

ASUNTOS DE VIVIENDA

resumen de resultados

Ketchum está desarrollando Plan de Acción de Vivienda Comunitaria. ¡Gracias por aprender con nosotros!

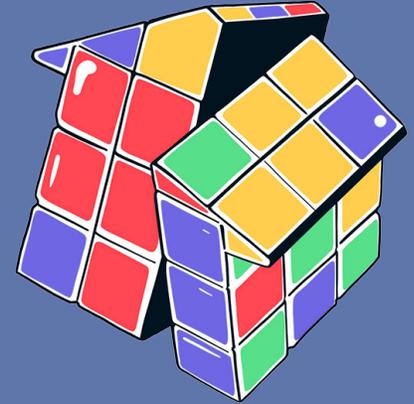
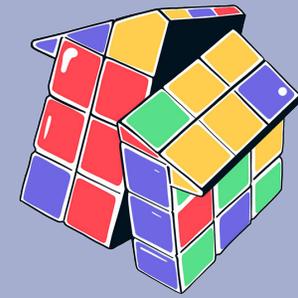


TABLA DE CONTENIDO

1. Descripción general del plan de acción de vivienda
2. ¿Cuál es el problema?
3. ¿Que dice nustro comunidad?
4. ¿Quién necesita vivienda en Ketchum?

projectketchum.org/housing-matters/

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN DE ACCIÓN DE VIVIENDA



1 ETAPAS DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN



2

TÉRMINOS CLAVE

VIVIENDA ASEQUIBLE

Por hogar: La vivienda se considera asequible para un hogar si paga el 30% o menos de sus ingresos en costos de vivienda (ya sea alquiler o hipoteca).

Por unidad de vivienda: Cualquier unidad de vivienda que tenga una renta o hipoteca que esté por debajo de la tasa de mercado. A menudo, la propiedad incluirá un subsidio del gobierno, ya sea para los costos de capital o para ayudar con el alquiler. Algunas viviendas asequibles están ocurriendo naturalmente.

INGRESO MEDIANO DEL ÁREA

Los ingresos que genera el hogar medio, lo que significa que el 50% de los hogares del mismo tamaño ganan menos que el hogar medio y el 50% de los hogares ganan más que el hogar medio. El ingreso medio cambia según el tamaño del hogar.

VIVIENDA PARA BAJAS INGRESOS

Vivienda asequible para familias que ganan menos del 80 % del AMI. Es elegible para subsidios estatales y federales, con restricciones de alquiler.

VIVIENDA COMUNITARIA

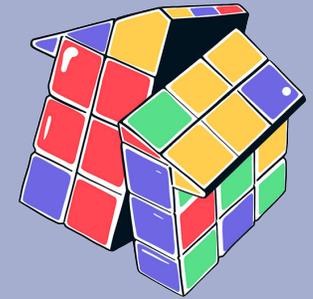
Vivienda residencial que está restringida (a través de una restricción de escritura) a ser una unidad de alquiler o de venta para personas y familias elegibles, según los requisitos aplicables de ingreso y residencia.

VIVIENDA PARA LA FUERZA DE TRABAJO

Vivienda dirigida a aquellos que ganan hasta el 120% del ingreso medio del área. Cada comunidad define este término de manera diferente.

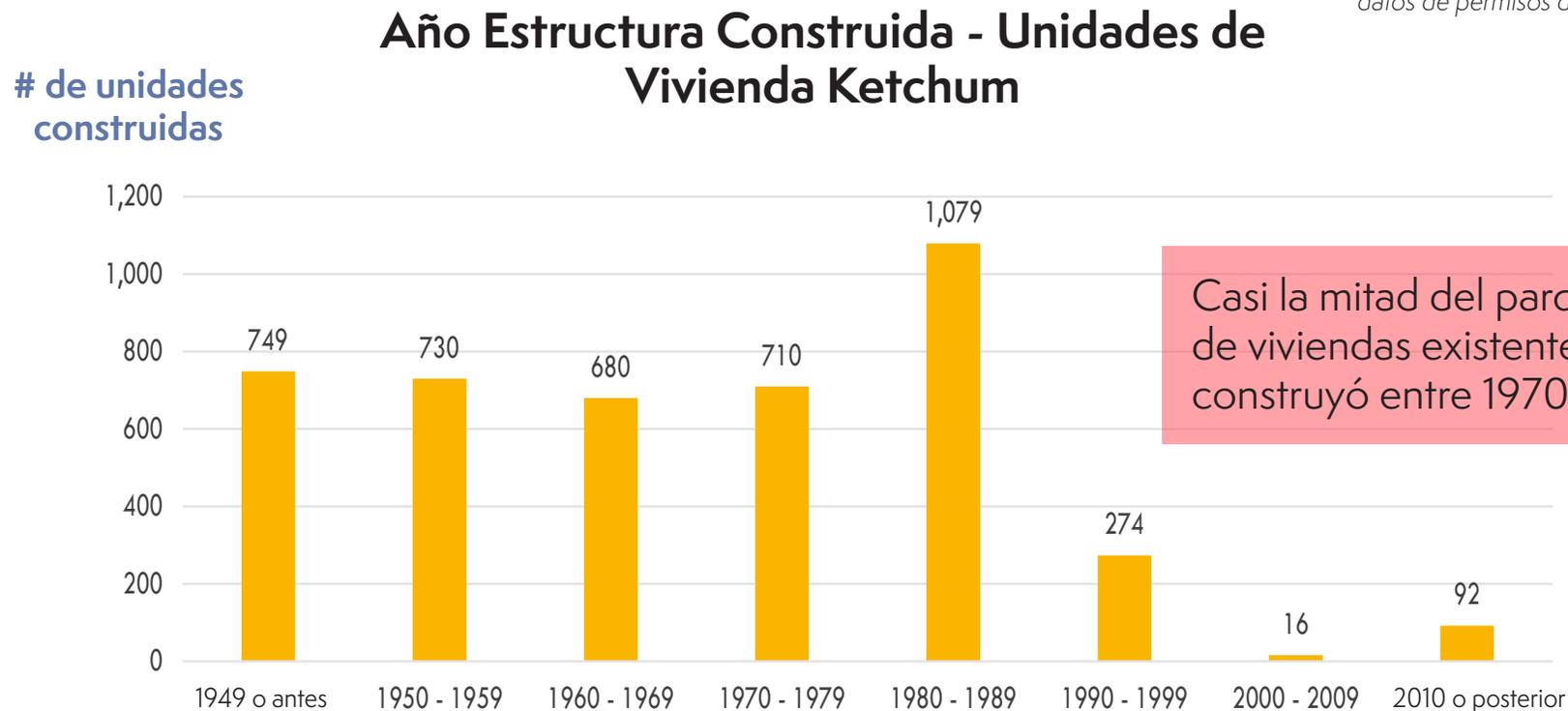
2. DEFINIENDO EL PROBLEMA

Ketchum tiene un entorno de vivienda cada vez más desafiante para los residentes locales durante todo el año, especialmente aquellos que ganan el 120 % o menos del ingreso medio del área (AMI).



