



# HOUSING MATTERS DE KETCHUM

## BORRADOR DEL PLAN DE ACCIÓN ANUAL PARA LA VIVIENDA



18 de abril de 2022

Borrador para revisión pública



# TABLE OF CONTENTS

<b>APROBACIÓN Y ADOPCIÓN</b> .....	3
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	4
<b>TÉRMINOS COMUNES</b> .....	6
<b>CONTEXTO DE VIVIENDA: NUESTRO PUNTO DE PARTIDA DE ACCIÓN PARA LA VIVIENDA</b> .....	8
RESUMEN .....	8
LA NECESIDAD DE LA COMUNIDAD .....	9
NUESTRA ESTRATEGIA.....	12
NUESTRO PROCESO .....	15
CÓMO USAREMOS ESTE PLAN.....	16
<b>PLAN DE ACCIÓN PARA LA VIVIENDA</b> .....	19
VISIÓN .....	19
PRINCIPIOS RECTORES.....	19
OBJETIVOS CLAVE A 10 AÑOS.....	19
CINCO OBJETIVOS PARA FOMENTAR LA ACCIÓN .....	20
PLAN ANUAL DE ACCIÓN.....	21

# APROBACIÓN Y ADOPCIÓN

[Esta página se dejó intencionalmente en blanco. Se agregará contenido, según se adopte].

# AGRADECIMIENTOS

## Alcalde y Concejo

- Amanda Breen, *consejera*
- Courtney Hamilton, *consejera*
- Jim Slanetz, *consejero*
- Michael David, *consejero presidente*
- Neil Bradshaw, *alcalde*

## Miembros del equipo de trabajo

- Brooke McKenna/Naomi Spence, *The Hunger Coalition*
- Courtney Hamilton, *consejera de la ciudad de Ketchum*
- Dan Turner, *Distrito Escolar del Condado de Blaine*
- Dave Wilson, *Wilson Construction*
- Erin Pfaeffle, *Sistema de Salud de St. Luke*
- Gretchen Gorham, *Johnny G's Subshack*
- Harry Griffith, *Desarrollo Económico de Sun Valley*
- Herbert Romero, *organizador comunitario*
- Lynne Barker, *gerente de Sostenibilidad del Condado de Blaine*
- Mary Fauth, *Fundación Benéfica del Condado de Blaine*
- Matt Gorby, *bartender en The Casino/empleado local*
- Mike Schlatter, *YMCA de Wood River*
- Perry Boyle, *Coalición de Vivienda Asequible de Ketchum*
- Bob Crosby, *Concejo de Agentes Inmobiliarios de Sun Valley*
- Sally Gillespie, *Spur Community Foundation*
- Sarah Michael, *Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine*
- Scott Boettger, *Fideicomiso Territorial de Wood River*
- Susan Scovell, *Agencia de Renovación Urbana de Ketchum*
- Tim Carter, *Constructores de Idaho Mountain/ Comisión de Planificación y Zonificación de Ketchum*

## Personal de la ciudad de Ketchum

- Aly Swindley, *asistente administrativa*
- Carissa Connelly, *estratega de Vivienda Contratada en Ketchum*
- Jade Riley, *administrador de la ciudad*
- Lisa Enourato, *gerente de Asuntos Públicos y Servicios Administrativos*
- Morgan Landers, *planificadora sénior*
- Suzanne Frick, *directora de Planificación y Construcción, Agencia de Renovación Urbana de Ketchum (Ketchum Urban Renewal Agency, KURA)*

## Otros socios contribuyentes

- Alyson Witmer, *The Pioneer Saloon*
- Anónimo, *propietario de vivienda comunitaria*
- Ben Pettit, *Escuela Comunitaria de Sun Valley*

