

Housing Stanislaus

AUMENTAR
LA OFERTA
DE VIVIENDA

› en el condado de
Stanislaus



octubre 2024

Actualizado para incluir datos
de tarifas de permisos de
construcción



Introducción	3
Proceso.....	4
Perfil del condado de Stanislaus	5
Los números hablan	8
Barreras al desarrollo de la vivienda	14
Soluciones para incrementar el desarrollo habitacional.....	17
Monitoreo del progreso	22
Apéndice 1: Colaboradores.....	23

Introducción

El condado de Stanislaus inició Housing Stanislaus para comprender mejor las necesidades, los desafíos y las oportunidades asociados con el desarrollo de viviendas asequibles y a precio de mercado en el área y para formar una visión común y un marco estratégico para estimular el desarrollo de viviendas en todo el condado. La meta de la iniciativa Housing Stanislaus es aumentar la oferta de viviendas en todo el condado de Stanislaus para satisfacer las necesidades de nuestros residentes actuales y futuros independientemente de su edad, capacidad o ingresos. Las estrategias y métodos propuestos se centran en la comunidad en su conjunto y tienen como objetivo estimular el desarrollo de viviendas asequibles, para trabajadores y a precio de mercado.¹

El informe Housing Stanislaus aporta datos e información que las ciudades, el condado, los desarrolladores de viviendas y otros en el condado de Stanislaus pueden utilizar para beneficiar a todos los residentes. Este documento comparte tendencias de datos relacionados con la vivienda, hallazgos de las partes interesadas con respecto a los desafíos percibidos para el desarrollo de viviendas y soluciones recomendadas para superar las barreras identificadas. Tomando en cuenta que el desarrollo de viviendas es un proceso complicado, este informe presenta una variedad de posibles soluciones para atraer los diversos intereses y circunstancias que existen en el condado.



¹ Definiciones: Vivienda asequible = Vivienda cuyo precio es costeable para hogares que ganan entre el 30 % y el 60 % de la mediana del ingreso del área. Vivienda para trabajadores = Vivienda a precios accesibles para hogares que ganan entre el 60% y el 120% de la mediana del ingreso del área. Vivienda a precio de mercado = Vivienda que se alquila o se vende según valores de mercado de la zona, sin subsidio.

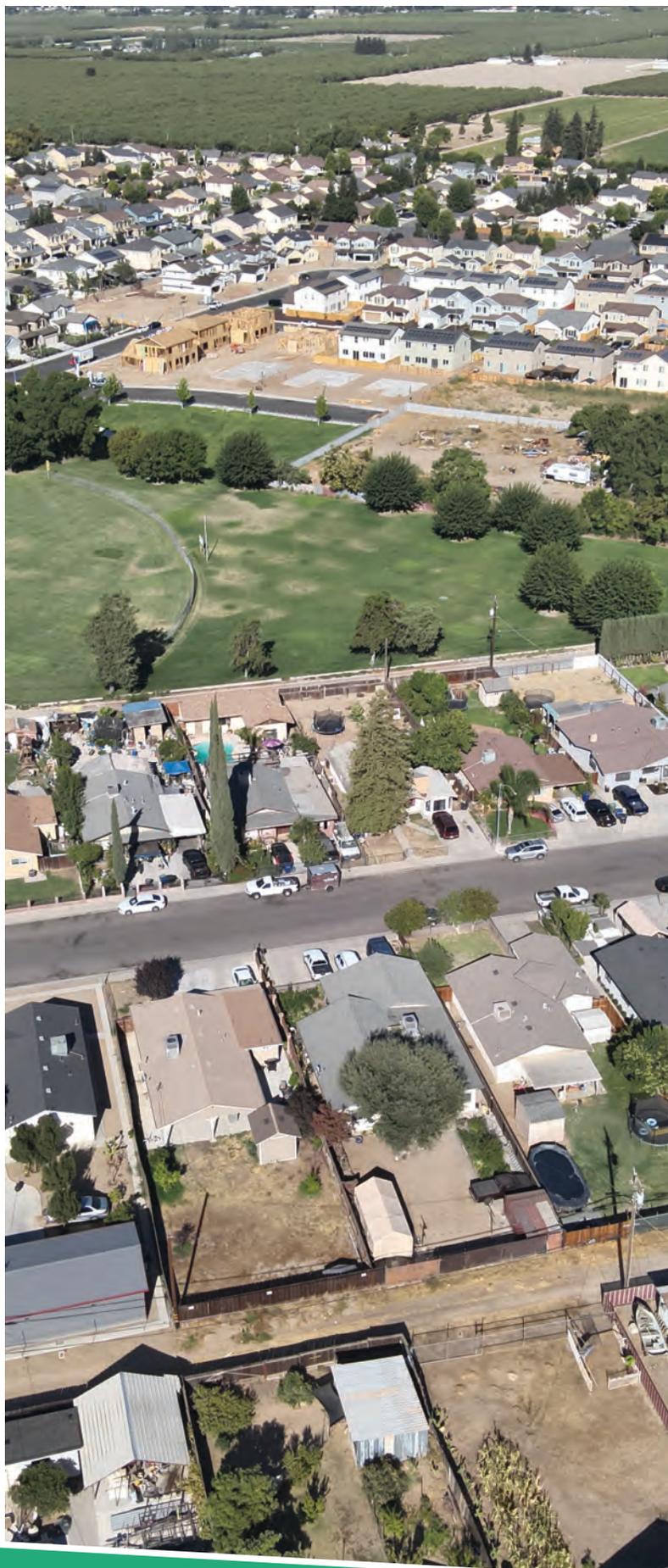
Proceso

El condado de Stanislaus se asoció con Valley Vision, una organización de liderazgo cívico sin fines de lucro, para liderar la iniciativa Housing Stanislaus. Valley Vision fue la encargada de establecer una comprensión fundamental del mercado inmobiliario en el condado de Stanislaus y desarrollar una visión compartida para acelerar el desarrollo de viviendas. Valley Vision aprovechó los aportes de las partes interesadas locales y la investigación sobre prácticas prometedoras para obtener conocimientos e ideas de una amplia gama de sectores.

Entre diciembre de 2021 y julio de 2022, Valley Vision captó aportes de 76 partes interesadas en la vivienda a través de entrevistas y reuniones grupales e individuales en el área del condado de Stanislaus para conocer sus experiencias e identificar desafíos y oportunidades. Las partes interesadas incluyeron promotores inmobiliarios; ingenieros y arquitectos; representantes de agencias públicas, incluyendo personal de planificación, desarrollo comunitario, construcción y obras públicas; defensores de la vivienda pública; financiadores/financiadores; profesionales inmobiliarios; administradores de propiedades; empleadores; y organizaciones comunitarias (ver Apéndice 1 - Lista de partes interesadas).

Durante el mismo período, Valley Vision realizó revisiones de literatura y examinó estudios de casos para identificar prácticas prometedoras para fomentar el desarrollo de viviendas. Los hallazgos y modelos de esta investigación se incorporaron en discusiones con las partes interesadas para evaluar el grado de interés que podría existir en la aplicación de estrategias específicas.

Una vez finalizada la recopilación de datos, Valley Vision preparó un borrador de informe de trabajo que se presentó a los directores de planificación locales (de ayuntamientos y el condado), administradores del ayuntamiento y director ejecutivo del condado, y al equipo asesor técnico de Housing Stanislaus (compuesto por un grupo representativo de partes interesadas) para probar ideas sobre su aplicabilidad en el entorno local, identificar brechas y estimular un mayor pensamiento innovador. Los comentarios de estos grupos se utilizaron para afinar los hallazgos y las estrategias sugeridas descritas en el informe final.



Perfil del condado de Stanislaus

El condado de Stanislaus es hogar de una población diversa que continúa creciendo. Como se ve en la Figura 1, el condado de Stanislaus creció en casi 40,000 residentes entre 2011 y 2021. Se prevé que el crecimiento se desacelere durante la próxima década, pero aún se espera que el condado sume casi 10,000 residentes entre 2021 y 2031. Si esta proyección de crecimiento se hace realidad, el condado de Stanislaus habrá agregado alrededor de 50,000 residentes en un período de 20 años. Un crecimiento de esta escala requiere una expansión de la oferta de vivienda.