1 El desarrollo residencial se ha desacelerado.

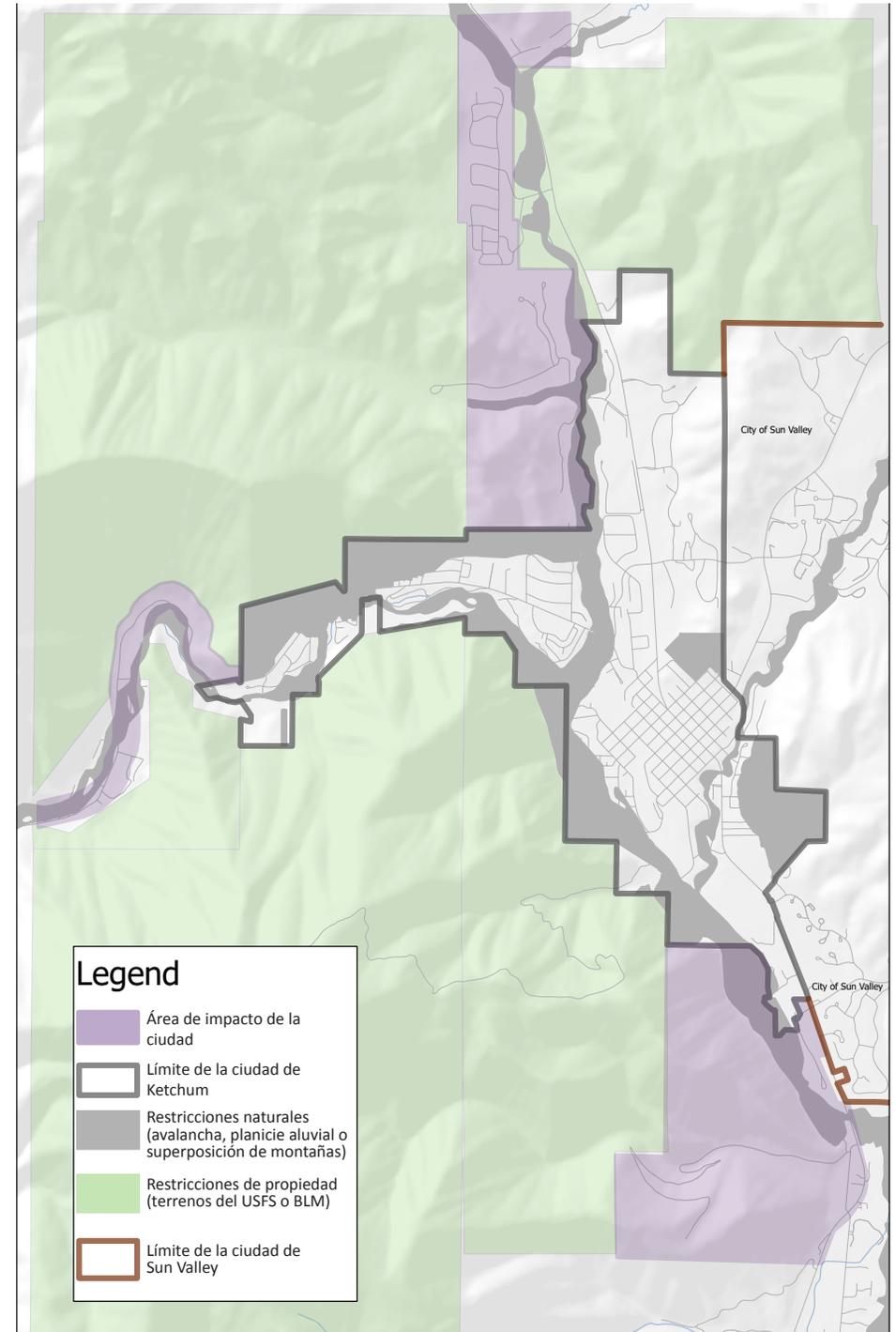
*Fuente: Oficina del Censo de EE. UU.:
Estimaciones de 5 años de la Encuesta
sobre la Comunidad Estadounidense
(2013-2019), referencia cruzada con
datos de permisos de construcción de la
Ciudad de Ketchum*



2

La tierra disponible para el desarrollo es constreñido.

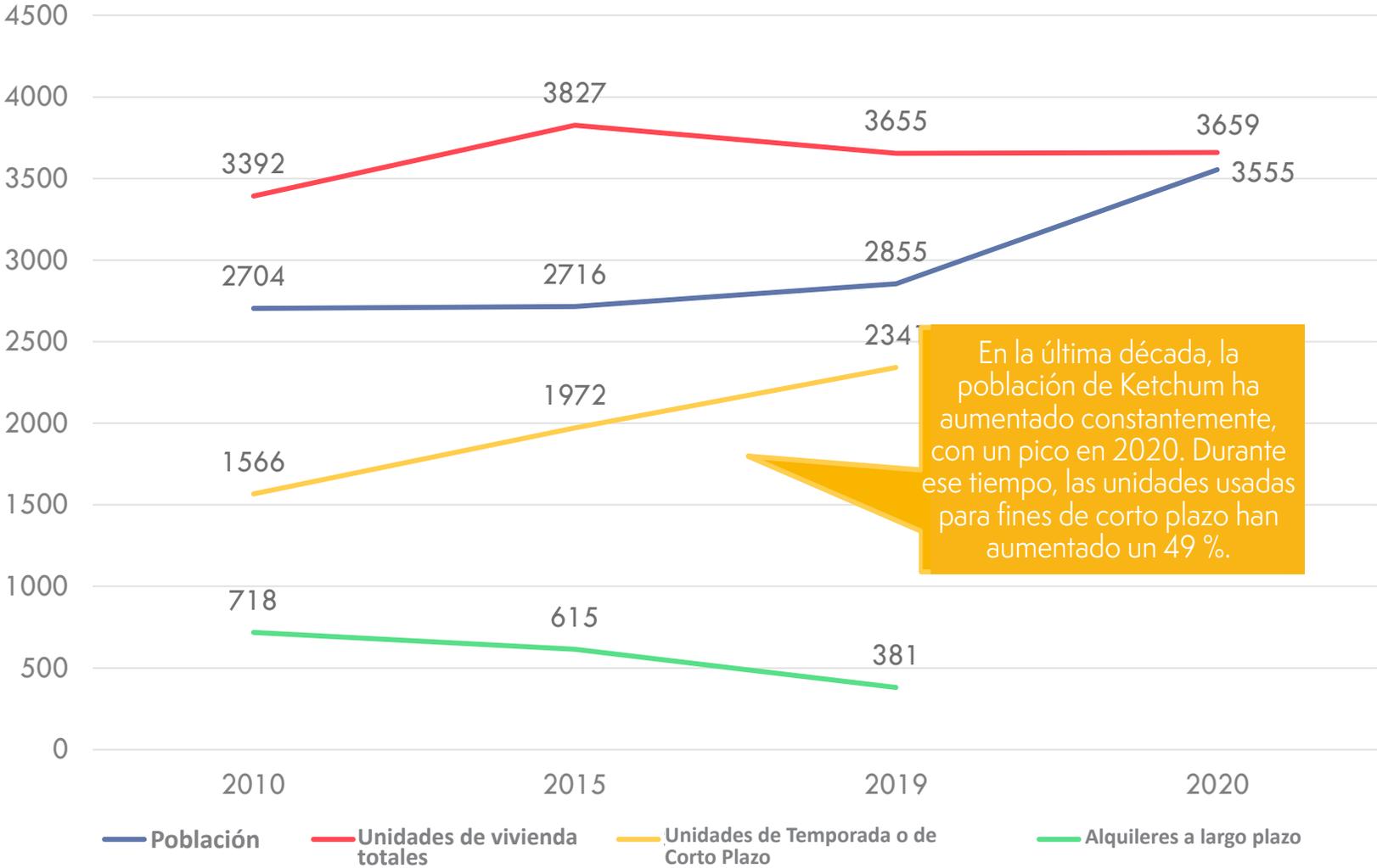
- La mayor parte de la ciudad está rodeada por propiedad federal o es difícil de desarrollar debido a los peligros (avalanchas, llanuras aluviales y pendientes pronunciadas).
- La reurbanización y el relleno son las principales oportunidades de desarrollo.