- Bob Crosby, *Concejo de Agentes Inmobiliarios de Sun Valley*
- Brittany Shipley, *NAMI de Wood River Valley*
- Brooke Pace McKenna, *The Hunger Coalition*
- Chip Atkinson, *Atkinsons' Market*
- Courtney Hamilton, *miembro del Concejo*
- Dave Hausman, *Lefty's Bar and Grille*
- Dave Hutchinson, *Compañías VP*
- Erin Pfaeffle, *Centro Médico de St. Luke's Wood River*
- Harry Griffith, *Desarrollo Económico de Sun Valley*
- Jacob Frehling, *Maude's Coffee and Clothes*
- Jeff Bay, *Tamarack Lodge/Hotel Ketchum*
- Jen Smith, *propietaria de vivienda comunitaria*
- Jenny Emery-Davidson, *The Community Library*
- Krzysztof Gilarowski, *miembro de la comunidad*
- Mark Nieves, *Independent Goods*
- Michael David, *miembro del Concejo*
- Michelle Griffith, *Fideicomiso de Vivienda Comunitaria ARCH*
- Nancie Tatum, *miembro de la comunidad*
- Nathan Harvill, *Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine*
- Olin Glenne, *Sturtevant's*
- Paul Conrad, *Conrad Brothers*
- Reid Sanborn, *Engel & Völkers*
- Sally Gillespie, *Spur Community Foundation*
- Scott Fortner, *Visite Sun Valley*
- Steve Shafran, *Spur Community Foundation*
- Susan Scovell, *Agencia de Renovación Urbana de Ketchum*
- Tim Silva, *Compañía de Sun Valley*
- Tim Wolff, *Spur Community Foundation*
- Tish Short, *Escuela Primaria Hemingway*

## Socios de implementación

- Fideicomiso de Vivienda Comunitaria ARCH
- Condado de Blaine
- Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine
- Goldwhip Girls
- Asociación Financiera de Vivienda de Idaho
- Concejo Interinstitucional
- Corporación de Desarrollo Comunitario de Ketchum
- Agencia de Renovación Urbana de Ketchum
- Landing Locals
- Spur Community Foundation
- Centro Médico de St. Luke's Wood River
- Desarrollo Económico de Sun Valley
- The Hunger Coalition
- Fondo de Beneficencia de Wood River
- Fideicomiso de Vivienda Comunitaria de Wood River

## Apoyo adicional

Los servicios de traducción y alcance para las comunidades latinas locales los proporcionan Herbert Romero, April Pena y Luiza Roncatto, Servicios de Traducción Alboum.

Enviamos un agradecimiento especial a las comunidades de occidente que contribuyeron con sus experiencias, ideas y prácticas en este proceso. En particular:

- Condado de Aspen/Pitkin, CO
- Condado de Eagle, CO
- Park City, UT
- Yampa Valley/Steamboat Springs, CO
- Condado de Summit, CO

Las fotografías de este documento las proporcionaron varios participantes, incluidos:

- Compañía de Sun Valley
- Travis Amick
- Escuela Syringa Mountain
- Hotel Ketchum
- Ciudad de Ketchum
- Agnew::Beck Consulting
- Sun Valley Photo

Contratistas de secundaria

- Agnew::Beck
- Elkartu

A los miles de miembros de la comunidad que participaron en este proceso mediante la encuesta regional, casas abiertas, participación en reuniones públicas y compartiendo sus pensamientos, comentarios e historias:  
¡Gracias!

# TÉRMINOS COMUNES

## Vivienda asequible

**Por familia:** la vivienda se considera asequible para una familia si está pagando el 30 % o menos de sus ingresos por costos de vivienda (renta o hipoteca).

**Por unidad de vivienda:** cualquier unidad de vivienda cuya renta o hipoteca sea menor al índice del mercado. Con frecuencia, la propiedad incluirá un subsidio gubernamental, ya sea para los costos del capital o para ayudar con la renta. Algunas viviendas asequibles lo son de manera natural.

### Ejemplos:

- Northwood Place se desarrolló con créditos fiscales, una asociación pública y privada que garantiza rentas lo suficientemente bajas a fin de ser asequibles para familias de bajos ingresos
- La vivienda asequible que ocurre de manera natural es vivienda no subsidiada, que sigue siendo asequible independientemente de la renta del mercado

## Vivienda comunitaria (vivienda con escrituras restringidas)

Por lo general, las unidades de vivienda, para venta o renta están restringidas mediante escrituras restringidas por tamaño y tipo para las personas que cumplen los lineamientos de activos, ingresos y ocupación mínima aprobados por la autoridad gobernante sobre vivienda en la ciudad de Ketchum. Vivienda residencial restringida a ser unidades de renta o venta para familias elegibles, con base en los ingresos aplicables y los requisitos de residencia.

