

Hogar – Personas que viven juntas en la misma casa. Un hogar puede ser una familia, compañeros de cuarto o una persona que vive sola.

Vivienda a tasa de mercado – Vivienda que se vende o alquila a la tarifa actual de mercado libre.

Vivienda asequible por su naturaleza (NOAH, por sus siglas en inglés) – Vivienda que tiende a ser menos costosa debido al tamaño, la antigüedad u otras características.

Vivienda asequible con titularidad restringida – Vivienda subsidiada legalmente reservada a hogares con ingresos aprobados, a un costo asequible para ellos (normalmente el 30% de los ingresos).

Subsidio – Forma de ayuda financiera otorgada por el gobierno para reducir los costos de un servicio o bien, como una vivienda.

Ingresos – Dinero obtenido por hacer un trabajo o recibido de una inversión.

Ingresos medios del área (AMI, por sus siglas en inglés) – Cifra de ingresos establecida por el gobierno federal y utilizada por los programas de vivienda para determinar la elegibilidad para una Vivienda Asequible con titularidad restringida, según los ingresos y el tamaño del hogar. Los AMI para el área geográfica de Lynn son de \$107,800 (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos).

Ingresos medios locales – Los ingresos medios (la cifra donde la mitad de los hogares ganan menos y la mitad de los hogares ganan más) en un municipio. Los ingresos medios de la Ciudad de Lynn son de \$53,513. Para propietarios, la mediana es de \$85,892; para inquilinos, la mediana es de \$34,096 (ACS, 2013-17).

Carga de costos – Pagar más del 30% de los ingresos en una vivienda. Pagar más del 50% de los ingresos en vivienda se denomina carga excesiva de costos. En Lynn, el 25% de los hogares están sobrecargados de costos y el 21% están excesivamente cargados (ACS, 2013-17).

Hogar con ingresos aprobados – Un hogar que cumple con los requisitos de ingresos de un programa de vivienda; por lo general se trata de hogares de bajos ingresos, definido esto como que tienen ingresos iguales o inferiores al 80% de los AMI. En Lynn, es \$73,000 para un hogar de 3 personas (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos).

¡Participe!

¡Necesitamos que usted comparta sus conocimientos de las viviendas de Lynn y sus expectativas para el futuro!

- **¡Acompáñenos** en uno de nuestros foros públicos! El primer foro tendrá lugar el 28 de enero del 2020.
- **Inscríbese** en nuestra lista de correo electrónico aquí mapc.ma/housing-lynn-news para recibir actualizaciones periódicas sobre eventos de participación y del progreso del plan
- **Visite** mapc.org/housing_lynn para conocer los materiales del plan y el contenido del borrador.
- **Envíe un correo a** housinglynn@mapc.org con sus preguntas sobre el plan o ideas para crear mejores viviendas en Lynn.



¿Cómo obtenemos una Vivienda Asequible con titularidad restringida?



INVERSIÓN PÚBLICA

El gobierno federal, estatal y local participan en la provisión de Vivienda Asequible.



Las autoridades locales de vivienda, como la Oficina de Vivienda de Lynn y Desarrollo Vecinal, poseen y gestionan Viviendas Asequibles para personas de bajos ingresos, residentes mayores y personas con discapacidades.

Las municipalidades también pueden proporcionar tierra o financiamiento a desarrolladores privados para propósitos de Vivienda Asequible.

A nivel estatal, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de MA asigna fondos de múltiples programas de subsidios estatales y federales para que los desarrolladores privados puedan construir Viviendas Asequibles (ver más abajo).

MassHousing, agencia independiente semi pública, con programas de financiación que apoyan la construcción y preservación de viviendas asequibles de alquiler.

Los vales para alquiler ayudan a los hogares con ingresos aprobados a alquilar apartamentos a la tasa del mercado, cubriendo una cierta cantidad del alquiler. El hogar paga la diferencia entre el monto del vale y el costo del apartamento. Los vales pueden ser emitidos por el estado o por el gobierno federal.



