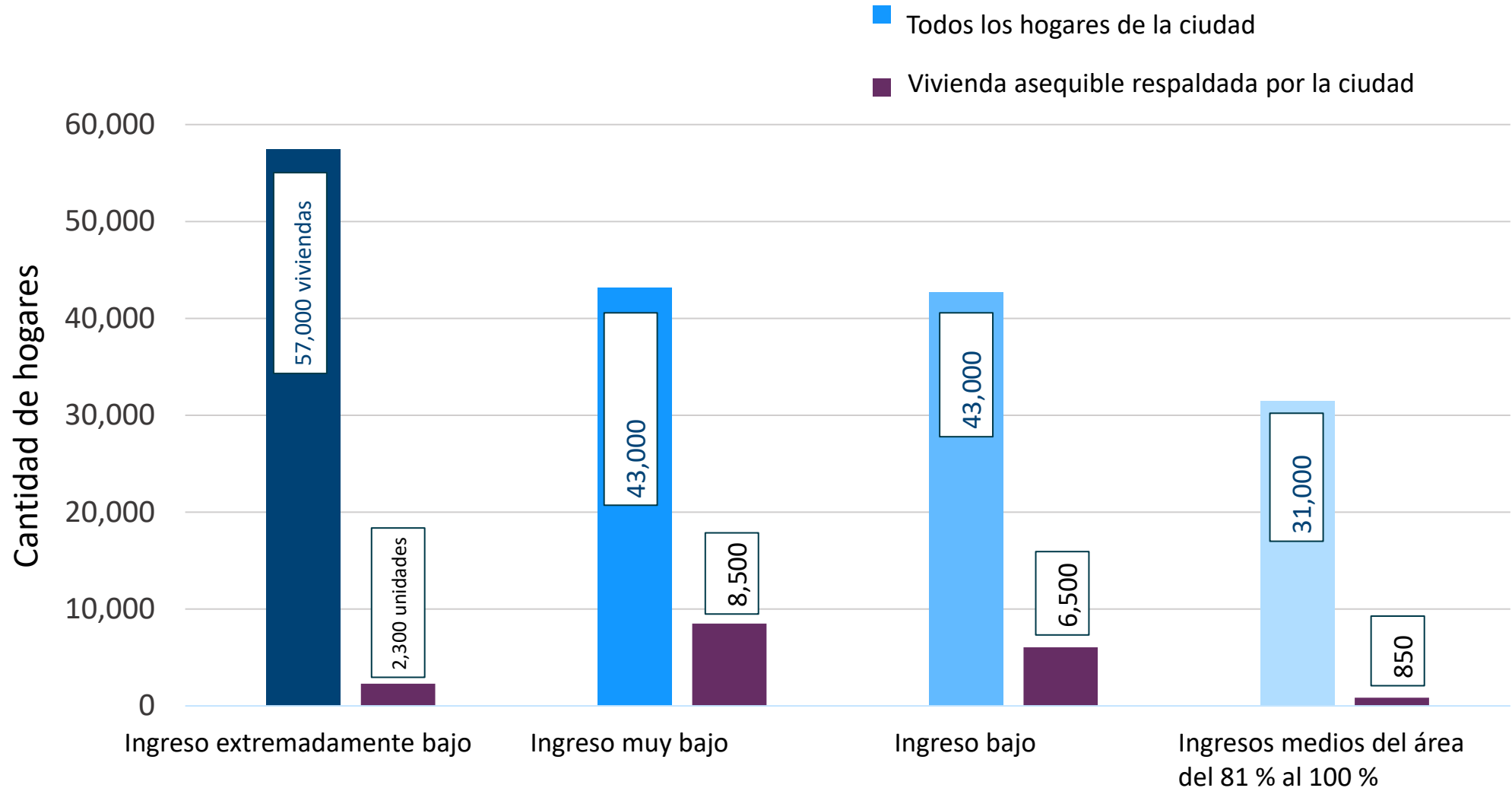


# El alquiler supone una carga desproporcionada sobre ciertas razas/etnias en San José

Hogares que tienen limitaciones por carga de alquiler por raza y origen étnico, 2019



# Cartera de viviendas asequibles de la ciudad frente a las necesidades existentes



Fuente: datos de CHAS de 5 años de 2019; cartera de la ciudad de San José



# Producción de nuevas viviendas asequibles

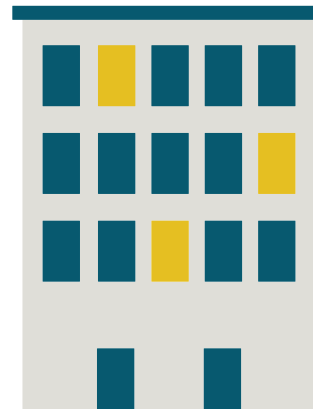
Kemit Mawakana

Gerente de División, División de Desarrollo Residencial



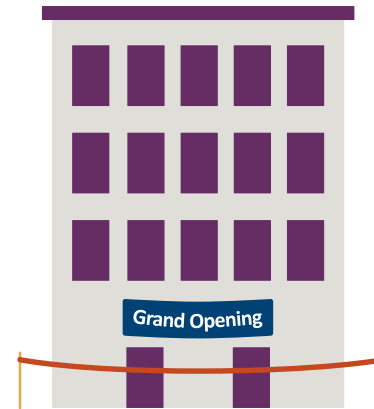
## Vivienda a tasa de mercado

Creación de políticas de desarrollo para todas las viviendas



## Vivienda inclusiva

Incluye viviendas asequibles dentro del desarrollo a tarifa de mercado



## Viviendas asequibles

Construcción de nuevas viviendas con restricción de alquiler

# Necesidad de una estrategia local de producción de vivienda asequible



- 🏠 Los desarrolladores con tasa de mercado construyen proyectos que son factibles
- 🏠 Los nuevos desarrollos inmobiliarios con tasa de mercado producen unidades/tarifas de viviendas inclusivas. Sin embargo, no proporcionan una asequibilidad profunda
- 🏠 Los objetivos de la RHNA y el elemento de vivienda establecen objetivos de vivienda asequibles