## Viviendas de temporada/desocupadas/a corto plazo

- De temporada: el propietario pretende que estas unidades se ocupen solo durante ciertas temporadas del año. No son la residencia acostumbrada de nadie.
- Desocupadas: una unidad de vivienda está desocupada si nadie vive en ella al momento del conteo, a menos que sus ocupantes solo estén ausentes de manera temporal. Las unidades ocupadas de manera temporal al momento del conteo con gente que tiene una residencia habitual en otro lugar también se clasifican como desocupadas.
- Corto plazo: cualquier casa familiar, de propiedad individual o colectiva, o unidad de vivienda, o cualquier unidad o grupo de unidades en un condominio, cooperativa o tiempo compartido, o casa residencial ocupada con un residente, la cual se ofrece por una tarifa durante treinta (30) días o menos.

## Trabajador temporal

Un trabajador temporal es un empleado contratado para un puesto en el que un empleo, que de forma habitual es de un año, se da por seis meses o menos. El término “habitual” hace referencia a los empleados temporales que normalmente trabajan en la misma temporada cada año calendario, es decir, durante los meses de verano o la temporada de vacaciones.

## Residente anual

Those persons who are legally domiciled in Blaine County and who, in addition, physically reside in their fixed and permanent homes in Blaine County continuously.

# TÉRMINOS COMUNES continuación

## Fuerza de trabajo

Todos los adultos en el domicilio deben cumplir uno de los siguientes criterios:

- Ser empleado de un negocio local en el condado de Blaine, Idaho (al menos 1,000 horas al año o un promedio de 20 horas por semana), durante su ocupación
- Estar en busca de trabajo en el condado de Blaine al:
  - solicitar un trabajo en un negocio local,
  - tener una oferta de trabajo en un negocio local,
  - prepararse para el trabajo al participar en la capacitación laboral, programas educativos o programas que ayudan a las personas a obtener un empleo y ser autosuficientes económicamente.
- Cumplir una de las siguientes exenciones:
  - persona jubilada que, inmediatamente antes de la jubilación, tuvo un empleo de tiempo completo en una entidad ubicada en el condado de Blaine, al menos cinco años continuos y sigue viviendo como residente de tiempo completo dentro del condado de Blaine después de su jubilación;
  - persona incapaz de trabajar o que no tiene un historial laboral debido a una discapacidad calificada, según se define en la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA),
  - cuidador de tiempo completo, informal, si el cuidador o quien recibió el cuidado vivió en el condado de Blaine al menos los cinco años anteriores.

## Sin vivienda

Es decir, sin casa, que no tienen dirección ni residencia. Ejemplos:

- Personas que viven en sus autos o casas móviles
- Personas que viven en la casa de alguien más
- Personas que tienen que viajar distancias demasiado largas al trabajo (más de 45 minutos en un solo trayecto)



## CONTEXTO DE VIVIENDA: NUESTRO PUNTO DE PARTIDA DE ACCIÓN PARA LA VIVIENDA

### RESUMEN

En 2021-2022, la ciudad de Ketchum realizó una evaluación de las necesidades de vivienda y un alcance comunitario extensivo para comprender la demanda actual de vivienda no satisfecha, así como la necesidad pronosticada a diez años. Las necesidades de vivienda las definieron no solo quienes no tienen vivienda, sino aquellos que viven en condiciones de hacinamiento o que pagan en exceso por la vivienda. La sección “Necesidades de la comunidad” en este documento es un resumen de los puntos clave del Resumen de hallazgos de 2021-2022 (ver Anexo 2 para conocer el Resumen de hallazgos completo). Los datos sobre las necesidades de vivienda de la comunidad sirvieron como fundamento para elaborar el Plan de Acción para la Vivienda.

### Tres tendencias primordiales de la evaluación que realizó el Plan de Acción para la Vivienda de Ketchum:

1. Hay una escasez masiva de viviendas asequibles en Ketchum.
2. Ketchum está perdiendo su fuerza de trabajo y algunos residentes anuales porque la mayoría de la gente local no puede permitirse vivir en Ketchum.
3. Nuestra comunidad está de acuerdo en que hay una crisis de vivienda y quiere actuar.