3

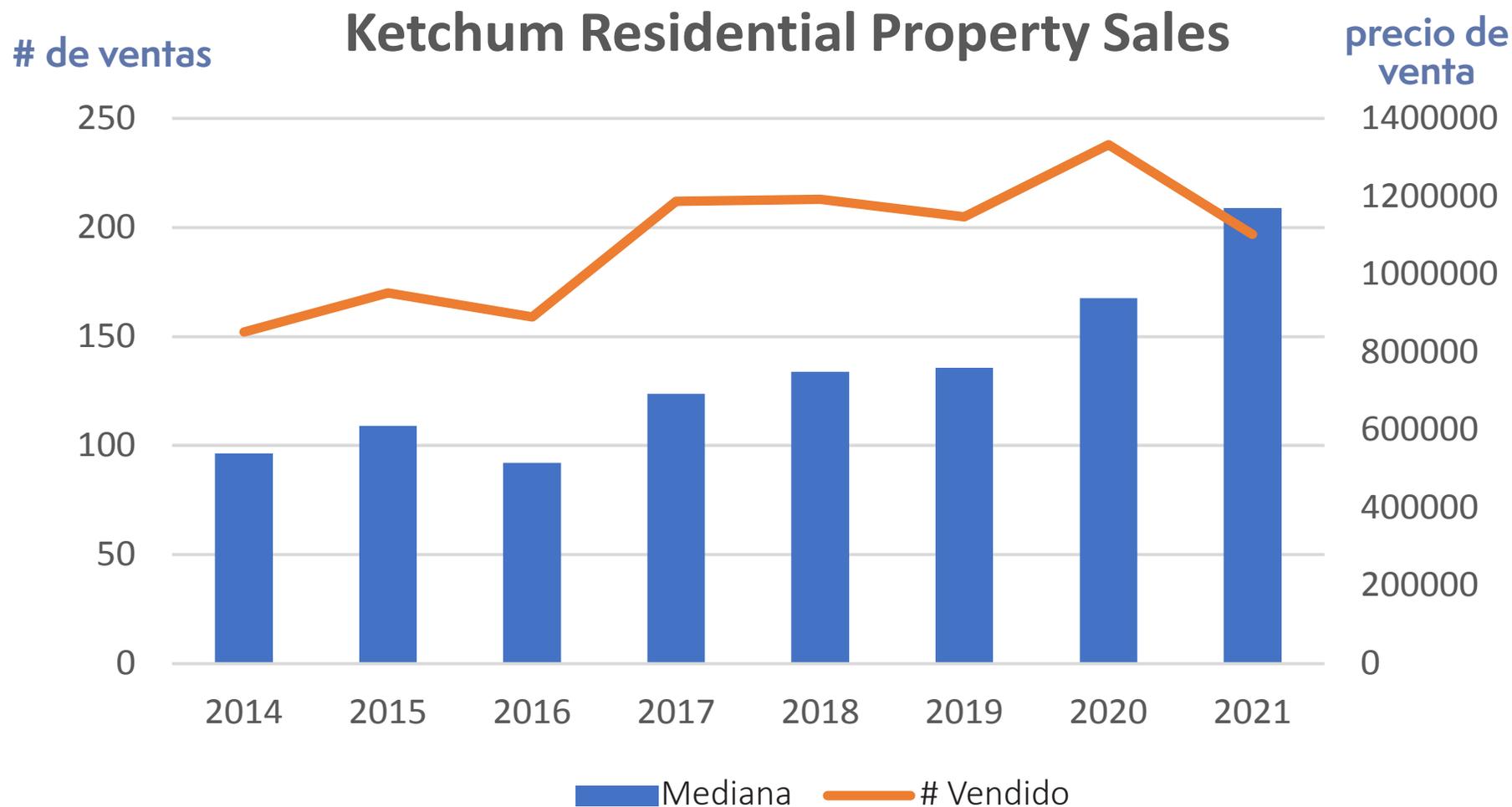
Los alquileres de temporada y de corta duración han aumentado.

Tendencias de vivienda y población



Fuente: Censo de EE. UU.: datos de redistribución de distritos de DEC para datos de 2020; Censo de EE. UU.: Estimaciones de 5 años de la ACS para datos de 2010, 2015 y 2019.