Los siguientes datos se presentan para establecer una comprensión de la demografía actual de la población, lo cual es útil para comprender las necesidades de vivienda que existen actualmente y que se necesitarán en el futuro.



Figura 1
Crecimiento demográfico pasado y proyectado del condado de Stanislaus (2011 - 2031)

Fuente: Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU. + Informe de crecimiento demográfico proyectado del Departamento de Finanzas de California P2-A

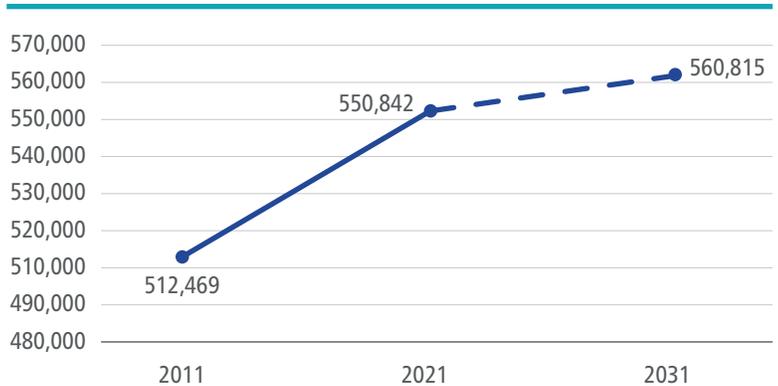
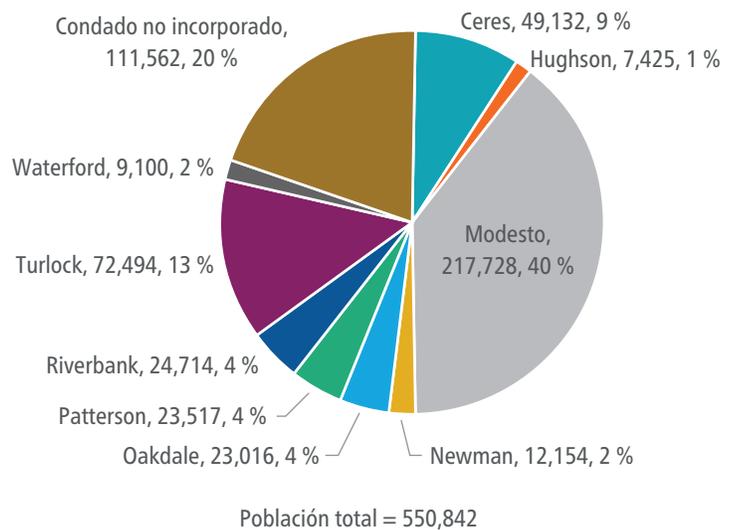


Figura 2
Población por lugar de residencia

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense, perfiles de datos de estimaciones quinquenales de 2021, tabla DP05:



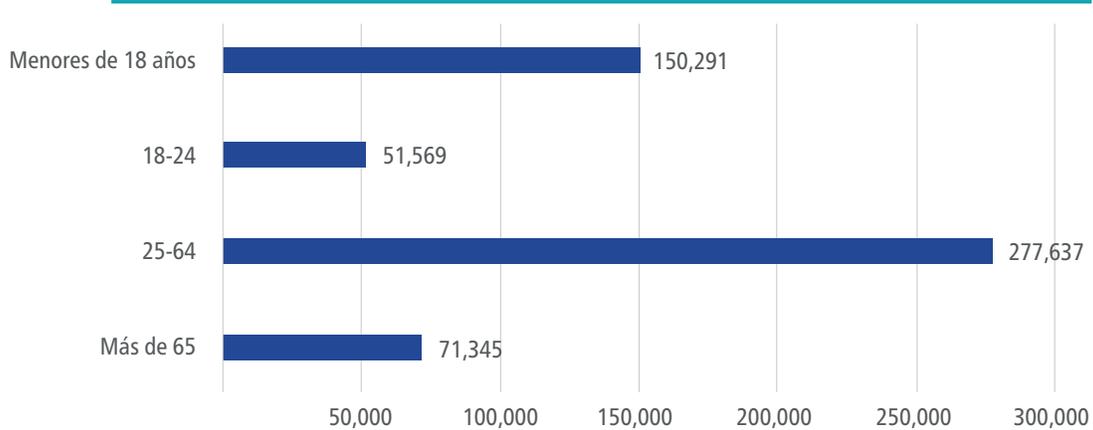
Total de hogares en el condado de Stanislaus		175,067
Tamaño promedio del hogar		3.12
Tipo de hogar	No. de hogares	% de hogares*
Viviendo solo	35,557	20 %
Hogar de cónyuges/pareja	103,068	59 %
Hogar con 1 o más hijos menores de 18 años	71,089	41 %
Hogares monoparentales	13,490	8 %
Hogar con 1 o más personas de 65 años o más	51,660	30 %

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense, perfiles de datos de estimaciones quinquenales de 2021, tabla DP02

*Un solo hogar puede contarse en una múltiples categorías. Por lo tanto, los porcentajes pueden sumar más del 100 %.

Figura 3 Población por edad

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense, perfiles de datos de estimaciones quinquenales de 2021, tabla DP05

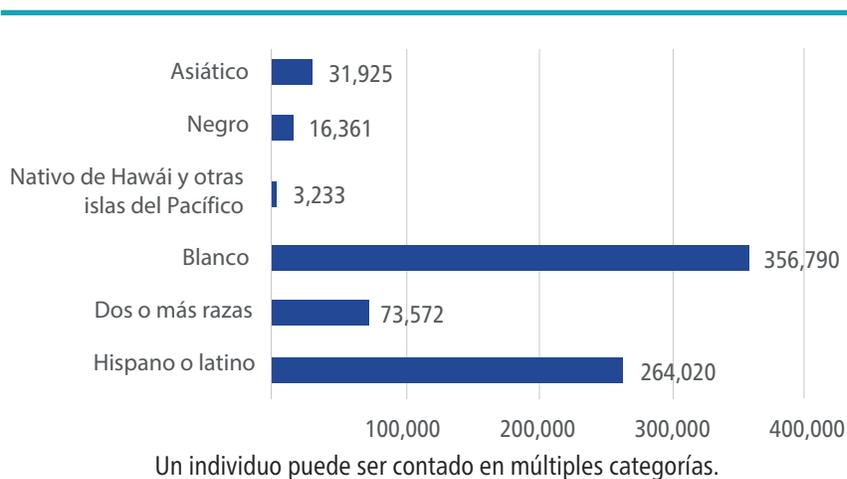


Mediana de ingreso en el condado de Stanislaus	\$68,368
Mediana de ingreso en California	\$84,087
Rango de ingresos anuales del hogar	% de la población del condado de Stanislaus
Menos de \$25,000	16 %
\$25,000 - \$49,999	21 %
\$50,000 - \$74,999	18 %
\$75,000 - \$99,999	14 %
\$100,000 o más	32 %

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense, perfiles de datos estimados quinquenales de 2021, tabla S1901

Figura 4 Población por raza/etnia

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense, perfiles de datos de estimaciones quinquenales de 2021, tabla DP05



Idioma distinto del inglés que se habla en casa	% de la población
Solo habla inglés	57.2 %
Se habla un idioma distinto al inglés en casa	42.8 %
Para idiomas distintos al inglés	
Español	34.0 %
Otras lenguas indoeuropeas	4.2 %
Idiomas asiáticos e insulares del Pacífico	2.8 %
Otros idiomas	1.8 %

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense, perfiles de datos de estimaciones quinquenales de 2021, tabla S1601

Los números hablan

El desarrollo de nuevas viviendas se desplomó en el condado de Stanislaus después de la crisis hipotecaria de 2007-2010. El desarrollo de viviendas dentro del condado de Stanislaus no se ha recuperado después de más de una década. Una comparación de década a década de 2000-2009 a 2010-2019 muestra una disminución del 83 % en la cantidad de nuevas unidades de vivienda construidas dentro del condado (ver Figura 5). En comparación, la disminución observada en todo el estado en el mismo período fue del 55 %.

Específicamente en el Valle Central, los condados más poblados del valle, Sacramento, San Joaquín y Fresno, experimentaron mayores disminuciones en el número total de unidades de vivienda construidas de década en década. Sin embargo, ningún otro condado tuvo una caída proporcional tan grande en las unidades de vivienda construidas entre los años 2000 y 2010 (ver Figura 6) como el condado de Stanislaus.