Partiendo de esta base, la ciudad de Ketchum participó en un alcance e investigación comunitarios extensivos para desarrollar una estrategia coordinada y eficaz. La sección “Nuestra estrategia” es el puente entre el problema que enfrentamos hoy y las soluciones que implementaremos para avanzar.

### Existen seis principios básicos en nuestra estrategia:

1. Las soluciones de vivienda deben ser transversales y en niveles para tener un verdadero impacto.
2. Es imprescindible coordinarse alrededor de la visión compartida.
3. Las soluciones de vivienda para Ketchum deberán alentar y ser consistentes con los esfuerzos regionales de colaboración, así como ser específicas y factibles para Ketchum.
4. Las comunidades deben considerar una estrategia práctica para influir, incentivar e investigar a fin de crear un mercado de vivienda que sirva y apoye a la comunidad local todo el año.
5. La comunicación, colaboración y responsabilidad crean confianza, así como una comunidad más activa, informada y comprensiva.
6. Trabajar para crear soluciones eficaces de vivienda es un proceso continuo y repetitivo.

# NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE KETCHUM PRONOSTICADA A 10 AÑOS

Se deberán construir nuevas casas, transformarlas o estabilizar alrededor de 660 a 982 casas en los próximos 10 años.. No incluye los 335 hogares arrendados "perdidos" de 2010 a 2019.

	Descripción	Crecimiento histórico (1 % anual)	Alto crecimiento (3 % anual)	
<b>Nuevas familias</b>	Nuevas familias con base en situaciones de crecimiento de la población a 10 años	+224	+546	
<b>Familias actuales</b>	Familias que necesitan estabilización o están en riesgo de desplazamiento: <ul style="list-style-type: none"> <li>• peso del costo</li> <li>• en estado de indigencia</li> <li>• hacinamiento</li> </ul>	436	436	
<b>DEMANDA ESTIMADA</b>	Puede lograrse al: <ul style="list-style-type: none"> <li>• preservar la vivienda existente</li> <li>• convertir las unidades a ocupadas por locales</li> <li>• nueva construcción</li> </ul>	Unidades totales proyectadas necesarias en los próximos 10 años	<b>660 en total</b>	<b>982 en total</b>
		Unidades proyectadas necesarias al año en los próximos 10 años	66 al año	98 al año

## LA NECESIDAD DE LA COMUNIDAD

### 1. Hay una escasez masiva de viviendas asequibles en Ketchum.

La evaluación de la necesidad de vivienda estimada que requiere la ciudad de Ketchum es de 660 a 980 casas en los próximos 10 años para satisfacer la demanda. La descripción de cómo se determinó la demanda se detalla en la tabla a continuación. Se espera que esta necesidad se satisfaga mediante una combinación de nuevas construcciones, la preservación de rentas y la transformación de casas existentes en rentas a largo plazo.

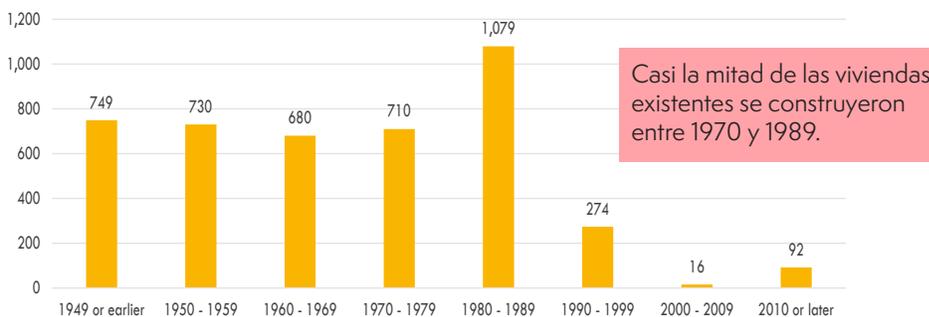
Además, para todo el condado de Blaine (incluido Ketchum), se necesitarán aproximadamente de 4,700 a 6,400 unidades de vivienda nuevas, preservadas o transformadas en los próximos 10 años. Este pronóstico hace énfasis en por qué la colaboración a nivel del condado y los esfuerzos por la vivienda son fundamentales para enfrentar la crisis de vivienda.