4 Los costos de vivienda han aumentado.

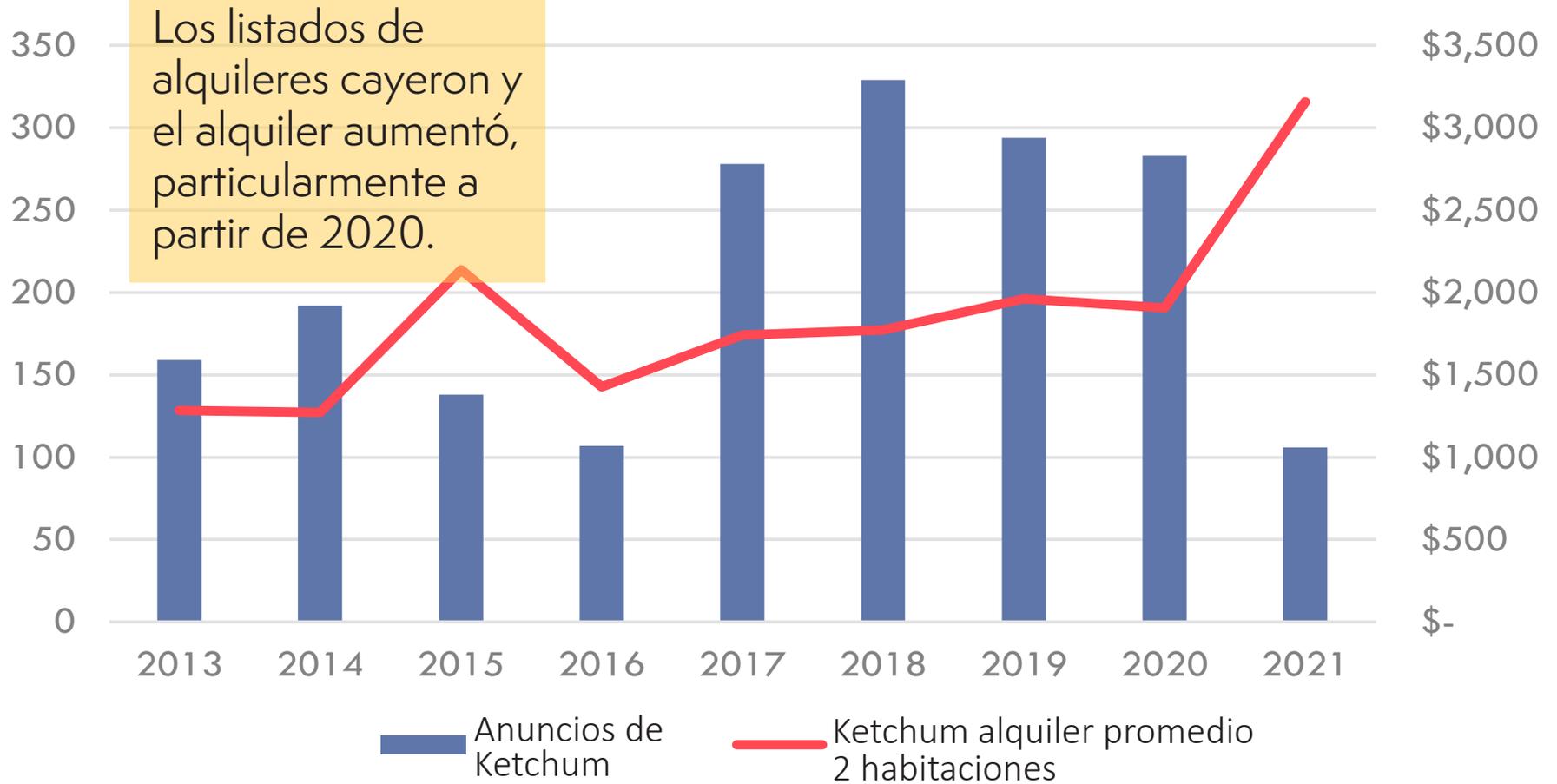


Fuente: Junta de Agentes Inmobiliarios de Sun Valley

de listados

Ketchum Rental Listings

alquiler listado

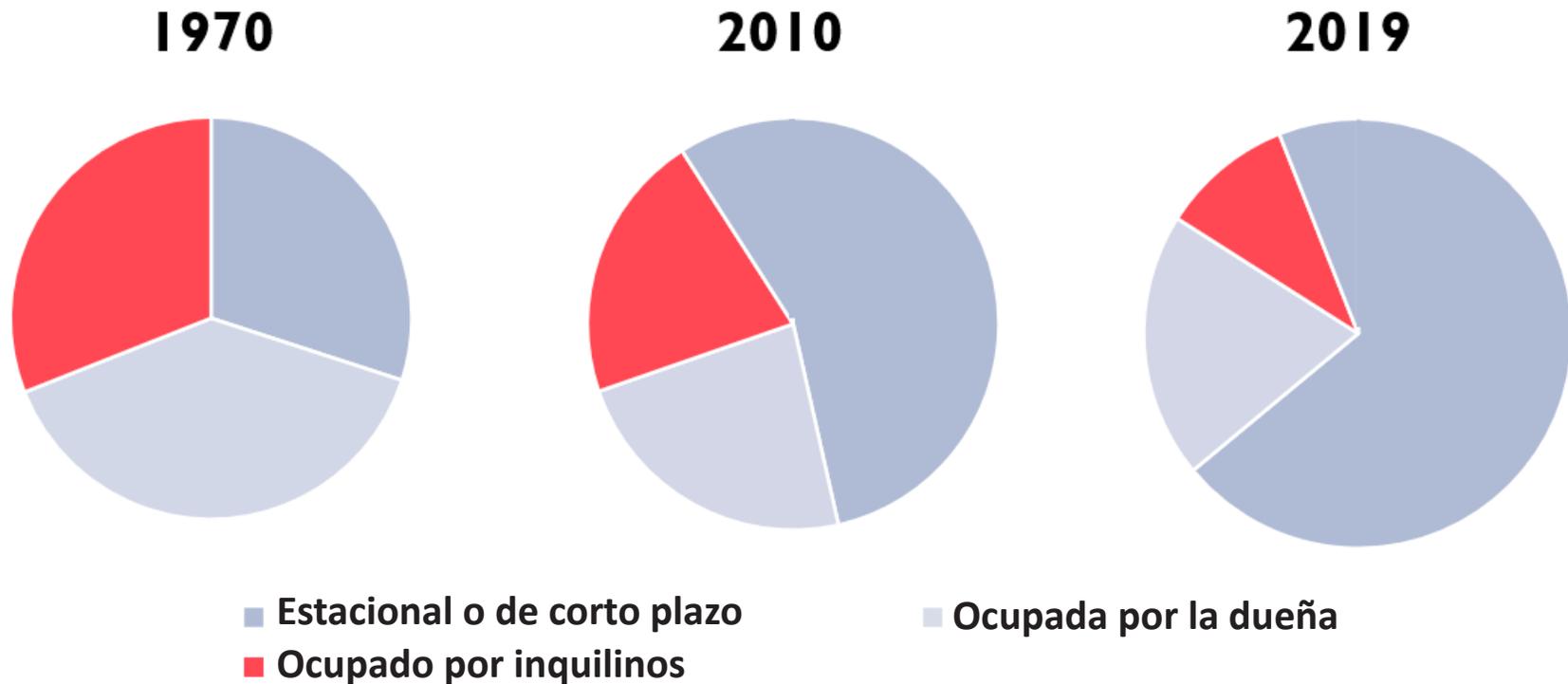


Fuente: Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, artículos de Idaho Mountain Express

5

Los alquileres a largo plazo han disminuido.

- La proporción de alquileres a largo plazo disminuyó del 31% en 1970 al 10% en 2019.
- Alrededor de 335 unidades de alquiler a largo plazo se “perdieron” en Ketchum desde 2010, y una proporción significativa probablemente se convirtió para uso estacional o de corto plazo.