La desaceleración de la construcción de viviendas durante la última década también está contribuyendo al envejecimiento general del parque inmobiliario. Casi la mitad (49 %) de todas las unidades de vivienda en el condado de Stanislaus tienen más de 40 años. También se debe enfatizar la preservación de los vecindarios existentes junto con el nuevo desarrollo para evitar la pérdida de unidades existentes del parque general de viviendas.

Parece haber oportunidades existentes para el crecimiento de nuevas viviendas en el condado de Stanislaus. Además de los sitios de desarrollo de relleno, las ciudades han anexado aproximadamente 7,400 acres de tierra desde 2000, de los cuales alrededor de 4,100 acres estaban preclasificados para uso residencial. De los terrenos residenciales preclasificados, la Comisión de formación de agencias locales de Stanislaus (LAFCO) estima que 2,200 acres permanecen sin desarrollar (a partir del verano de 2023).

Figura 5
Número de estructuras de vivienda construidas en el condado de Stanislaus por década

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU. 2021 Estimaciones quinquenales, tabla B25034

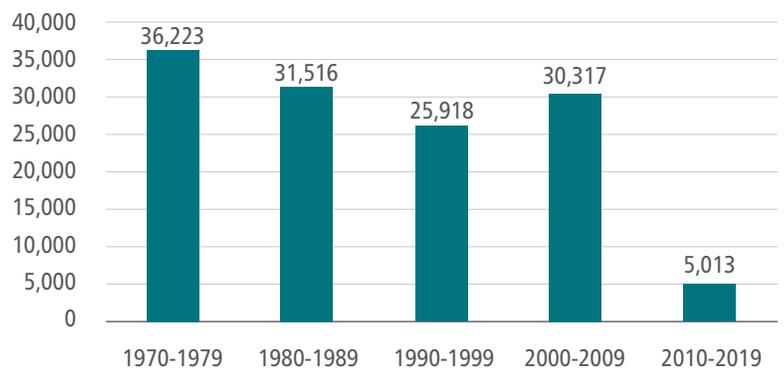


Figura 6
Número de unidades de vivienda construidas por década

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU. 2021 Estimaciones quinquenales, tabla B25034

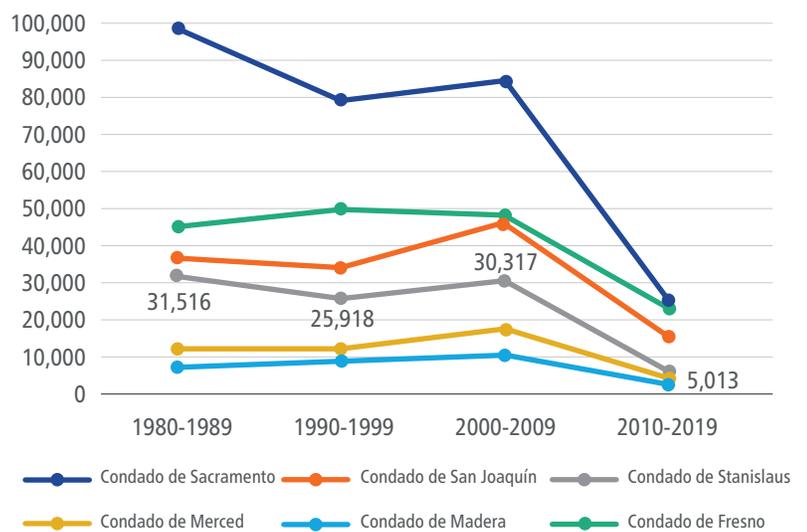
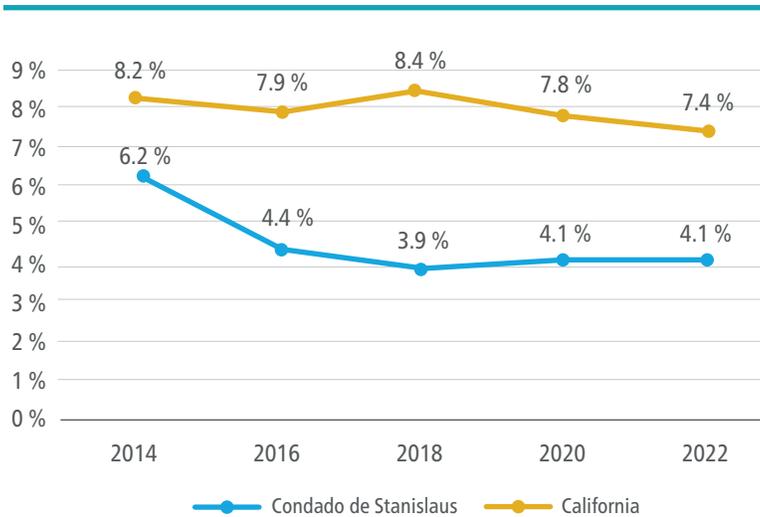


Figura 7

Tasa de desocupación de unidades de vivienda

Fuente: Estimaciones de 1 año de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense del Censo de EE. UU. (2014-2022), Tabla DP04



Como se vio en los datos presentados anteriormente en este informe, la falta de construcción de nuevas viviendas, junto con una población en constante aumento, está contribuyendo a condiciones insostenibles en el mercado inmobiliario. Si bien la cantidad de unidades de vivienda construidas entre 2010 y 2019 aumentó en aproximadamente 5,013, la cantidad de hogares que viven en el condado aumentó en aproximadamente 8,937. La cantidad de hogares que viven en el condado de Stanislaus superó con creces la cantidad de nuevas unidades de vivienda que estuvieron disponibles.

El desequilibrio entre el crecimiento demográfico y el crecimiento de las unidades de vivienda ha dado lugar a tasas de desocupación muy bajas. Como se puede ver en la Figura 7, la tasa de viviendas desocupadas en el condado de Stanislaus es sustancialmente más baja que la experimentada en todo el estado. Las bajas tasas de desocupación significan que quienes buscan vivienda tienen menos opciones para elegir. La alta demanda de vivienda también ejerce una presión al alza sobre los costos de la vivienda, tanto para las unidades de venta como para las de alquiler.





La vivienda en el condado de Stanislaus está dominada por estructuras unifamiliares, que representan el 80 % del total de unidades de vivienda. Los complejos multifamiliares con 20 o más unidades son el siguiente tipo de vivienda más común, representando el 6 % de las unidades de vivienda.

Desde 2010, el número de viviendas unifamiliares ha aumentado modestamente, al igual que el número de unidades en estructuras con 20 o más unidades. Durante el mismo período, la cantidad de unidades disponibles en dúplex, triple, cuádruple, complejos multifamiliares de menos de 20 unidades y casas móviles ha disminuido. Este tipo de unidades de vivienda, la mayoría de las cuales se consideran parte del segmento de vivienda media que falta, están siendo retiradas del mercado inmobiliario más rápido de lo que las nuevas unidades pueden reemplazarlas.

Ofrecer una amplia gama de tipos de vivienda (específicamente aquellas en el segmento carente de vivienda media) da muchos beneficios, entre ellos hacer que la vivienda sea más asequible; hacer uso eficiente del espacio existente; crear viviendas más cercanas al empleo, el comercio minorista, los servicios y el transporte público; y ofrecer opciones que satisfagan una variedad de necesidades de estilos de vida y tamaño de familia.