Una tendencia que contribuye en gran medida a la falta de asequibilidad es que el desarrollo residencial en Ketchum y en todo el condado de Blaine ha disminuido desde la década de 1980. Esto significa que, con el crecimiento histórico de la población y el aumento del uso por temporada/desocupación/renta a corto plazo de las viviendas existentes, el suministro de casas asequibles para ocupación de propietarios o arrendatarios ha disminuido.

## DESARROLLO RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE KETCHUM POR DÉCADA

### El desarrollo residencial ha disminuido.

Año de construcción de las unidades de vivienda en Ketchum



Fuente: Oficina del Censo de EE. UU.: Cálculos a 5 años de la Encuesta sobre comunidades estadounidenses (2013-2019), con referencia cruzada con datos de permisos de construcción de la ciudad de Ketchum

## 2. Ketchum está perdiendo su fuerza de trabajo y algunos residentes anuales porque la mayoría de la gente local no puede permitirse vivir en Ketchum.

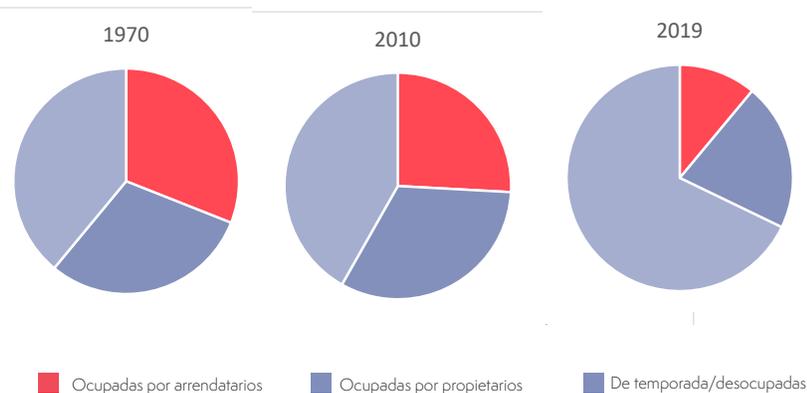
### Los arrendatarios de bajos y medianos ingresos tienen las mayores necesidades de vivienda insatisfechas.

La fuerza de trabajo de Ketchum consiste principalmente en familias con bajos y medianos ingresos (debajo de \$45,355 al año o \$23 por hora), en las que depende nuestra economía local.<sup>1</sup> Sesenta por ciento de los arrendatarios locales viven en viviendas inasequibles, lo que significa que pagan más del 30 % de sus ingresos brutos/antes de impuestos en costos de vivienda.<sup>2</sup> Agregado al problema, Ketchum perdió 335 rentas a largo plazo entre 2010 y 2019.<sup>3</sup> Esto sin contar la aceleración por la pandemia, cuando la población de Ketchum creció un 25 % comparado con el crecimiento histórico anual del 1 %.<sup>4</sup> Los arrendatarios de bajos ingresos son los más afectados por el alto costo de la vivienda. Muchas familias y personas de bajos ingresos están a punto de llegar al estado de indigencia. Una encuesta de más de 1,100 participantes que viven o trabajan en el condado de Blaine encontró que el 1 % de nuestra población ya vive en estado de indigencia.<sup>5</sup>

### COMBINACIÓN DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE KETCHUM

#### Las rentas a largo plazo han disminuido.

- La proporción de rentas a largo plazo disminuyó del 31 % en 1970 al 10 % en 2019.
- Aproximadamente 335 unidades de renta a largo plazo se “perdieron” en Ketchum desde 2010, con una proporción significativa que probablemente se convirtió para uso de temporada o corto plazo.



Fuente: Oficina del Censo de EE. UU.: Cálculos a 5 años de la Encuesta sobre comunidades estadounidenses con datos de 1970, 2010 y 2019

1 Oficina del Censo de EE. UU.: Cálculos a 5 años de la Encuesta sobre comunidades estadounidenses (2019) para el condado de Blaine. Industria por medianos ingresos en los últimos 12 meses para poblaciones civiles con empleo de tiempo completo todo el año. Estimaciones del condado de Blaine usadas para alinearse con programas estatales y federales de vivienda.

2 Encuesta comunitaria de Housing Matters (La vivienda importa) de Ketchum, 15 de noviembre de 2021 a 3 de enero de 2022.