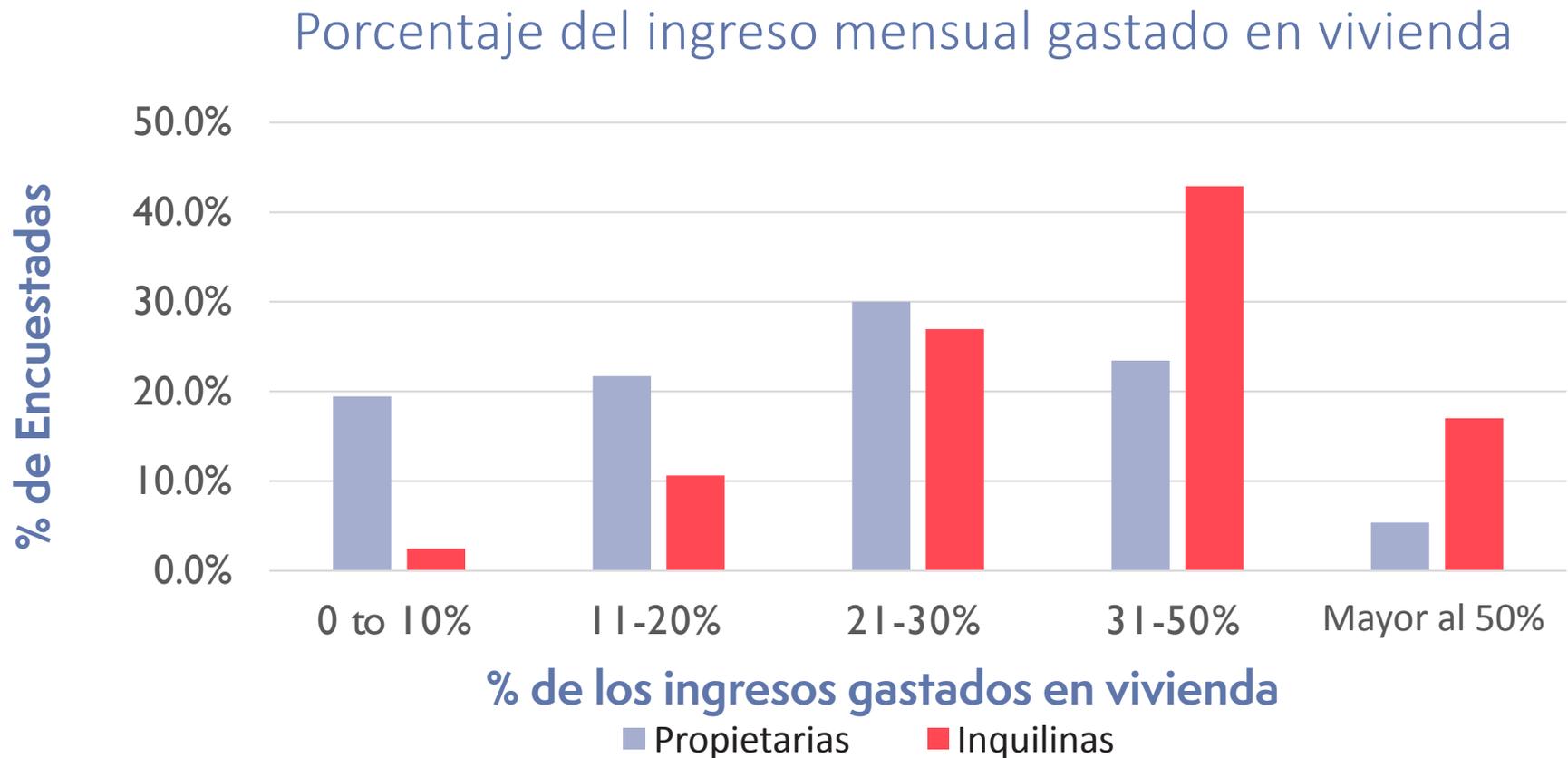


Fuente: Censo de EE. UU.: Estimaciones de 5 años de la ACS para datos de 1970, 2010, 2019

6

La asequibilidad para alquilar o poseer no ha mejorado.

Más del 40 % de los encuestados informaron que pagan más del 30 % de sus ingresos en costos de vivienda, es decir, están “cargados con los costos”.



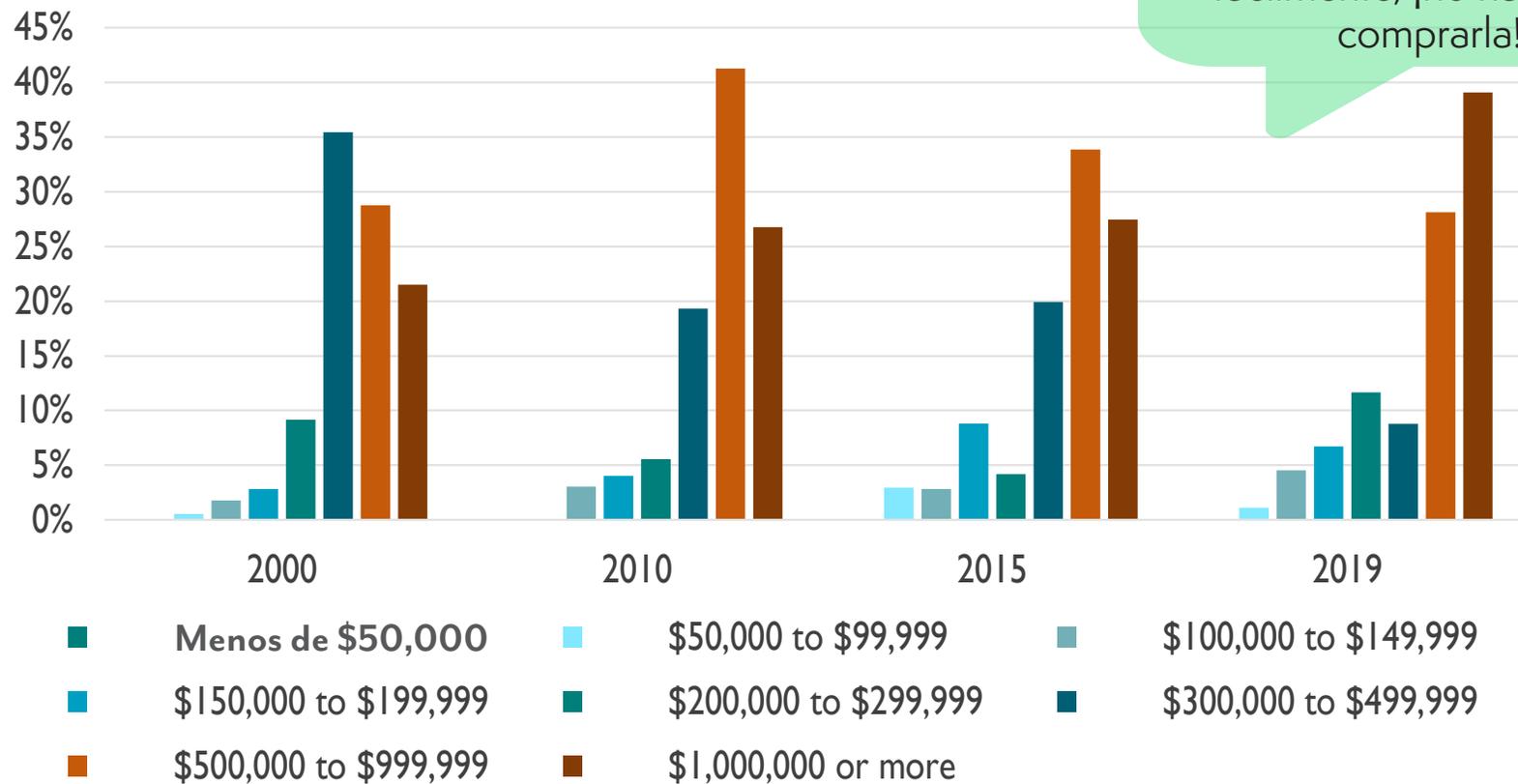
Fuente: Encuesta de vivienda comunitaria Ketchum Matters, 15 de noviembre de 2021-ene. 3, 2022

Los valores de las viviendas ocupadas por sus propietarios están sesgando al alza:

Indica la probabilidad de disminución de la capacidad de los hogares de bajos ingresos para convertirse en propietarios.

Valor de la vivienda ocupada por el propietario, 2000 - 2019

% de viviendas ocupadas por propietarios



Comentario de la encuesta:
"La familia está superando la casa y, aunque podríamos venderla fácilmente, ¡no hay dónde comprarla!"

Fuente: Oficina del Censo de EE. UU.: Estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (2013-2019).

7 El 1% de los residentes locales se encuentran sin hogar.

Fuente: Encuesta de vivienda comunitaria Ketchum Matters, 15 de noviembre de 2021-ene. 3, 2022

Aceleración de la pandemia

Los últimos 2 años han visto una severa aceleración de estas tendencias, junto con un aumento sustancial en la población durante todo el año (excepción: los alquileres a corto plazo han experimentado algunas disminuciones a corto plazo año tras año en los últimos dos años).