Figura 8
Cambio en el número de unidades de vivienda a lo largo del tiempo, por número de unidades en estructura

Fuente: Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense

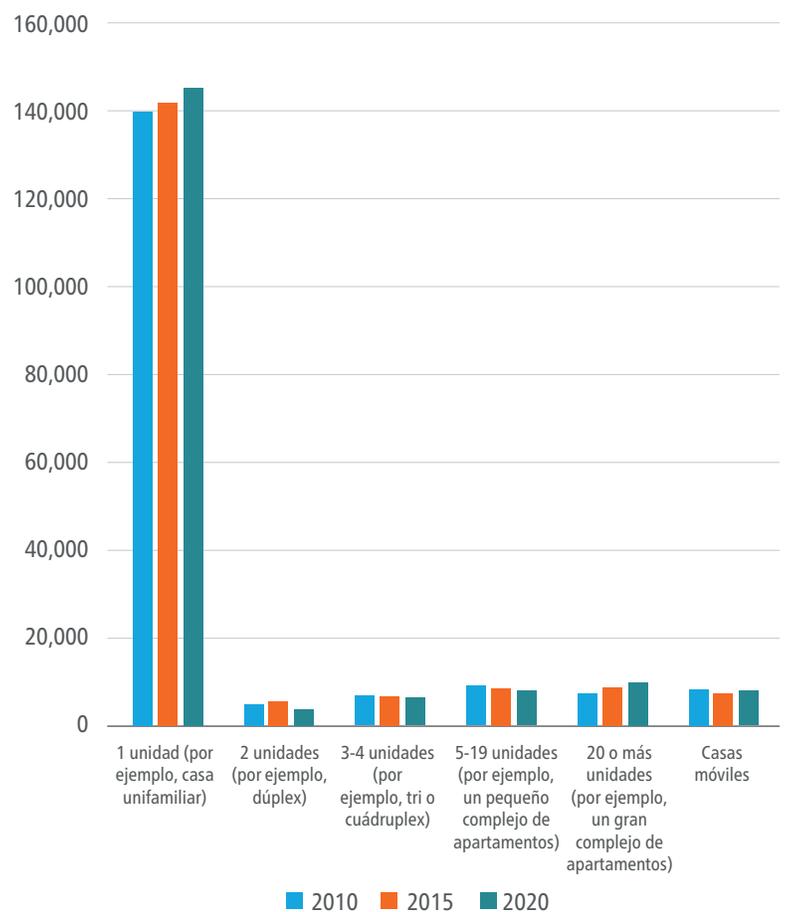


Figura 9

Mediana del precio de venta de una vivienda

Fuente: Centro de datos de Redfin, agosto de 2023

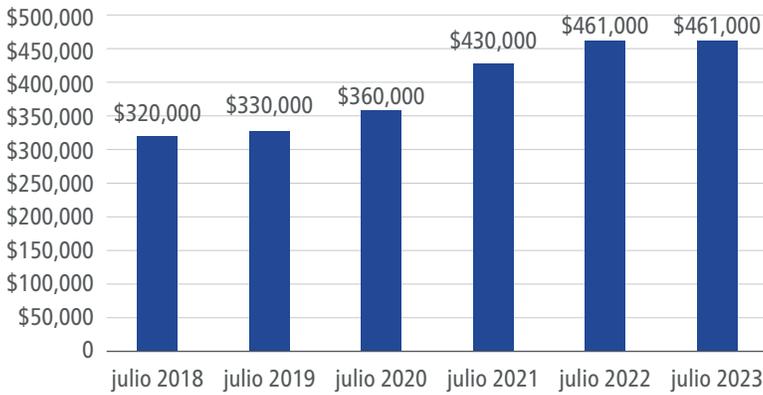


Figura 10

Mediana de alquiler mensual

Fuente: Informe de necesidades de vivienda asequible del condado de Stanislaus 2020, 2021, 2022 y estimaciones de 1 año de la encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU. (2018, 2019)

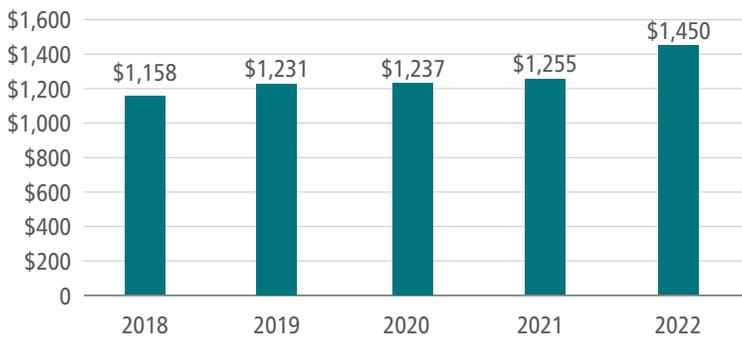
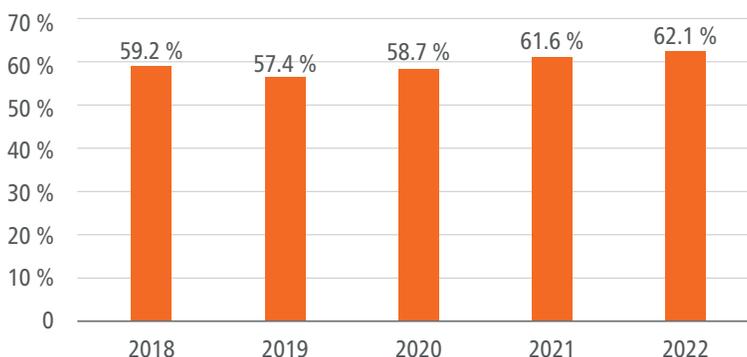


Figura 11

Tasa de propiedad de vivienda

Fuente: Estimaciones a 1 año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense del Censo de EE. UU. (2018 - 2022)



La mediana del precio de venta de una vivienda en el condado de Stanislaus se estabilizó en \$461,000 en 2023. Como se muestra en la Figura 9, entre 2018 y 2022, la mediana del precio de una vivienda en el condado de Stanislaus aumentó en \$141,000, pero se mantuvo estable en 2023. El cambio representa un aumento del 44 % en el precio de la vivienda durante el período de cinco años. Según las estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2021, la mediana del costo mensual para los propietarios de viviendas con una hipoteca es de \$1,839. Un hogar necesita ganar un salario de \$35.37 por hora (o \$6,130 por mes) para afrontar este costo mediano mensual sin verse agobiado por los costos de vivienda.²

Como se muestra en la Figura 10, la mediana de costos de alquiler aumentaron a \$1,450 por mes en el condado de Stanislaus en 2022. El costo refleja un aumento de \$292 por mes entre 2018 y 2022, lo que representa un aumento del 25 % durante ese período. Para poder pagar la mediana del alquiler mensual sin tener que cargar con los costos de la vivienda, un hogar necesita ganar \$27.88 por hora (o \$4,833 por mes).

Como se analiza más adelante en la página siguiente, los costos crecientes están causando que más residentes del condado de Stanislaus se vean abrumados por los costos de vivienda.

Si bien el precio de venta de viviendas ha aumentado a un ritmo más rápido que el alquiler promedio, la tasa de propiedad de viviendas continúa aumentando en el condado de Stanislaus. La proporción de propietarios de viviendas ha aumentado en cuatro de los últimos cinco años y ha crecido en casi cinco puntos porcentuales durante ese tiempo (ver Figura 11).



² Definición: Agobio por costo de vivienda = Un hogar que gasta más del 30 % de sus ingresos en gastos de vivienda.



Más de un tercio (35 %) de los propietarios de viviendas en el condado de Stanislaus con una hipoteca están agobiados por los costos de vivienda, lo que significa que gastan más del 30 % de sus ingresos en pagos de la vivienda. Casi la mitad (48 %) de los inquilinos en el condado de Stanislaus están agobiados por los costos de vivienda. Esta carga de costos de vivienda obliga a los residentes a gastar un mayor porcentaje de su presupuesto en vivienda, dejando menos para otras necesidades y deseos, como alimentos, atención médica, transporte, gastos minoristas y ahorro.

Como se muestra en la Figura 12, el porcentaje de hogares en el condado de Stanislaus que tienen problemas de vivienda es ligeramente menor que el observado en todo el estado. Sin embargo, con un ingreso familiar promedio que es solo el 81 % de la mediana del ingreso familiar a nivel estatal (\$68,368 en el condado de Stanislaus en comparación con \$84,097 a nivel estatal según las estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2021), los hogares del condado de Stanislaus tienen aún menos flexibilidad en sus presupuestos, lo que magnifica las dificultades de aquellos que están agobiados o cerca de agobiarse por los costos de la vivienda.