DESARROLLO PRIVADO

Hoy en día, la Vivienda Asequible es a menudo desarrollada y adquirida en privado.

En este caso, alquilar o vender por debajo de la tasa del mercado requiere algún tipo de subvención pública, de tipo Crédito Tributario para Vivienda con Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés), el cual ofrece un incentivo fiscal para construir o restaurar Viviendas Asequibles. Este es emitido por el gobierno federal a los estados, donde es otorgado a los desarrolladores privados.

Este tipo de vivienda también puede ser multi subvencionada a través del desarrollo de ingresos mixtos. En este caso, los ingresos de la venta o arrendamiento a la tasa del mercado en desarrollo compensan el costo de la Vivienda Asequible.

Una gran herramienta para crear este tipo de vivienda es la zonificación incluyente, donde las localidades incentivan a los desarrolladores privados a incluir Viviendas Asequibles en sus proyectos de cierta escala. Más de 100 municipios en Massachusetts tienen zonificación incluyente, pero Lynn, actualmente, no.

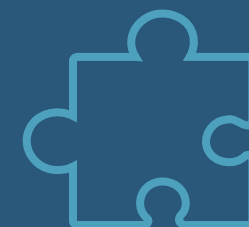


HOUSING LYNN

A plan for inclusive growth



Guía para entender la Vivienda Asequible en la Ciudad



Lynn ha sido durante mucho tiempo un lugar asequible para vivir, así como el hogar de muchas personas trabajadoras y residentes de diferentes razas y etnias.

A pesar de que Boston y otras comunidades circundantes han encarecido cada vez más en las últimas dos décadas, Lynn ha seguido siendo una opción para las personas con ingresos moderados o bajos. Pero ahora, una mayor demanda de ir a vivir en la zona central ha impulsado los costos de vivienda en Lynn. La Ciudad ha acogido con satisfacción el nuevo desarrollo de viviendas en los últimos años, pero no ha sido suficiente para satisfacer tal demanda y estabilizar los precios. También, ha sido principalmente un nivel de desarrollo muy alto que muchos residentes actuales no pueden permitirse.

La Ciudad se encuentra en una encrucijada:

este desarrollo trae beneficios económicos, tales como ingresos fiscales, empleos, comodidades, y, obviamente, casas. También tiende a atraer a los residentes de ingresos más altos, quienes pueden lograr pagar el costo de la vivienda. Para que toda la comunidad de Lynn disfrute de los beneficios del nuevo desarrollo, la Ciudad necesita contar con un plan.



Housing Lynn es un proceso nuevo e incluyente de desarrollo de un plan de vivienda.

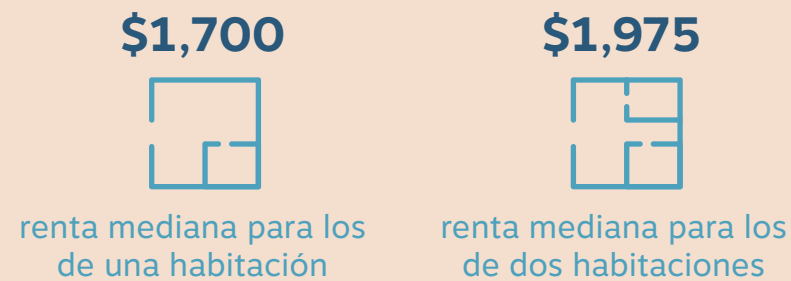
La Alcaldía y la Oficina de Vivienda y Desarrollo Vecinal de Lynn se han asociado con el Consejo de Planificación del Área Metropolitana (MAPC, por sus siglas en inglés) para que la comunidad fije metas y estrategias de nuevas tasas de mercado y el desarrollo y la preservación de Vivienda Asequible y mantenimiento de las viviendas existentes, así como protecciones para los residentes de Lynn que podrían ser expulsados por el aumento de los costos de la vivienda.