**Tasa histórica
de crecimiento
anual**

~1%

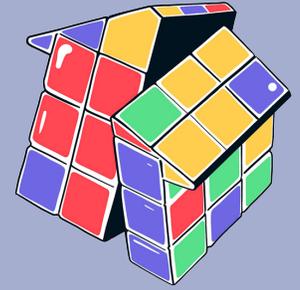
**Tasas de
crecimiento
pandémico
(2019-2020)**

~25%

Fuente: Oficina del Censo de EE. UU.: Estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (2013-2019); Datos de redistribución de distritos del censo decenal (2020)

3. ¿QUE DICE NUESTRO COMUNIDAD?

Resultados de encuestas y entrevistas



ENCUESTA COMUNITARIA

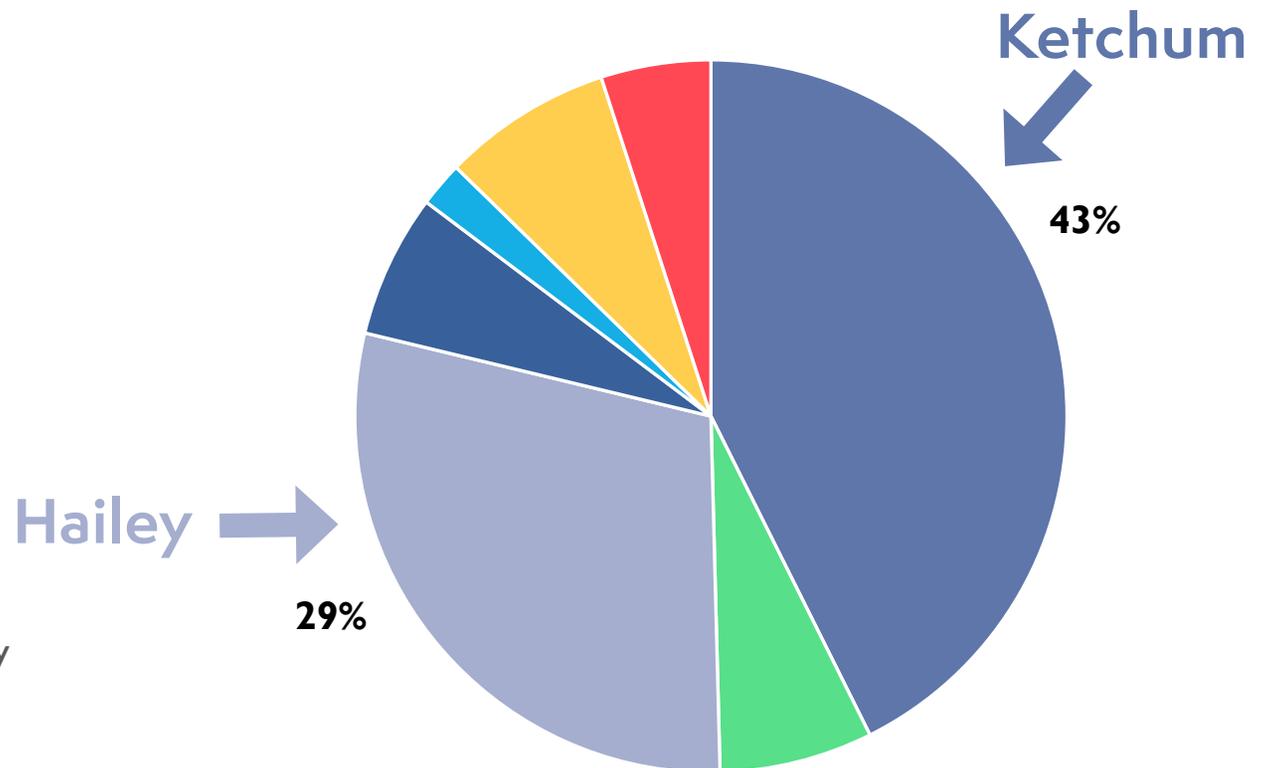
Noviembre - Enero

1,117
respuestas

- 1% sin hogar
- 8.5% se identifica a sí mismo como hispano o latinx

Donde residen los encuestados

- Ketchum
- Sun Valley
- Hailey
- Bellevue
- Carey
- Unincorporated Blaine County
- Other



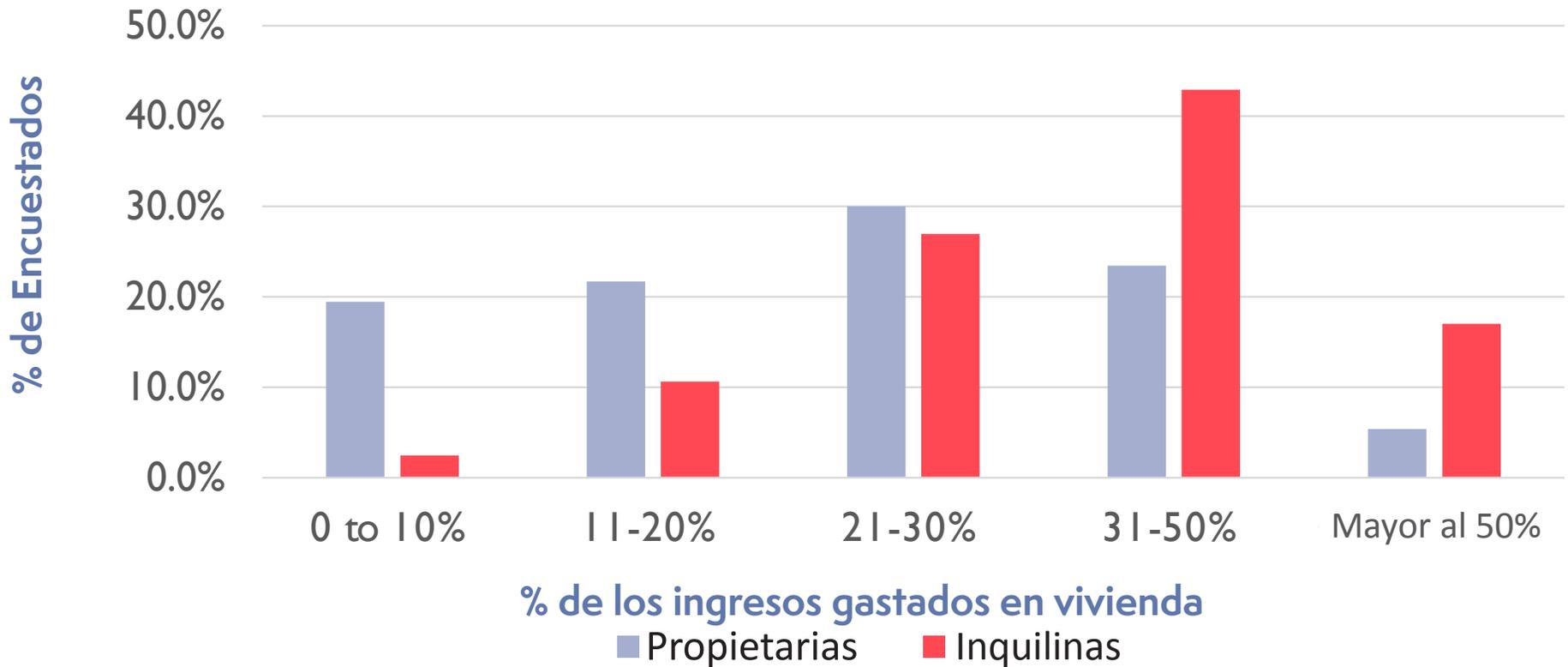
“Si obtenemos el arranque (de nuestro alquiler) no sé a dónde iremos. Somos dueños de un negocio exitoso y tendríamos que mudarnos con nuestros padres. Quiero formar una familia y quiero contribuir, pero no sé si podemos hacer eso”.