Figura 12
Porcentaje de hogares agobiados por los costos de vivienda (gastan más del 30 % de sus ingresos en vivienda)

Fuente: Encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU., estimaciones quinquenales de 2021

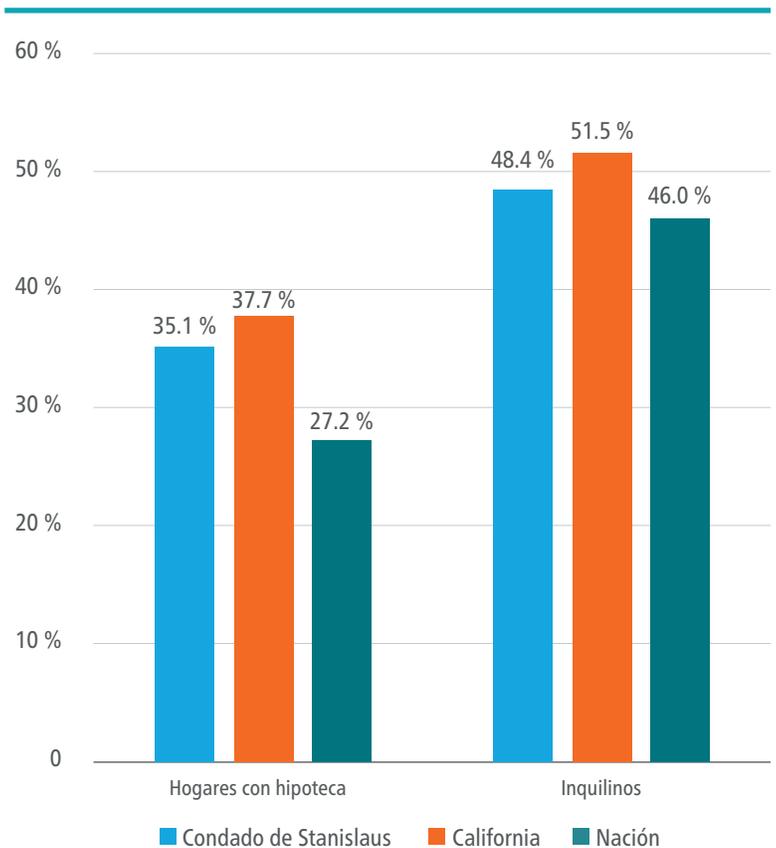
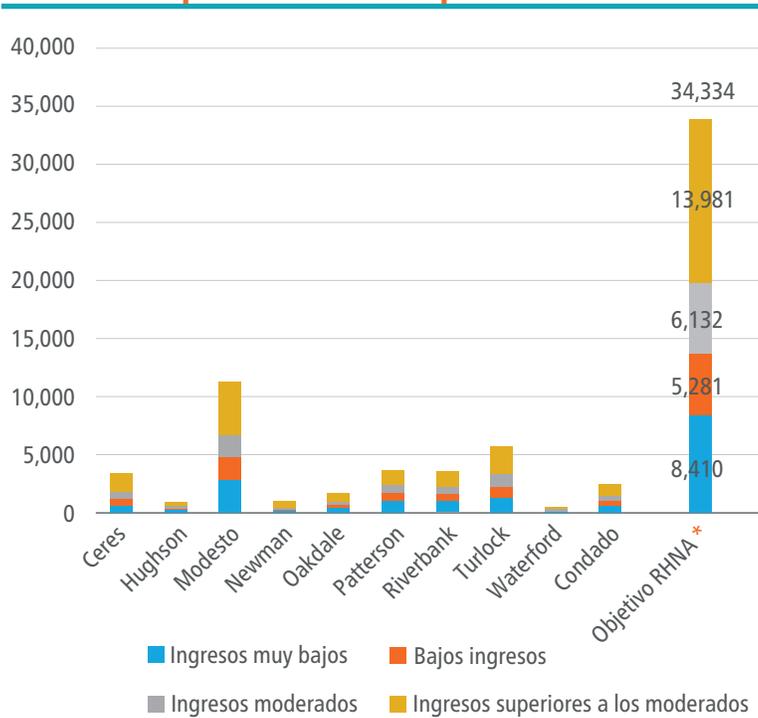


Figura 13

Asignación de necesidades de vivienda regionales en todo el condado 2023-2031: objetivos para unidades de vivienda permitidas por nivel de asequibilidad



El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) del Estado de California adjudica las Asignaciones regionales de necesidades de vivienda (RHNA) para que se correspondan con el ciclo de actualización del elemento de vivienda de la zona. La RHNA expresa el número de unidades de vivienda y la asequibilidad de esas unidades, que se espera que la región planifique para mantener el ritmo de la demanda de la población. Luego, las jurisdicciones locales se coordinan para determinar una metodología para distribuir la asignación asignada entre los municipios.

La metodología aprobada tiene en cuenta una variedad de factores, incluido el equilibrio entre empleo y vivienda; oportunidades y limitaciones para el desarrollo de viviendas, como políticas de conservación de tierras y disponibilidad de infraestructura; reducir las millas recorridas por vehículos y maximizar el uso de la infraestructura de transporte existente; promover la vivienda justa; y necesidades de vivienda para grupos de población específicos.

La RHNA a nivel del condado para el período 2023-2031 es de 34,334 unidades de vivienda.

Este objetivo se utilizará como indicador para monitorear el progreso del desarrollo de viviendas en todo el condado de Stanislaus de 2023 a 2031.



› Barreras al desarrollo de viviendas en el condado de Stanislaus

A través de las discusiones que Housing Stanislaus mantuvo con las partes interesadas, surgieron cinco temas generales a los que comúnmente se hizo referencia como desafíos en todos los sectores de partes interesadas (comunidad de desarrollo, personal de agencias públicas locales y otras comunidades afectadas) (tenga en cuenta que estos no están ordenados por rango):

- Oposición comunitaria a los proyectos de vivienda
- Leyes, regulaciones y procedimientos
- Opciones limitadas de tierras derivadas de la falta de infraestructura y de políticas de conservación de tierras agrícolas
- Condiciones del mercado e impacto en los costos de desarrollo y el retorno de la inversión
- Personal sobrecargado

Si bien los temas generales fueron consistentes, hubo matices entre los grupos en cuanto a cómo se percibieron y discutieron los temas. Los siguientes aspectos destacan las perspectivas compartidas por los participantes de la comunidad de desarrollo (es decir, constructores, promotores, arquitectos, ingenieros) y del personal de los organismos públicos locales (es decir, personal representante de los departamentos o divisiones de planificación, desarrollo comunitario, construcción y obras públicas). Las impresiones de estos grupos se destacan porque tienen la participación más directa en el desarrollo exitoso de la vivienda.



Principales barreras al desarrollo de viviendas en el condado de Stanislaus

Desafío 1: OPOSICIÓN COMUNITARIA A LOS PROYECTOS DE VIVIENDA

Comunidad de desarrollo	Personal de agencias públicas
<p>Mentalidad predominante de "sin crecimiento". Muchos residentes y funcionarios electos en el área del condado de Stanislaus no quieren el progreso en sus respectivas comunidades y expresan abiertamente su oposición cuando surgen oportunidades. Mientras tanto, las jurisdicciones de los condados circundantes han adoptado el crecimiento. Los promotores son reacios a planificar e intentar sacar adelante proyectos cuando parece dudoso que vayan a ser aprobados. Depender de una audiencia pública para obtener la aprobación es una propuesta arriesgada.</p>	<p>Oposición de los residentes al nuevo desarrollo de viviendas en su área (NIMBY = No en mi patio trasero). Es muy común que los vecinos expresen su oposición cada vez que se propone un nuevo desarrollo de viviendas. La oposición declarada hace que los procesos de aprobación pública sean un desafío.</p>

Desafío 2: LEYES, REGULACIONES Y PROCEDIMIENTOS

Comunidad de desarrollo	Personal de agencias públicas
<p>Procesos de aprobación lentos e inconsistentes. Los procesos de obtención de derechos y permisos toman demasiado tiempo y pueden ser difíciles de navegar. Los promotores se enfrentan a la subjetividad y a la falta de consistencia en la interpretación de los estándares. Sería beneficioso reforzar la colaboración con el personal a través de los procesos de propuesta, así como los procesos de aprobación por derecho propio.</p> <p>Requisitos estatales. Las normativas que obligan a cosas como la energía solar y los sistemas de rociadores contra incendios añaden costos que resultan en un aumento del costo de compra para el consumidor.</p>	<p>Estratificación de regulaciones y procedimientos. Las regulaciones y procedimientos estatales y locales presentan obstáculos al desarrollo. Las normativas estatales deben aplicarse en una gran variedad de ajustes, desde los altamente urbanos a los rurales, lo que limita la flexibilidad necesaria a nivel local para adaptarse a las condiciones locales. Además, las regulaciones estatales de diferentes agencias pueden entrar en conflicto con el desarrollo de viviendas, como los mandatos centrados en el medio ambiente que restringen dónde se pueden ubicar las viviendas y requieren costosos estudios e inversiones previos al desarrollo. Las políticas y ordenanzas locales también pueden limitar las soluciones de diseño creativas que no se ajustan perfectamente a los códigos y estándares existentes. Los procesos de aprobación local pueden llevarse a cabo requiriendo múltiples niveles de aprobación, especialmente si se requieren enmiendas al plan general para cambios de zonificación.</p>

Desafío 3: OPCIONES DE TERRENO LIMITADAS**Comunidad de desarrollo**

Falta de terreno utilizable y factible para vivienda. Las ciudades no tienen suficientes terrenos anexados preparados para el desarrollo. Muchas ubicaciones potenciales no cuentan con la infraestructura adecuada para satisfacer las necesidades de vivienda. Se percibe una incapacidad o falta de voluntad para convertir tierras agrícolas para el desarrollo.