# Necesidad de una estrategia local de producción de vivienda asequible

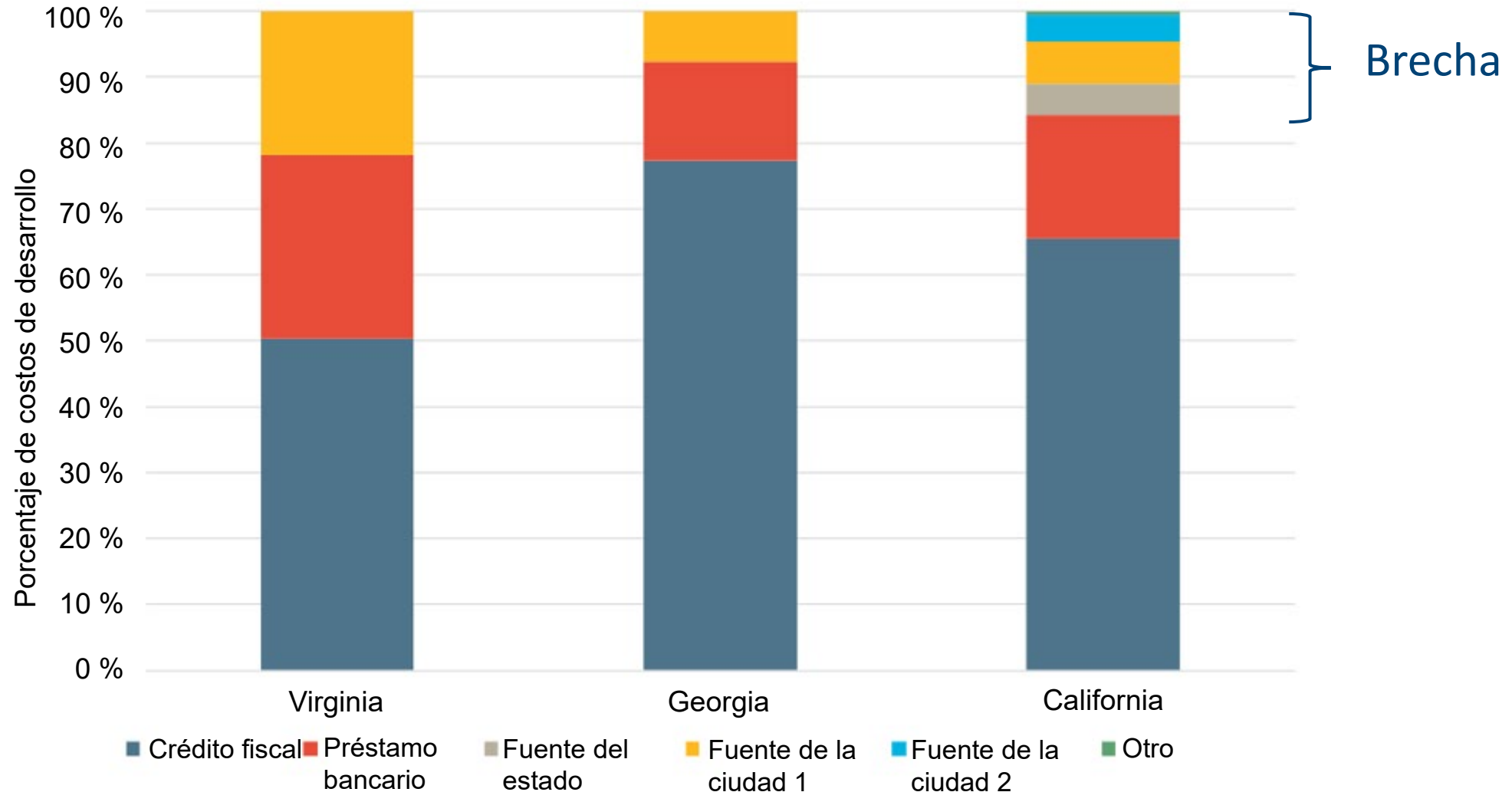
- **Las principales fuentes de financiamiento dejan una brecha financiera**  
Préstamo bancario tradicional (deuda) + capital de crédito fiscal + subsidio estatal
  - Préstamos bancarios: cubre, en promedio, entre el 10 % y el 20 % de la pila de capital
  - Créditos fiscales: incentivan a desarrolladores/inversionistas, constituyen entre el 40 % y el 50 % de la financiación de capital
  - Subsidios estatales: cubre en promedio del 10 al 15 % de la pila de capital
- Los proyectos recientes de San José requirieron de 6 a 8 fuentes de financiamiento en total