- El 80% estuvo de acuerdo en que proporcionar viviendas comunitarias es importante para el futuro de Ketchum.
- Consideró que una combinación de actores públicos y privados debería trabajar para abordar la vivienda comunitaria.
- Se admiten la mayoría de los enfoques normativos.
- Apoyo general para recursos adicionales para adquirir terrenos para proyectos de vivienda comunitaria.

La vivienda no es asequible

Tanto los inquilinos como los propietarios están pagando por la vivienda más de lo que es asequible. Los inquilinos informan que los costos se cargan a tasas significativamente más altas que los propietarios de viviendas (60 % frente a 29 %).

Porcentaje del ingreso mensual gastado en vivienda



TEMAS CLAVE DE RESPUESTA

Entrevistas: más de 30 miembros de la comunidad

- **Restauradores, minoristas**
- **Organizaciones sin fines de lucro, fundaciones**
- **Salud y educación**
- **Hoteleros**
- **Desarrolladores, contratistas**
- **Agentes de Bienes Raíces**

“¿Cómo se estratifica la necesidad por niveles de ingresos? ¿Cuáles son las expectativas razonables de crecimiento y cómo coinciden con el inventario real?” - Tim Wolfe

1 Necesidades de vivienda y transparencia

- Fuerte comprensión de que la vivienda es un gran desafío
- Apoyo para el desarrollo de estrategias de vivienda basadas en análisis y datos concretos
- No hay una comprensión consistente de qué tipo de vivienda (tamaño y alquiler/propiedad) se necesita y a qué precio

2

Marco de Vivienda Intencional

Hay apoyo general para un plan estratégico y factible que abarque una variedad de estrategias y tácticas de vivienda.

“Me encantaría ver a Ketchum pensar fuera de la caja con sus soluciones y luego ‘mantenerse firme’ y no ceder (ante una oposición difícil)”.
– Brooke Pace McKenna,
the Hunger Coalition

3

Comunidad “Fortaleza”

La mayoría de las partes interesadas señalaron que, durante los últimos 20 años, varios proyectos prometedores de vivienda comunitaria no tuvieron éxito, en gran parte debido a la oposición de la comunidad y posiblemente porque surgieron otras prioridades después de la Gran Recesión.

“La gente dice que está a favor de viviendas asequibles, ‘pero tiene que ser en otro lugar’. Las actitudes deben cambiar sobre quién vive realmente en viviendas asequibles”.
– Propietario de la comunidad

CRISIS DE VIVIENDA IMPACTOS

“La comunidad está en un punto de inflexión de ser algo muy diferente de lo que solía ser porque las personas ya no pueden vivir ni trabajar aquí. Está afectando la esencia de nuestra cultura de pueblo de montaña y lo que muchos valoran en nuestra comunidad”.

– Scott Fortner, Visit Sun Valley

1 Carácter comunitario

El sentimiento de una variedad de entrevistados es la sensación de que Ketchum está perdiendo su identidad a medida que el mercado inmobiliario se vuelve desafiante y la gente se muda. Muchos encuestados sintieron que la búsqueda de viviendas comunitarias accesibles representa más que un techo sobre las cabezas de los miembros de la comunidad: es una búsqueda para mantener el “alma” de la comunidad.

La inestabilidad de la vivienda está creando desafíos financieros, sociales y emocionales para los residentes de todo el valle.

2 Negocio local

La viabilidad empresarial y el acceso a una fuerza laboral estable fue una idea común compartida cuando se pidió a los entrevistados que identificaran un “indicador clave” para el entorno de la vivienda.

“Hemos tenido que recortar horas/reducir días o cerrar por completo... Los empleados que tenemos están agotados”.

– Propietario de negocio local

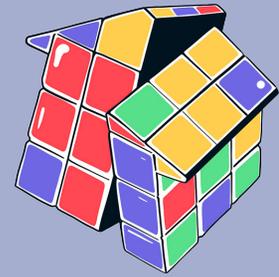
“El costo de la asistencia para la vivienda es dramáticamente menor que tener que cerrar porque no puede encontrar personal o tener que contratar y capacitar personal nuevo. La creación de un entorno que permita a las personas vivir y trabajar aquí también debe incluir una asociación empresarial privada”.

3 Poblaciones vulnerables

El estrés resultante de la inestabilidad de la vivienda se ve agravado por las redes de servicios sociales y sin fines de lucro que pueden ser difíciles de navegar, especialmente para aquellos en crisis. Los encuestados indicaron que ellos, o sus clientes, a menudo eran trasladados de una agencia a otra en un intento de acceder a los recursos. A menudo, estos clientes completarían un proceso solo para descubrir que no cumplían con los criterios de elegibilidad y, de hecho, los criterios de elegibilidad pueden incluso descartar específicamente a algunos de los miembros más vulnerables de la comunidad.

“Esto es lo que escuchamos de nuestros clientes: miedo a lo desconocido, estrés de abandonar a otras personas a las que podrían dejar atrás si se mudan y confusión sobre cómo sería la reubicación. También es muy difícil para ellos navegar por el sistema”.

- Brittany Shipley of NAMI Wood River Valley



4. ¿QUIÉN NECESITA VIVIENDA EN KETCHUM?

1 Construir nuevos, convertir o estabilizar alrededor de 660 a 982 hogares para los próximos 10 años.

No incluye los 335 hogares de inquilinos “perdidos” de 2010 a 2019.

Demanda Total Proyectada

	DESCRIPCIÓN	CRECIMIENTO HISTÓRICO (1% al año)	ALTO CRECIMIENTO (3% promedio)
Nuevos Hogares	Nuevos hogares basados en el crecimiento demográfico proyectado para 2030	+224	+546
Hogares Actuales	Hogares en necesidad de estabilización, en riesgo de desplazamiento, tales como: <ul style="list-style-type: none">• costo cargado• personas sin hogar• vivienda precaria• superpoblación	436	436
Unidades totales	Total de unidades proyectadas necesarias para 2030:	660	982
Unidades por año	<ul style="list-style-type: none">• Estabilización de los hogares en su unidad actual• Transición de vacante/estacional/STR a ocupado por el propietario o LTR• Nueva construcción	66 anualmente	98 anualmente