Personal de agencias públicas

Falta de suelo utilizable para vivienda. La tierra está limitada por tres factores principales: (1) infraestructura inadecuada o inexistente en áreas que de otro modo podrían ser adecuadas para el uso de vivienda, (2) políticas locales que priorizan la preservación de tierras agrícolas, y (3) propietarios de tierras que no están dispuestos a vender propiedades o exigen precios poco realistas. Los terrenos que estén listos para ser urbanizados deben ser inventariados y comercializados entre los promotores.

Desafío 4: CONDICIONES DE MERCADO E IMPACTO EN COSTOS Y RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN**Comunidad de desarrollo**

Tarifas/Costos. Las tarifas de desarrollo, incluidas las tarifas de impacto y las tarifas de instalaciones públicas, añaden decenas de miles de dólares por unidad al costo de desarrollo. Las tarifas de desarrollo, combinadas con los costos cada vez mayores de materiales, mano de obra y terrenos, elevan los costos de la vivienda más allá de lo que el mercado local puede pagar.

Momento. Los plazos de desarrollo prolongados dificultan predecir las condiciones futuras del mercado. Sin la confianza de poder lograr un retorno de la inversión adecuado, los desarrolladores seguirán dudando a la hora de iniciar proyectos.

Personal de agencias públicas

Costos de desarrollo. Las tarifas de desarrollo, incluidas las tarifas de impacto y las tarifas de instalaciones públicas, añaden costos sustanciales al desarrollo por unidad, reduciendo los márgenes que buscan los desarrolladores. Los costos se amplifican aún más si un proyecto requiere nueva infraestructura o expansión de la infraestructura existente. Los costos del desarrollo de viviendas asequibles pueden verse aún más afectados cuando se requieren salarios prevalecientes.

Desafío 5: PERSONAL SOBRECARGADO**Comunidad de desarrollo**

Rotación de personal en organismos públicos. Muchas jurisdicciones han experimentado una considerable rotación de personal de agencias públicas relacionadas con la planificación, la construcción y las obras públicas, así como una escasez crónica de personal. La rotación y la escasez disminuyen el conocimiento institucional, crean incertidumbre en las funciones y la autoridad para tomar decisiones y dan como resultado cargas de trabajo poco realistas para el personal restante.

Personal de agencias públicas

Personal sobrecargado. Muchos departamentos de ayuntamiento y condados carecen de personal suficiente y experimentan una rotación frecuente de personal. La escasez provoca tiempos de procesamiento más prolongados y limita la capacidad del personal para adoptar un enfoque proactivo con los constructores/desarrolladores.

» Soluciones propuestas para aumentar el desarrollo de viviendas y mejorar la asequibilidad de las viviendas en el condado de Stanislaus

Los residentes de todo el condado de Stanislaus enfrentan dificultades cuando buscan vivienda, incluidos aquellos que necesitan viviendas asequibles, viviendas para trabajadores y viviendas a precio de mercado. Para aportar las viviendas que los residentes necesitan y pueden pagar, el desafío debe abordarse desde múltiples ángulos y solo puede lograrse mediante la participación coordinada y potenciada de muchas partes interesadas, incluidas jurisdicciones, desarrolladores y financiadores locales. La mayoría de las estrategias deben ser iniciadas por las jurisdicciones locales, pero la implementación deberá ser llevada a cabo por múltiples partes interesadas.

Las siguientes soluciones se identificaron a través de las recomendaciones de las partes interesadas y el examen de estrategias que se han implementado en otras áreas para fomentar el desarrollo de viviendas. No todos los métodos pueden ser apropiados o aplicables a todas las jurisdicciones. Sabiendo que todas las jurisdicciones tienen necesidades y enfoques únicos, se presenta una variedad de métodos dentro de cada estrategia recomendada.



ESTRATEGIA

Aumentar la capacidad dentro de las agencias públicas para seguir el ritmo de la demanda de vivienda y permitir una participación más proactiva con los desarrolladores.

MÉTODOS SUGERIDOS

- Establecer un enlace de vivienda compartido en todo el condado que domine las regulaciones, ordenanzas, procesos de permisos y oportunidades de vivienda en todas las jurisdicciones para ayudar a los desarrolladores a encontrar y explorar oportunidades. El puesto podría basarse en una organización sin fines de lucro o una agencia local.
- Compartir el costo entre jurisdicciones para financiar expertos externos para funciones comúnmente necesarias, como identificar y asegurar fondos para viviendas asequibles o ayudar a los solicitantes a navegar los procesos de financiación estatales y federales.
- Emitir conjuntamente una Solicitud de Propuestas para servicios de consultoría específicos.
- Ampliar las alianzas con Instituciones financieras de desarrollo comunitario y Corporaciones de desarrollo comunitario.
- Continuar perfeccionando códigos, ordenanzas y otros requisitos para garantizar la claridad y la capacidad de interpretar de manera consistente entre todo el personal.
- Evaluar y colaborar en herramientas tecnológicas que podrían compartirse entre jurisdicciones para automatizar o agilizar mejor los procesos.
- Garantizar que los sitios web de las agencias y departamentos locales sirvan como centros de intercambio de información manteniéndolos actualizados con regulaciones, guías y herramientas para que la información sobre el desarrollo sea fácilmente accesible para las partes interesadas.
- Ampliar la cartera de personal profesional a largo plazo a través de asociaciones con universidades y escuelas secundarias para crear conciencia sobre la profesión de planificación y otras carreras relevantes en agencias locales y brindar oportunidades de pasantías.

ESTRATEGIA

Buscar el perfeccionamiento continuo de políticas, procedimientos y regulaciones que resulten en beneficio mutuo para la comunidad, la agencia pública y el solicitante del desarrollo.

MÉTODOS SUGERIDOS

- Continuar perfeccionando códigos, ordenanzas y otros requisitos para garantizar la claridad y la capacidad de interpretar de manera consistente entre todo el personal.
- Adoptar políticas, ordenanzas y códigos que potencien más aprobaciones ministeriales.
- Coordinar entre jurisdicciones en el condado de Stanislaus para defender conjuntamente ante el estado las regulaciones que apoyarán positivamente o impedirán negativamente el desarrollo dentro del condado de Stanislaus.

ESTRATEGIA

Crear acceso al capital, centrándose en el capital para viviendas asequibles y para la fuerza laboral.

MÉTODOS SUGERIDOS

- Realizar un análisis de viabilidad y mejor uso del Fondo Fiduciario para la Vivienda.
- Según corresponda, evaluar oportunidades para coordinar con otros fondos fiduciarios de vivienda existentes para aumentar la inversión y ampliar el alcance geográfico para incluir jurisdicciones en todo el condado de Stanislaus.
- En asociación con un Fondo fiduciario de vivienda, examinar la viabilidad de los bancos de tierras para crear control del sitio y ayudar a mitigar los impactos de costos de las condiciones fluctuantes del mercado.
- Analizar y buscar nuevas oportunidades para generar ingresos para el desarrollo de viviendas, incluidos distritos de financiamiento de incremento de impuestos, distritos de financiamiento de infraestructura mejorada y financiamiento de bonos de distritos de instalaciones comunitarias. Crear o compartir un conjunto de herramientas sobre cómo establecer y administrar dichos distritos financieros.
- Continuar realizando evaluaciones y actualizaciones periódicas de las tarifas de desarrollo y las tarifas de impacto del desarrollo, así como oportunidades de exención o aplazamiento de tarifas relacionadas para garantizar la claridad y relevancia.
- Explorar asociaciones con instituciones financieras de desarrollo comunitario y corporaciones de desarrollo comunitario para atraer fuentes adicionales de financiamiento y crear modelos de financiamiento innovadores para apoyar el desarrollo de viviendas.
- Coordinar entre jurisdicciones en el condado de Stanislaus para asegurar la asignación máxima de fondos estatales para vivienda, incluido el establecimiento de prioridades comunes en plataformas legislativas.