Un creciente sector de la población demanda más viviendas en Lynn, pero muchos de los residentes no pueden pagar el desarrollo en la Ciudad.

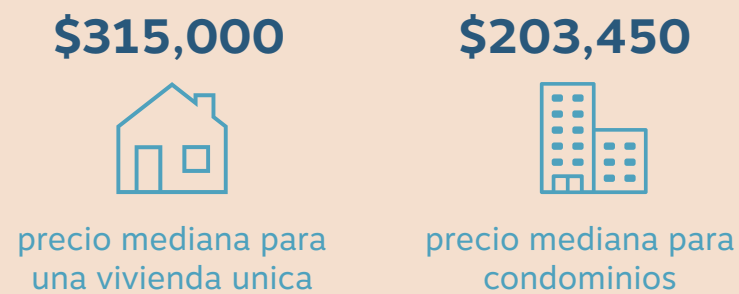


Durante décadas, Lynn ha experimentado un crecimiento constante de la población. Esta tendencia continúa, con 4,019 nuevos residentes llegando entre 2000 y 2017, un aumento del 5% (Censo de EE.UU., ACS, 2013-17). Este crecimiento ha traído muchos beneficios a Lynn, como una mayor diversidad racial y étnica y una base impositiva más grande.

Eso también ejerció mayor presión sobre el suministro de viviendas. Después de una década más o menos con poco desarrollo, la década de los años 2000 trajo alrededor de 1,000 nuevas unidades, en su mayoría casas unifamiliares y edificios con 2-4 unidades. Hoy en día, en algunos sitios se ven desarrollos de proyectos multifamiliares más grandes, pero estas nuevas unidades tienden a ser muy caras.



Entre 2015 y 2018, la media de alquileres aumentó 51% a \$1,700 mensuales para los apartamentos de una habitación y 27% a \$1,975 para los de dos habitaciones (Base de Datos de Apartamentos en Renta de MAPC).



El precio medio de los condominios aumentó 51% a \$203,450 y el precio medio de las casas unifamiliares aumentó 66% a \$315,000 entre 2014 y 2017 (The Warren Group).

El nuevo desarrollo ha creado más hogares en la Ciudad, y trajo a más residentes para que sustentaran los diversos restaurantes y tiendas de Lynn, pero no es asequible para muchos de los que viven y trabajan aquí.

Más de la mitad de todos los hogares en Lynn son de bajos ingresos.

Alrededor del 62% de todos los hogares en Lynn tienen un ingreso inferior al 80% de los AMI y son elegibles para la mayoría de las viviendas asequibles (CHAS, 2012-16).

Más de 3 de cada 5 hogares de bajos ingresos están sobrecargados de costos.

En Lynn, el 63% de todos los hogares de bajos ingresos tienen demasiada carga (CHAS, 2012-2016). Los hogares de bajos ingresos con sobrecarga de costos podrán tener que comprometer las necesidades básicas como alimentos, atención médica y transporte para cubrir el costo de la vivienda.



Por cada 4 hogares con bajos ingresos, hay 1 unidad de vivienda asequible.

Hay alrededor de 4,435 unidades de Vivienda Asequible para 19,840 hogares de bajos ingresos en Salem (MA SHI; CHAS, 2012-2016). El resto de estos hogares viven en viviendas a tasa del mercado y a menudo pagan más de lo que pueden costear. A medida que más personas compiten para vivir en Lynn, el costo de estas viviendas podría subir.

La mayoría de las personas que trabajan en Lynn no pueden costear vivir aquí.

A medida que aumentan los costos de vivienda, los salarios no rinden. Más del 62% de los empleados de Lynn trabajan en fábricas, comercios al detal y en asistencia sanitaria y social. Estas personas contribuyen a la economía de Lynn y la comunidad, pero estas industrias no pagan lo suficiente para cubrir el costo de la vivienda aquí.