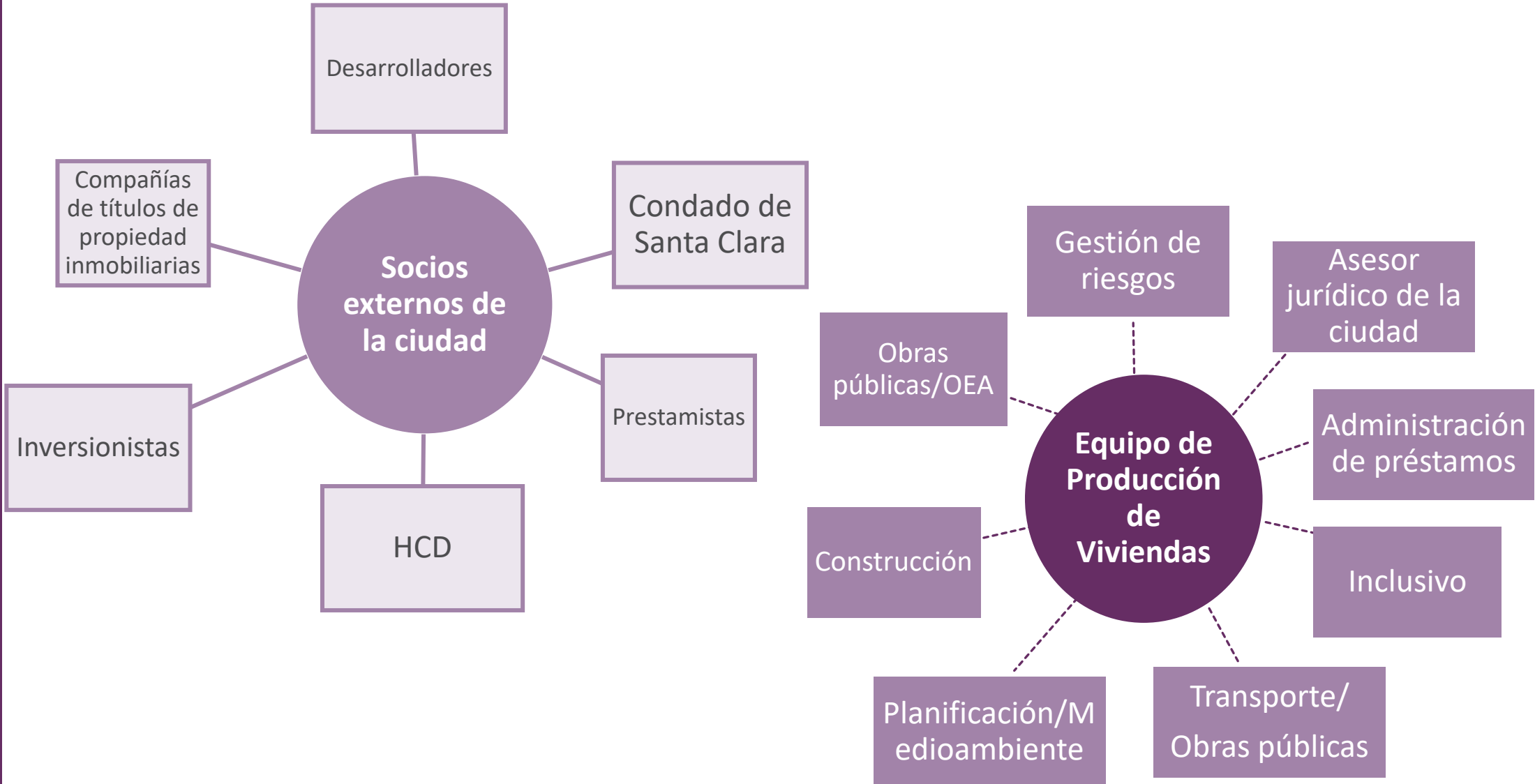
## **Función de las ciudades:**

Financiar la brecha con fondos locales o del condado

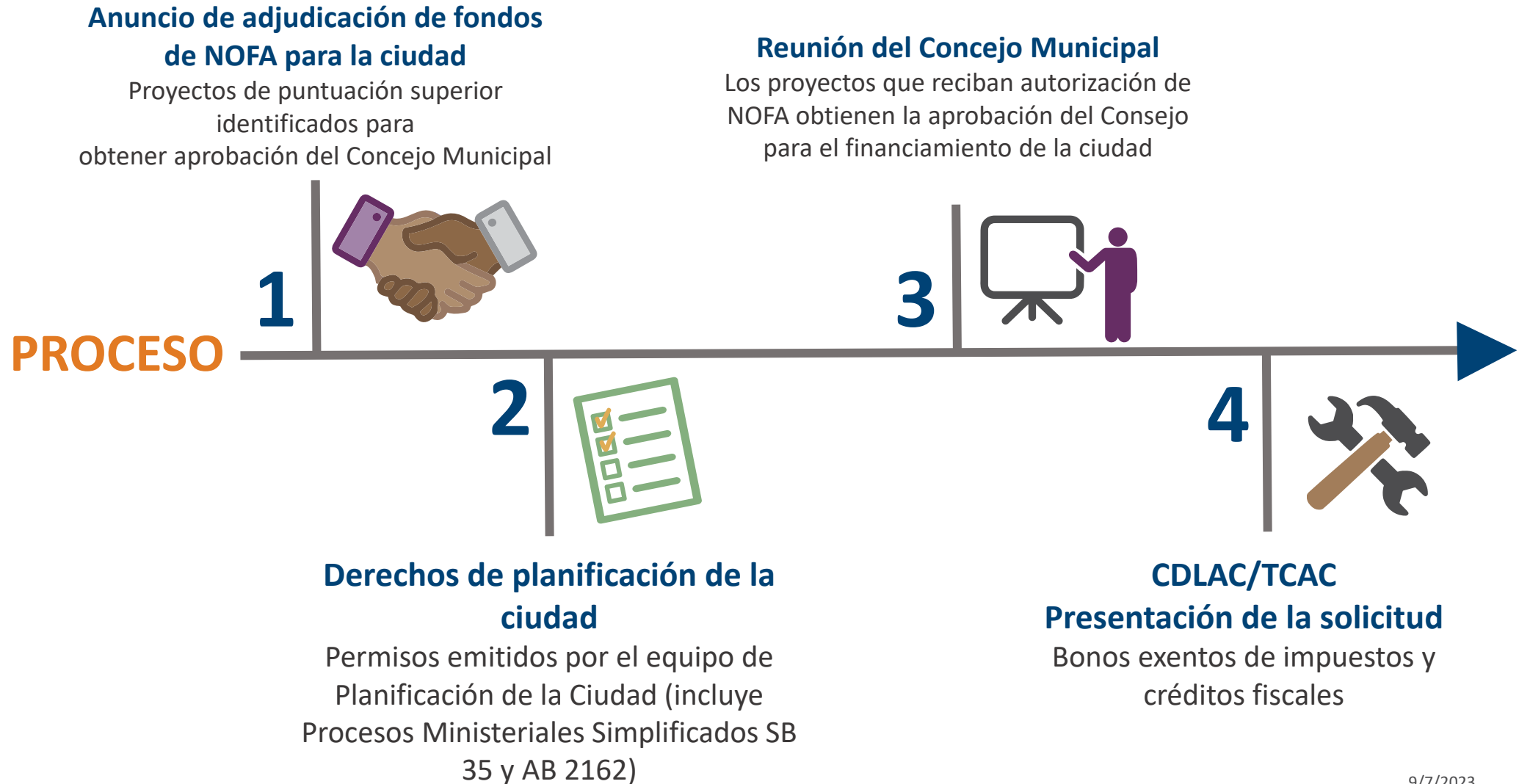
# Pila de capital para propiedades típicas en tres estados, 2019