2 Necesitamos viviendas en todos los niveles de ingresos.

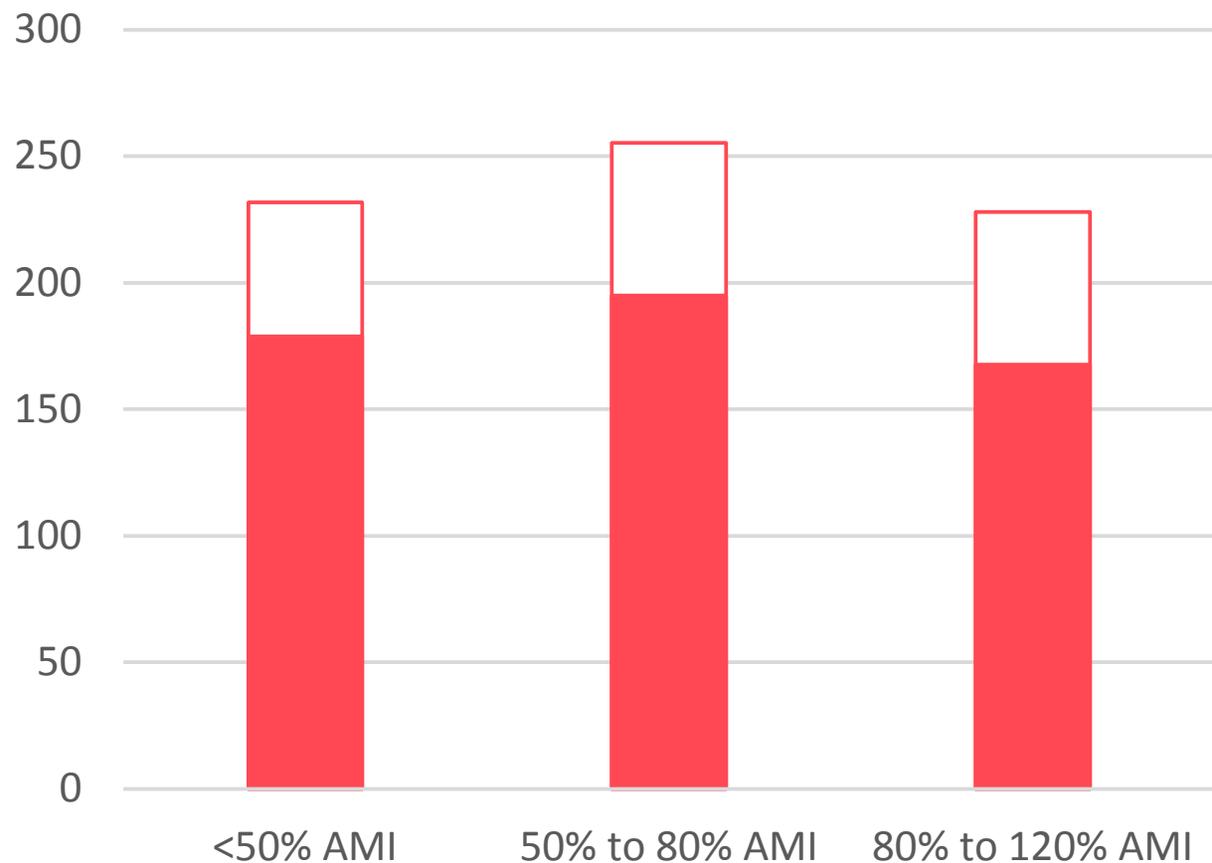
Proyección de viviendas nuevas, convertidas o estabilizadas necesarias en 10 años, por nivel de ingresos

Ingreso medio del área

Los ingresos que genera el hogar medio, lo que significa que el 50% de los hogares del mismo tamaño ganan menos que el hogar medio y el 50% de los hogares ganan más que el hogar medio. El ingreso medio cambia según el tamaño del hogar.

□ con alto crecimiento

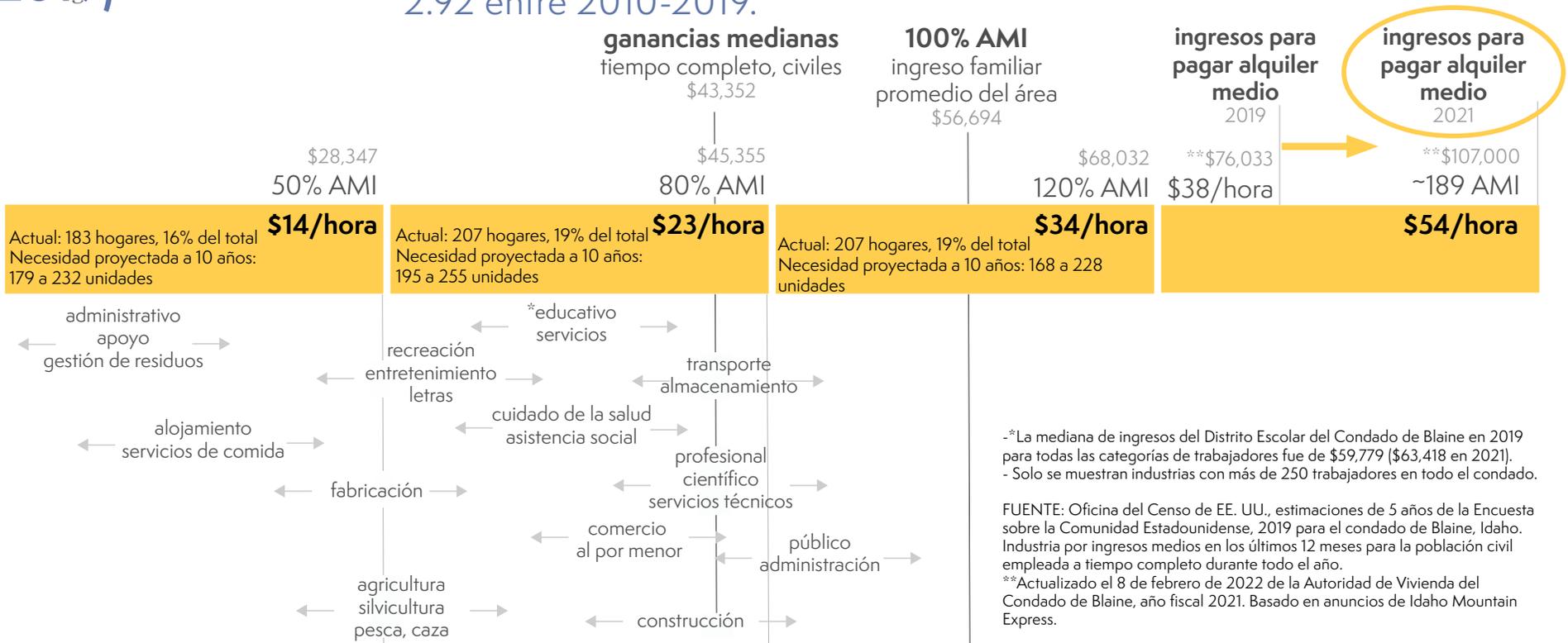
■ con crecimiento histórico



Nuestra economía se basa en trabajadores que ganan menos del 80% del ingreso mediano del área

Hogares de Ketchum por ingresos medios de la industria (2019)

- El 50 % de los trabajadores de la industria gana por debajo y el 50 % gana por encima de la mediana.
- Los ingresos son por trabajador civil a tiempo completo, no por hogar. Los ingresos del hogar incluyen intereses e ingresos pasivos.
- Las personas están tomando más compañeros de cuarto para poder vivir aquí: el tamaño promedio del hogar para inquilinos aumentó de 1.74 a 2.92 entre 2010-2019.



-*La mediana de ingresos del Distrito Escolar del Condado de Blaine en 2019 para todas las categorías de trabajadores fue de \$59,779 (\$63,418 en 2021).
- Solo se muestran industrias con más de 250 trabajadores en todo el condado.

FUENTE: Oficina del Censo de EE. UU., estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense, 2019 para el condado de Blaine, Idaho. Industria por ingresos medios en los últimos 12 meses para la población civil empleada a tiempo completo durante todo el año.

**Actualizado el 8 de febrero de 2022 de la Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, año fiscal 2021. Basado en anuncios de Idaho Mountain Express.