ESTRATEGIA

Preparar planes de desarrollo para nuevas áreas apropiadas para vivienda y para mejorar la infraestructura en áreas existentes para acomodar el uso de vivienda.

MÉTODOS SUGERIDOS

- Designar sitios de oportunidad prioritaria e identificar necesidades de infraestructura específicas y costos proyectados para construir la infraestructura requerida para esos sitios.
- Priorizar proyectos de infraestructura que sirvan a sitios de oportunidad prioritarios.
- Priorizar las inversiones en infraestructura para equilibrar las necesidades de las áreas existentes con las nuevas áreas de crecimiento.
- Fomentar el crecimiento en áreas de relleno, con énfasis en áreas cercanas a servicios, amenidades y transporte.
- Buscar asociaciones con desarrolladores para preparar planes maestros y planes específicos, acompañados de distritos de evaluación especiales, para establecer requisitos y expectativas claros para los desarrolladores, así como mejorar la viabilidad para los desarrolladores al distribuir los costos iniciales y los costos de mantenimiento continuo.

ESTRATEGIA

Involucrar proactivamente a los propietarios de propiedades desocupadas y subutilizadas para alentar su búsqueda de desarrollo de viviendas.

MÉTODOS SUGERIDOS

- Establecer una cola de propietarios de terrenos para acercarse y evaluar el interés en hacer que sus terrenos estén disponibles para el desarrollo de viviendas en función de las propiedades subutilizadas identificadas a través del proceso de actualización del Elemento de Vivienda.
- Publicar propiedades subutilizadas cuyos propietarios estén interesados en desarrollarlas en los sitios web de agencias y departamentos locales.

ESTRATEGIA

Involucrar proactivamente a los desarrolladores para fomentar su búsqueda de desarrollo de viviendas.

MÉTODOS SUGERIDOS

- Construir y mantener una lista de desarrolladores de viviendas.
- Comercializar activamente las necesidades y oportunidades de desarrollo de viviendas entre los promotores inmobiliarios.
- Publicar sitios de oportunidades y otras oportunidades de propiedades infrautilizadas en los sitios web de agencias y departamentos locales.
- Crear un equipo multijurisdiccional para reclutar desarrolladores para la región.

ESTRATEGIA

Fomentar el desarrollo de una variedad de tipos de vivienda.

MÉTODOS SUGERIDOS

- Considerar políticas que incluyan zonificación, mínimos de densidad, bonificaciones de densidad, subdivisión de lotes, consolidaciones de lotes, reducción del tamaño mínimo de las unidades y permitir unidades de vivienda accesorias para promover el desarrollo de microunidades, unidades multifamiliares y otras viviendas intermedias faltantes.
- Considerar la opción de calcular las tarifas de construcción locales en función del tamaño de los pies cuadrados del edificio en lugar del número de unidades.
- Designar sitios de oportunidad prioritaria y solicitudes de vía rápida para aquellos sitios que son para el desarrollo de unidades no unifamiliares.
- Asociarse con desarrolladores interesados en construir viviendas multifamiliares y otros tipos de viviendas intermedias faltantes para participar en una educación y educación comunitaria sólidas en las etapas tempranas y continuas para mitigar el NIMBYismo.
- Aumentar la capacidad para crear unidades dentro de nuestra propia comunidad apoyando la fabricación de viviendas modulares y prefabricadas en el condado de Stanislaus.



Monitoreo del progreso

El condado de Stanislaus reunirá un grupo de trabajo de Housing Stanislaus para monitorear el progreso y fomentar la implementación de las soluciones recomendadas descritas en el informe. El grupo de trabajo estará compuesto por uno o más representantes de la comunidad de desarrolladores/constructores, personal del ayuntamiento, personal del condado, defensores de la vivienda y el sector empresarial (otros representantes serán bienvenidos). El grupo de trabajo tendrá tres cargos principales: (1) actualizar anualmente un panel de datos sobre vivienda (a partir de los datos presentados en este informe); (2) revisar y actualizar anualmente las estrategias para promover el progreso; y (3) planificar una cumbre bienal sobre vivienda.

Los pasos principales para monitorear el progreso son:

1. Panel de datos. La sección *Los números hablan* de este informe presentó varios conjuntos de datos que ilustran la historia de la vivienda en el condado de Stanislaus. Se incluyeron representaciones de unidades construidas a lo largo del tiempo, tipo de unidades de vivienda, mediana del precio de la vivienda y costos de alquiler y proporción de residentes que tienen la carga de los costos de vivienda, y la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA). La iniciativa Housing Stanislaus debe continuar rastreando y actualizando estos conjuntos de datos a lo largo del tiempo, y tratar de informar a todas las jurisdicciones al menos una vez al año para ofrecer un informe de progreso. Las actualizaciones deben publicarse en el sitio web HousingStanislaus.org, y se alentará a las jurisdicciones locales a publicar datos iguales o similares en sus respectivos sitios web.

2. Reunión anual del personal de los organismos públicos locales. Buscar que el personal de la agencia local, dirigido por directores de planificación, se reúna al menos una vez al año para evaluar las acciones tomadas para abordar las soluciones recomendadas, compartir prácticas exitosas y solucionar los desafíos actuales.
3. Cumbre bienal de vivienda. Housing Stanislaus debería organizar o asociarse con otras organizaciones para organizar una cumbre bienal sobre vivienda. Informar sobre datos y acciones que se alineen con las recomendaciones de Housing Stanislaus sería un aspecto clave de la cumbre.



APÉNDICE 1 - Colaboradores

Equipo asesor técnico

Marisol Aguilar, Asistencia Legal Rural de California

John Beckman, Asociación de la Industria de la Construcción del Gran Valle

Cindy Duenas, Center for Human Services

Joe Duran, Stanislaus Equity Partners

Edgar Garibay, Fundación Tuolumne River

Jim Kruse, Stanislaus Regional Housing Authority

Steve Madison

Perfecto Martinez, Colaborativa West Modesto

John Mataka, defensor de la comunidad

Mike Navarro, Navarro Architecture and Design

Maryn Pitt, Consejo de Fabricantes de Central Valley

Anthony Ratto, Ratto Brothers

Kimberly Ryan, F&M Bank

Funcionarios y personal del ayuntamiento/condado

Funcionarios electos, administradores municipales, ejecutivos del condado y personal de planificación/ desarrollo comunitario/edificación/obras públicas de:

Ayuntamiento de Ceres

Ayuntamiento de Hughson

Ayuntamiento de Modesto

Ayuntamiento de Newman

Ayuntamiento de Oakdale

Ayuntamiento de Patterson

Ayuntamiento de Riverbank

Ayuntamiento de Turlock

Ayuntamiento de Waterford

Condado de Stanislaus

Partes interesadas adicionales

Eric Álvarez, Informe

Kevin Benz, Keller Williams

José Borreal, Informe

James Brenda, JKB Casas

Maeve Brown, HERA

Chad Costa, Re-MAX

Anthony Cannella, Ingeniería Northstar

John Dinan, Agencia Regional sobre Envejecimiento

Jill Erickson, Agencia Regional sobre Envejecimiento

Emanuelle Escamilla, Informe

Ryan Gerding, Raymus Casas

Scott Hicks, diseñador residencial

Rick Jones, Touchdown Properties

Welton Jordan, EAH Housing

Barbara Kauss, Autoridad regional de vivienda de Stanislaus (retirada para la fecha de edición)

Pablo MacDugal, Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de CA

Nancy Martínez, Debrief

Betsy McGovern-Garcia, Self-Help Enterprises

Dulce Ochoa, Departamento de vivienda y desarrollo comunitario de California

Hillary Prasad, Departamento de vivienda y desarrollo comunitario de California

Marissa Prasse, Departamento de vivienda y desarrollo comunitario de California

Michelle Reimers, Distrito de irrigación de Turlock

Jennifer Seeger, Departamento de vivienda y desarrollo comunitario de California

Dave White, Opportunity Stanislaus

Anexo 1: Costo de Desarrollo en el Condado de Stanislaus

A medida que la población crece, las comunidades experimentan una mayor demanda de servicios públicos, como escuelas, aplicación de la ley, protección contra incendios y emergencias, mantenimiento de carreteras, parques y otras instalaciones públicas, y otros costos. Para compensar los costos de estas necesidades de servicio y mantenimiento, las jurisdicciones locales aplican tarifas a los nuevos desarrollos de viviendas. Como las tarifas son esenciales para la capacidad de las ciudades y el condado de proporcionar los servicios necesarios, aumentan el costo de los nuevos desarrollos de viviendas. En la mayoría de los casos, los costos se trasladan al consumidor, lo que resulta en mayores costos de venta y alquiler de viviendas.