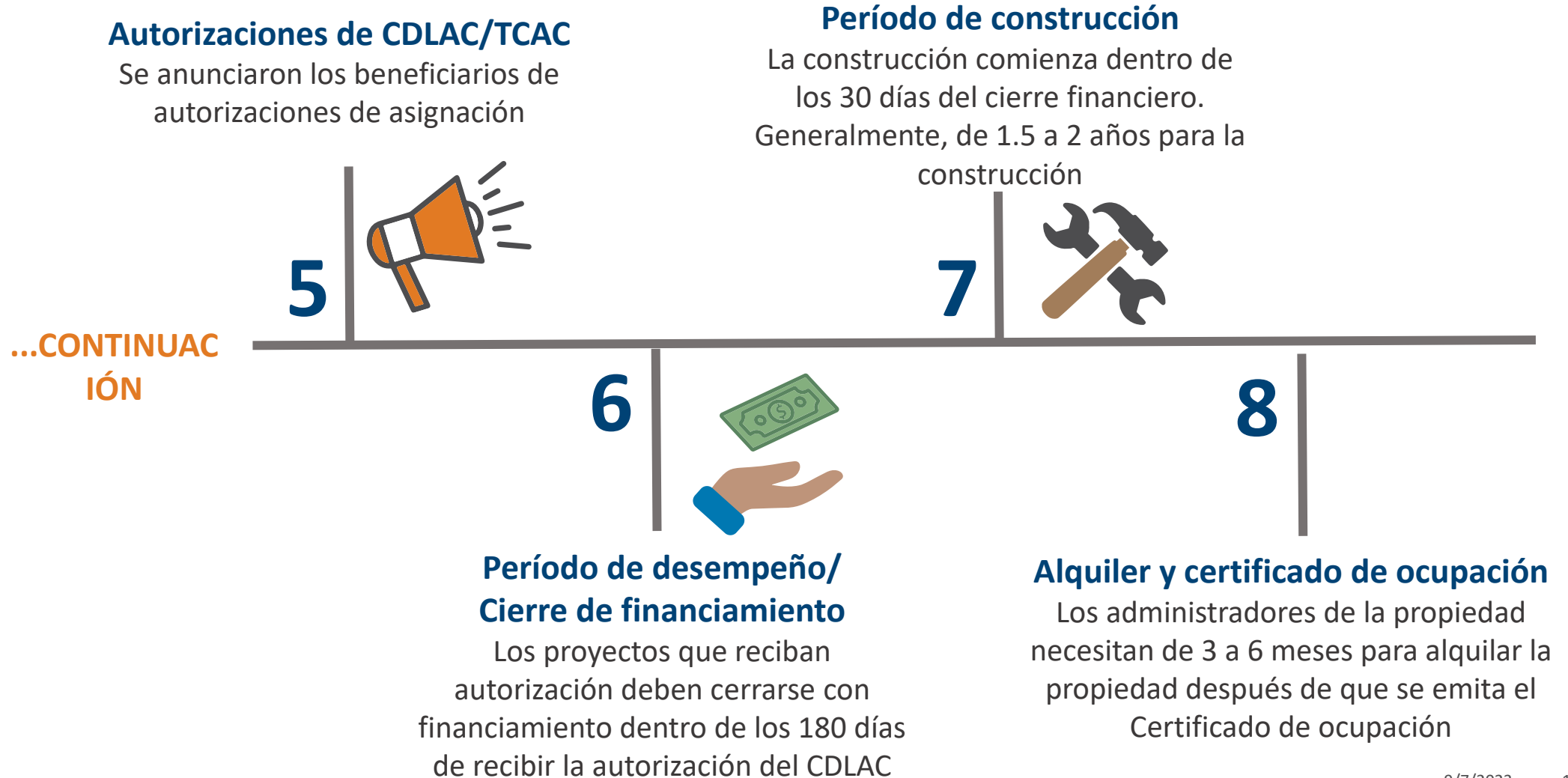
# Muchas partes involucradas en las transacciones



# Proceso de aprobación de desarrollo asequible



# Proceso de aprobación de desarrollo asequible (cont.)



# Ejemplo de fuentes: Tamien Station Apartments

Fuente	Monto de construcción	Monto permanente	Tipo de entidad	Tipo de financiamiento
Préstamo exento de impuestos de Citibank	\$66,100,000	\$10,200,000	Privada	Préstamo
Inversión de capital privado	\$8,254,425	\$46,775,073	Privada	Capital
Dpto. Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) (estatal) – Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles	\$0	\$16,000,000	Pública	Préstamo
HCD (estatal) – Programa de Subsidios para Infraestructura en Terrenos con Redestinación Urbanística	\$3,000,000	\$3,000,000	Pública	Subsidio
Ciudad de San José	\$17,250,000	\$17,250,000	Pública	Préstamo
Condado de Santa Clara	\$25,000,000	\$25,000,000	Pública	Préstamo
<b>Total</b>	<b>\$119,604,425</b>	<b>\$ 118,225,073</b>		