3 Oficina del Censo de EE. UU.: Cálculos a 5 años de la Encuesta sobre comunidades estadounidenses con datos de 2010 y 2019.

4 Oficina del Censo de EE. UU.: Cálculos a 5 años (2013-2019) de la Encuesta de comunidades estadounidenses; Datos decenales para redefinición de distritos (2020).

5 Encuesta comunitaria de Housing Matters de Ketchum, 15 de noviembre de 2021 a 3 de enero de 2022.

## Solo las familias con ingresos altos pueden realmente pagar en el “mercado”.

Dados los altos precios actuales de venta o renta de viviendas en Ketchum, el precio del mercado solo es asequible para familias con ingresos altos. La renta promedio (del mercado) en Ketchum solo es asequible para las familias que ganan más de \$107,000 al año (\$100,000 para el Condado).<sup>1</sup>

### 3. Nuestra comunidad está de acuerdo en que hay una crisis de vivienda y quiere actuar.

Un tema constante en las entrevistas, encuestas y reuniones a puertas abiertas es la amplitud de la crisis de vivienda que afecta todo el Valle. A continuación se mencionan los temas clave de lo que hemos oído.

*La identidad de la comunidad.* La opinión de una variedad de entrevistados es la sensación de que Ketchum está perdiendo su identidad conforme el mercado de la vivienda se vuelve más desafiante y la gente deja su casa. Muchos encuestados sienten que la búsqueda de una vivienda comunitaria accesible representa más que un techo sobre la cabeza de los miembros de la comunidad: es una búsqueda para mantener el “alma” de la comunidad.<sup>2</sup>

*El acceso a una fuerza de trabajo estable, que daña la vitalidad de los negocios.* La viabilidad de los negocios y el acceso a una fuerza de trabajo estable fue una idea común compartida cuando se pidió a los entrevistados que identificaran el “indicador clave” para el entorno de la vivienda.<sup>3</sup>

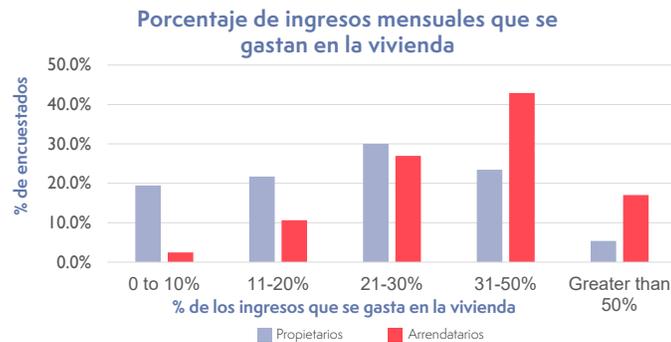
*La estabilidad social, financiera y emocional de las familias desplazadas y las que están en riesgo de ser desplazadas.* La inestabilidad de la vivienda está creando desafíos financieros, sociales y emocionales para los residentes de todo el Valle.<sup>4</sup> El desplazamiento y la inestabilidad de la vivienda afectan la salud mental y física. En los adultos, aumenta la probabilidad de depresión y suicidio, y tiene efectos físicos. En los niños, altera el desarrollo y las respuestas del sistema inmune, y aumenta la probabilidad de hospitalización.<sup>5</sup>

En particular, quienes están en crisis y estresados por la inestabilidad de la vivienda pueden tener más dificultades para recurrir a redes de servicio social y sin fines de lucro. Los encuestados indicaron que a ellos o a sus clientes los enviaban con frecuencia de una agencia a otra en un intento por acceder a los recursos. Con frecuencia, estos clientes completaban un proceso solo para saber que no cumplían los criterios de elegibilidad, el cual incluso podría descartar específicamente a algunos de los miembros más vulnerables de la comunidad.<sup>6</sup>

## LO MÁS DESTACADO QUE HEMOS OÍDO

### La vivienda no es asequible

Tanto los arrendatarios como los propietarios gastan en la vivienda más de lo que pueden pagar. Los arrendatarios reportan estar agobiados por los costos, con tasas mucho más altas que los propietarios (60 % frente al 29 %).