Las siguientes tablas y gráficos comparten una muestra de las tarifas de desarrollo que cobran las jurisdicciones en el condado de Stanislaus en diferentes tipos de viviendas. La aplicación de las listas de tarifas está sujeta a una variedad de condiciones dentro de cada jurisdicción. Por lo tanto, la siguiente información se comparte como una aproximación general, las tarifas reales variarán.

Costo aproximado de las tarifas de permisos por unidad de vivienda Las tarifas reales variarán 2,100 pies cuadrados de Vivienda unifamiliar independiente (SFD)

Fuente: Datos facilitados por las jurisdicciones respectivas

	Tarifas de procesamiento de permisos ¹	Tarifas de instalación de capital de la ciudad ²	Tarifas de instalación de capital del condado ³	TOTAL
Jurisdicción	SFD	SFD	SFD	SFD
Ceres	\$4,608.00	\$25,677.00	\$7,310.00	\$37,595.00
Hughson	\$6,994.00	\$30,522.00	\$7,310.00	\$44,826.00
Modesto	\$3,300.75	\$18,146.00	\$7,310.00	\$28,756.75
Newman	\$3,512.00	\$20,200.14	\$7,190.00	\$30,902.14
Oakdale	\$4,624.00	\$27,926.00	\$7,190.00	\$39,740.00
Patterson	\$4,593.44	\$39,546.00	\$7,310.00	\$51,449.44
Riverbank	\$3,564.00	\$34,106.00	\$7,190.00	\$44,860.00
Turlock	\$7,100.00	\$16,774.71	\$7,190.00	\$31,064.71
Waterford	\$2,457.00	\$27,338.07	\$7,631.00	\$37,426.07
Condado no incorporado	\$5,156.16	\$0.00	\$10,171.00	\$15,327.16

1. Tarifas de procesamiento de permisos: incluye todas las tarifas adoptadas cobradas por la jurisdicción en el momento de la solicitud y/o emisión del permiso de construcción para cubrir el tiempo y los materiales del personal para la revisión, verificación del plan y las inspecciones asociadas con el desarrollo. No incluye cuotas escolares, tarifas de incendio, ni tarifas de conexión de servicios públicos.

2. Tarifas de la instalación de capital de la ciudad: incluye todas las Tarifas de las Instalaciones de la capital de la ciudad adoptadas por el concejal municipal recaudadas antes de la emisión de un permiso de construcción.

3. Tarifas de instalación de capital del condado: incluye todas las tarifas de instalación pública adoptada por la mesa directiva de supervisores recaudadas antes de la emisión de un permiso de construcción.

Figura 14

Tarifas aproximadas para una vivienda unifamiliar (2100 pies cuadrados)



Costo aproximado de las tarifas de permisos por unidad de vivienda

Las tarifas reales variarán

600 pies cuadrados unidad de vivienda accesoria (ADU)

Fuente: Datos facilitados por las jurisdicciones respectivas

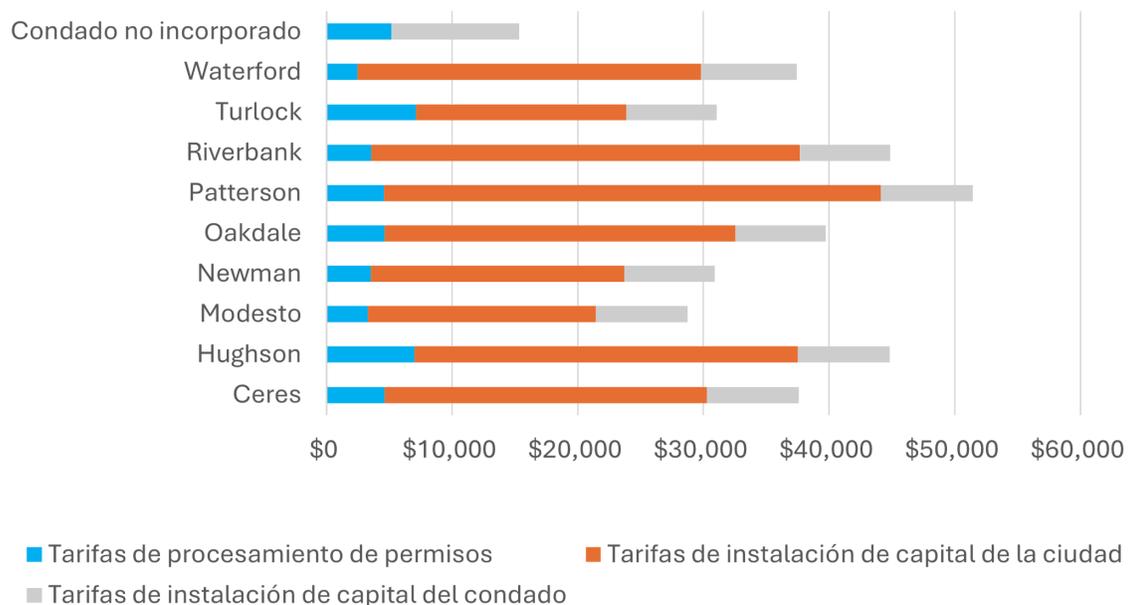
	Tarifas de procesamiento de permisos ¹	Tarifas de instalación de capital de la ciudad ²	Tarifas de instalación de capital del condado ³	TOTAL
Jurisdicción	ADU	ADU	ADU	ADU
Ceres	\$1,544.00	\$0.00	\$0.00	\$1,544.00
Hughson	\$1,778.00	\$0.00	\$0.00	\$1,778.00
Modesto	\$3,228.45	\$0.00	\$0.00	\$3,228.45
Newman	\$995.90	\$0.00	\$0.00	\$995.90
Oakdale	\$1,781.00	\$0.00	\$0.00	\$1,781.00
Patterson	\$2,259.61	\$6,836.00	\$0.00	\$9,095.61
Riverbank	\$2,404.00	\$0.00	\$0.00	\$2,404.00
Turlock	\$5,900.00	\$0.00	\$0.00	\$5,900.00
Waterford	\$1,470.00	\$0.00	\$0.00	\$1,470.00
Condado no incorporado	\$2,592.47	\$0.00	\$0.00	\$2,592.47

1. Tarifas de procesamiento de permisos: incluye todas las tarifas adoptadas cobradas por la jurisdicción en el momento de la solicitud y/o emisión del permiso de construcción para cubrir el tiempo y los materiales del personal para la revisión, verificación del plan y las inspecciones asociadas con el desarrollo. No incluye cuotas escolares, tarifas de incendio, ni tarifas de conexión de servicios públicos.

2. Tarifas de la instalación de capital de la ciudad: incluye todas las Tarifas de las Instalaciones de la capital de la ciudad adoptadas por el concejal municipal recaudadas antes de la emisión de un permiso de construcción.

3. Tarifas de instalación de capital del condado: incluye todas las tarifas de instalación pública adoptada por la mesa directiva de supervisores recaudadas antes de la emisión de un permiso de construcción.

Figura 15
Tarifas aproximadas para una ADU (600 pies cuadrados)





Housing Stanislaus



valley vision

Community Inspired Solutions

planning@stancounty.com

www.housingstanislaus.org