# Fuentes de financiamiento para la ciudad de San José

- Fuentes de financiamiento para cubrir la brecha de financiamiento
  - Medida E
  - Fondo de Activos de Viviendas con Ingresos Bajos-Moderados
  - Ordenanza de viviendas inclusivas (cargos de remplazo)
  - Tarifas de vinculación comercial
  - Tarifa de impacto de vivienda asequible
- La ciudad emite anualmente avisos de disponibilidad de financiamiento para construcciones nuevas
- Por cada \$1 del dinero de la ciudad destinado a un desarrollo, otras fuentes de dinero destinan \$5.50

# Desafíos y soluciones para una producción asequible

## 🏠 Desafío local

Agotamiento de fondos de la Medida A del condado de Santa Clara

## 🏠 Condiciones económicas

El aumento de las tasas de interés y la interrupción de las cadenas de suministro → aumentaron el costo de TODO el desarrollo

## 🏠 Cuello de botella estatal/federal

para créditos fiscales federales de vivienda

## SOLUCIONES

- 🏠 Medidas de bonos regionales y estatales
- 🏠 Proyecto de ley federal para aumentar los créditos fiscales y la asignación de bonos

14,053 casas asequibles, que tomaron años en concretarse, se estancarán debido al déficit de recursos federales

Déficit de financiación

Fuente de la imagen:  
Socios comunitarios  
empresariales



# Preservación de viviendas existentes

Josh Ishimatsu

*Gerente de División Interina, División de Políticas*



**Mantener los precios de las viviendas a un nivel asequible**



**Asegurar que las viviendas estén en buenas condiciones**

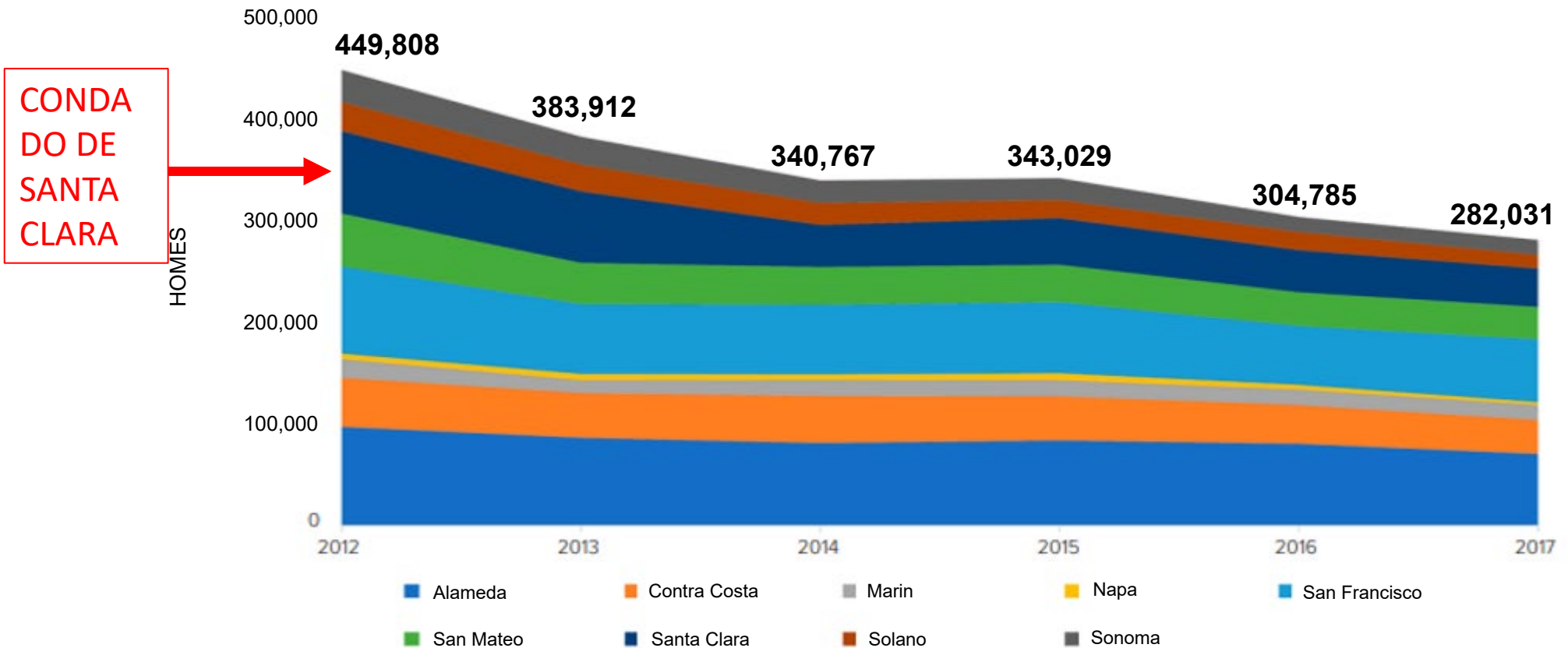


**Apoyar el ecosistema de adquisición/rehabilitación**

# En cinco años, el condado de Santa Clara perdió alrededor de la mitad de sus viviendas asequibles sin subsidio

**Anexo 1.**

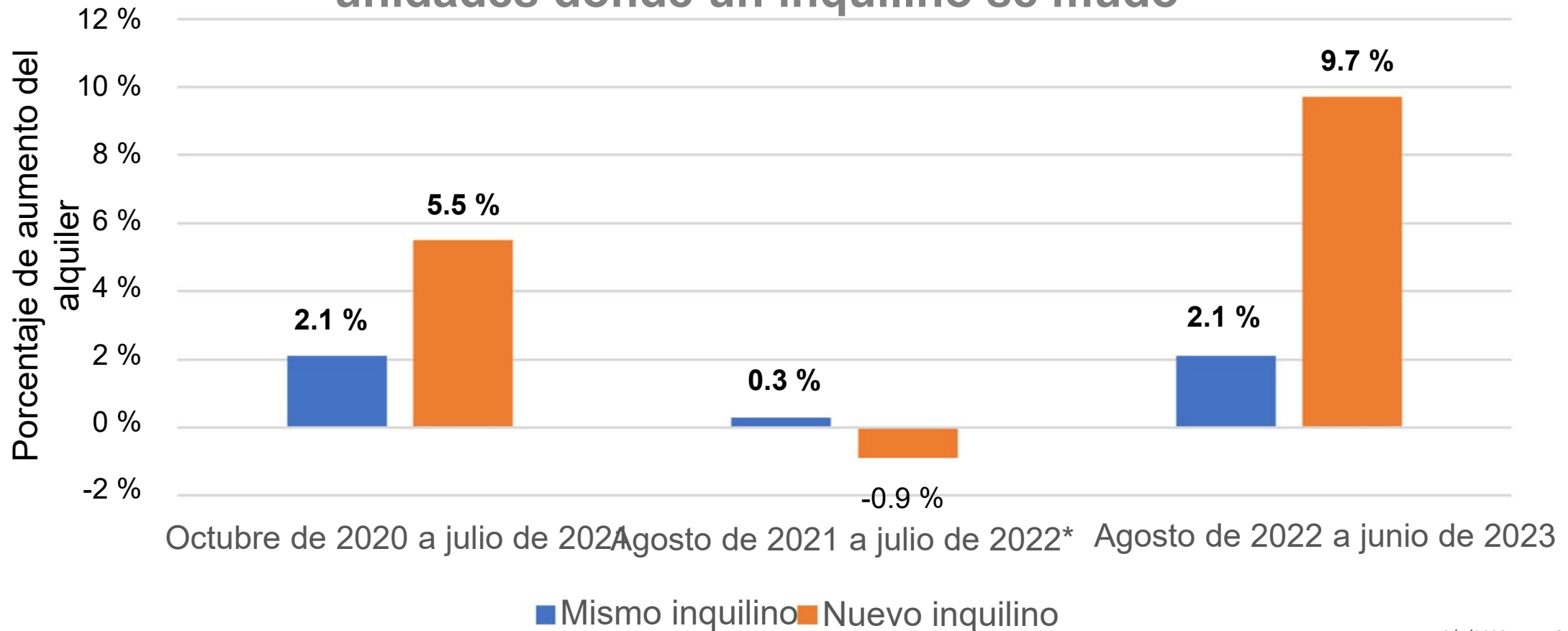
Casas asequibles no subsidiadas ocupadas por hogares de bajos ingresos en zona de la bahía de los nueve condados, 2012-2017



La cantidad de casas asequibles y sin subsidio ocupadas por hogares de bajos ingresos ha disminuido en los últimos años, con una disminución promedio de 32,000 de dichas casas por año entre 2012 y 2017.

# San José pierde la asequibilidad de viviendas con alquiler estabilizado a medida que los inquilinos entregan las viviendas (mediante la desregulación de alquileres en viviendas desocupadas)

Aumentos promedio en el alquiler de unidades ocupadas de forma continua en comparación con las unidades donde un inquilino se mudó



# ¿Por qué crear una práctica de adquisición/rehabilitación?



Aumenta la cantidad de viviendas asequibles restringidas



Permite a los inquilinos permanecer en sus hogares y vecindarios



Es rentable y relativamente rápido



Soluciona problemas de condición y puede ayudar a la eficiencia energética



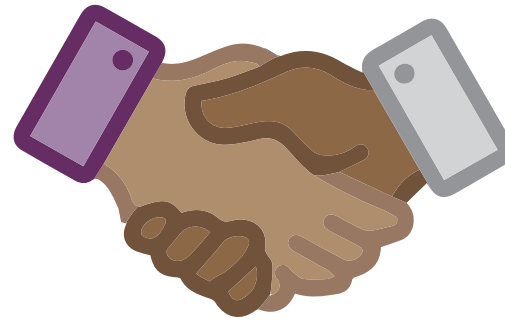
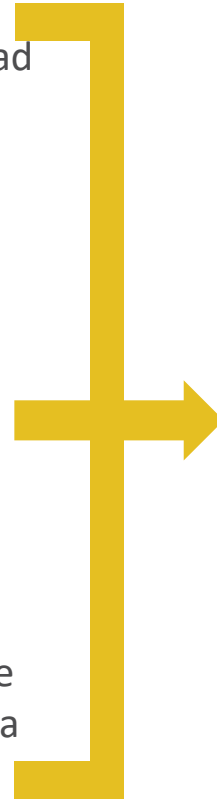
Soportes modelos de propiedad comunitaria (fideicomisos de terrenos comunitarios)

# ¿Cómo funciona la adquisición/rehabilitación?

Propietario del edificio  
dispuesto a vender la propiedad

Préstamo de adquisición de  
prestamista sin fines de lucro

Préstamos de  
rehabilitación/permanentes de  
agencias públicas + prestamista  
permanente (Institución  
Financiera para Desarrollo  
Comunitario [Community  
Development Financial  
Institution, CDFI] o banco)



Comprador

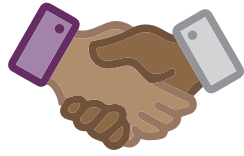


**Propiedad  
asequible  
recientemente  
restringida por escritura**

# Desafíos para la práctica de adquisición/rehabilitación en San José

- Financiamiento muy limitado disponible para proyectos de adquisición/rehabilitación
- Los proyectos de adquisición/rehabilitación tienen menos probabilidades de recibir asignaciones de crédito fiscal
  - Por lo tanto, el financiamiento local/regional/estatal tiene una mayor participación en la pila de capital
- Pocas organizaciones están altamente interesadas en proyectos de adquisición/rehabilitación y calificadas para llevarlos a cabo
- Muchos inquilinos en riesgo de desplazamiento viven en edificios más pequeños de menos de 50 unidades, más difíciles de financiar y de operar con viabilidad

# Lo que estamos haciendo en San José



Asociación con agencias públicas locales



Presentación de informe sobre el desarrollo del programa de preservación



Emisión de disponibilidad de financiamiento y otorgamiento de subvenciones para el desarrollo de capacidades



Emisión de disponibilidad de financiamiento y adjudicación de subvenciones para adquisición/rehabilitación



Cuantificación de las necesidades de preservación



# Protecciones para inquilinos

Emily Hislop

*Gerente de División, Programa de Estabilización de Alquileres*



**Vivienda segura y estable**



**Límite de aumentos extremos de alquileres**



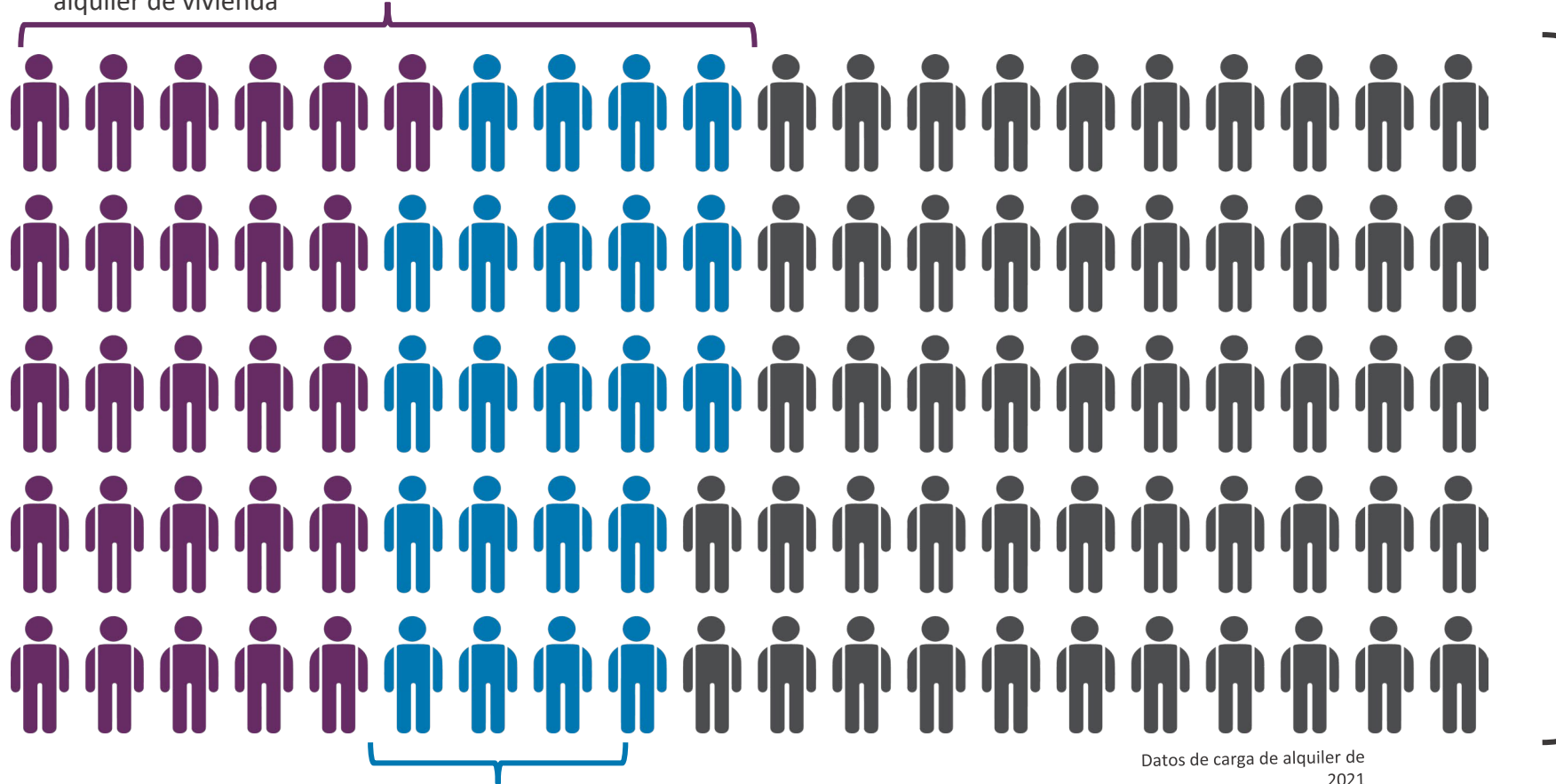
**Programas de redes de seguridad de fondos**

# Tipos de políticas de protección

- Evitar aumentos extremos en los alquileres que pueden desplazar a los inquilinos
- Evitar desalojos innecesarios
- Requerir asistencia para reubicación para desalojos sin culpa del inquilino
- Garantizar la habitabilidad básica y los estándares de seguridad
- Brindar asistencia para programas de redes de seguridad
  - Ejemplo: sistema de prevención de personas sin hogar en todo el condado

# Por qué necesitamos protecciones: altas cargas de alquiler

El **48 %** de los hogares de alquiler tienen *limitaciones por carga de alquiler* ya que destinan más del **30 %** de sus ingresos para el pago de alquiler de vivienda

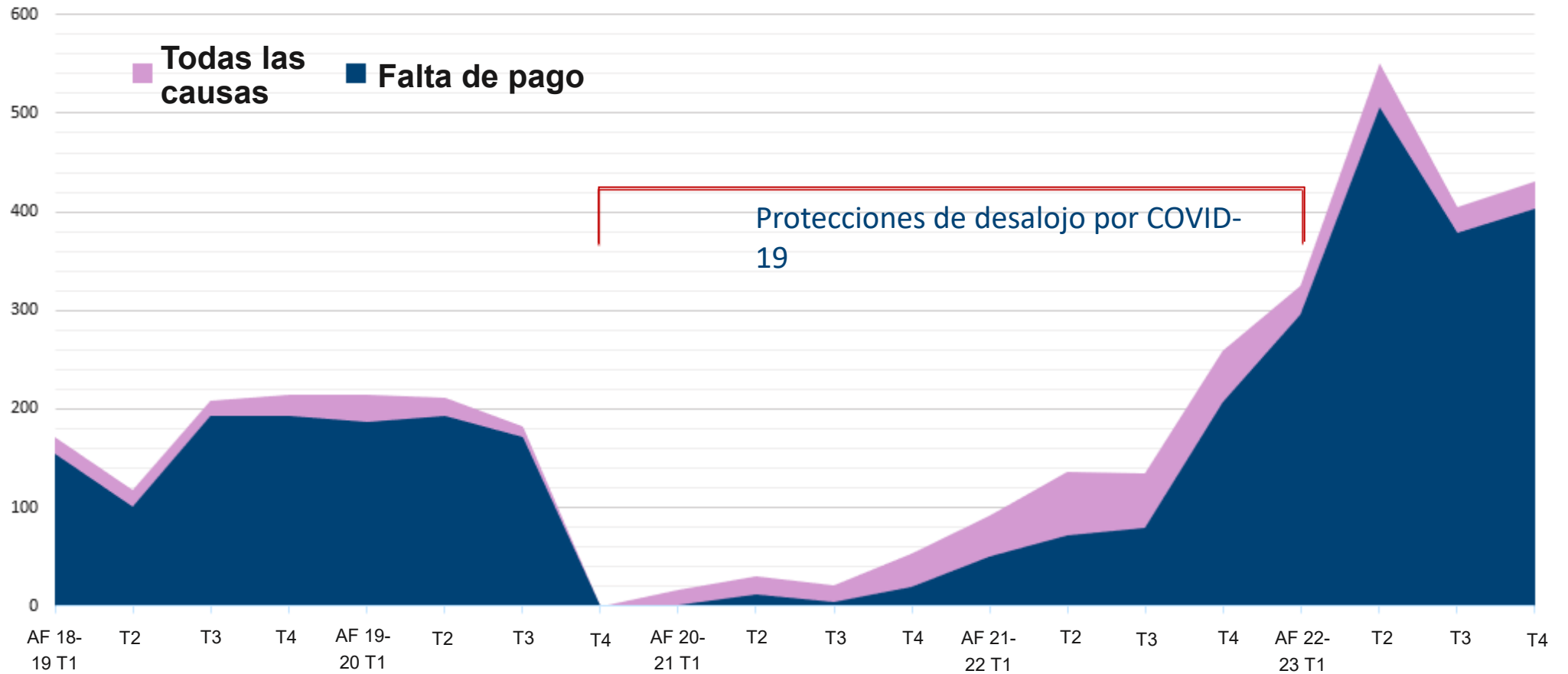


Hogares de alquiler de San José

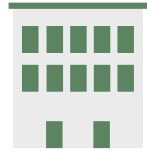
El **22 %** de los hogares de inquilinos tienen *limitaciones graves por carga de alquiler*, ya que destinan más del **50 %** de sus ingresos para el pago de alquiler de vivienda

# Desafíos para proteger a más inquilinos

**Demandas de desalojo presentadas al Departamento de Vivienda para unidades TPO**



# Lo que estamos haciendo en San José



Ordenanza de Alquiler de Apartamentos (Apartment Rent Ordinance, ARO) (1979, rev. 2017)



Ordenanza de Alquiler de Casas Rodantes (1985)



Ordenanza de Protección de Inquilinos (2017)



Ordenanza de la Ley Ellis (2017)



Sistema de Prevención de Personas Sin Hogar (2019)



Programas de prevención de desalojos (2020)

# Impacto

- 🏠 38,000 hogares con alquiler estabilizado
- 🏠 10,000 espacios de casas rodantes con alquiler estabilizado
- 🏠 Más de 86,000 hogares con protecciones locales por causa justa
- 🏠 Más de 3,500 hogares con alquiler estabilizado por el Sistema de prevención de personas sin hogar
- 🏠 Más de 13,500 hogares con alquiler estabilizado por fondos de ayuda para alquiler por la COVID-19; se pagaron \$161 millones a proveedores de vivienda
- 🏠 Más de 200 desalojos suspendidos durante la fase de recuperación de la COVID-19; se pagaron \$3.3 millones a proveedores de vivienda



*Housing*

Programas y políticas de vivienda asequible:

# Producción, Preservación y Protección

Sesión de estudio del Concejo Municipal  
7 de septiembre de 2023

**Kristen Clements**  
Subdirectora Interina

**Josh Ishimatsu**  
Gerente de división interino

**Kemit Mawakana**  
Gerente de división

**Emily Hislop**  
Gerente de división