Fuente: Encuesta comunitaria de Housing Matters de Ketchum, 15 de noviembre de 2021 a 3 de enero de 2022

1 Autoridad de la vivienda del condado de Blaine, año fiscal 2019 y 2021. Con base en la publicidad del Idaho Mountain Express.

2 Entrevistas de Housing Matters de Ketchum a más de 30 miembros de la comunidad; del 15 de noviembre de 2021 al 3 de enero de 2022.

3 Entrevistas de Housing Matters de Ketchum a más de 30 miembros de la comunidad; del 15 de noviembre de 2021 al 3 de enero de 2022.

4 Entrevistas de Housing Matters de Ketchum a más de 30 miembros de la comunidad; del 15 de noviembre de 2021 al 3 de enero de 2022.

5 Serby, Michael, David Brody, Shetal Amin y Philip Yanowitch. 2006. “Eviction as a Risk Factor for Suicide” (El desalojo como factor de riesgo en el suicidio). Servicios psiquiátricos 57 ð2p: 273–74. Megan Sandel, Richard Sheward, Stephanie Ettinger de Cuba, Sharon M. Coleman, Deborah A. Frank, Mariana Chilton, Maureen Black, Timothy Heeren, Justin Pasquariello, Patrick Casey, Eduardo Ochoa, Diana Cutts; Unstable Housing and Caregiver and Child Health in Renter Families (Viviendas inestables; cuidadores y salud infantil en familias que rentan). Pediatrics. Febrero de 2018; 141 (2): e20172199. 10.1542/peds.2017-2199.

6 Encuesta comunitaria de Housing Matters de Ketchum, 15 de noviembre de 2021 a 3 de enero de 2022.

## NUESTRA ESTRATEGIA

La ciudad de Ketchum desarrolló el Plan de Acción para la Vivienda con base en los datos sobre las necesidades importantes de vivienda, comentarios de la comunidad y orientación del equipo de trabajo, compuestos por una sección representativa de los miembros de la comunidad. El Plan de Acción para la Vivienda también se basa en la comprensión de que una sola organización o jurisdicción no puede resolver el desafío de la vivienda. El Plan de Acción para la Vivienda también se basa en la creencia de que para resolver los problemas de vivienda comunitaria es necesaria una estrategia multifacética. Ninguna solución ofrece una fórmula mágica para resolver todos los problemas de vivienda y sencillamente no hay manera de construir, rezonificar o pagar para salir del problema. Un principio fundamental del Plan de Acción para la Vivienda es que mediante la innovación, coordinación y tenacidad, juntos podemos fortalecer nuestra comunidad al garantizar viviendas para nuestras familias y la fuerza de trabajo.

A continuación se describen los principios fundamentales de la estrategia de Ketchum sobre la acción para la vivienda.

**1. La vivienda está influenciada por varios factores económicos, de población, sociales y de uso de suelo, entre otros, por lo que las soluciones deben ser intersectoriales y en niveles para tener un verdadero impacto.** Trabajar en una sola cosa a la vez no es tan efectivo como combinar y superponer estrategias y acciones. Asimismo, trabajar en un “silo de vivienda” no tiene tanto impacto como recurrir a una variedad de socios tanto tradicionales como no tradicionales, e invitar a más personas y organizaciones a fin de que trabajen juntas y contribuyan con soluciones para la vivienda. Lo más importante es que existen distintos tipos de personas en nuestra comunidad que buscan diferentes tipos de vivienda a diferentes precios. Ningún programa, política o proyecto único puede responder a todos los tipos de demanda de vivienda que nuestra comunidad desea.

**Es imprescindible coordinarse alrededor de la visión compartida.** Los proyectos y financiamientos únicos, o los programas a corto plazo, pueden ayudar a abordar una necesidad crucial o probar una innovación. Para tener un efecto a corto y largo plazo, los miembros de la comunidad y las organizaciones deben superar el “ruido de la vivienda” y estar de acuerdo para enfocarse en trabajar juntos. También debe haber mecanismos, como financiamiento dedicado y recurrente, que permitirán un compromiso sostenido para implementar la visión.

“Hemos tenido que reducir horas o días, o cerrar por completo... Los empleados que aún tenemos están exhaustos”, dijo un propietario de un negocio local.

“El costo de la asistencia para la vivienda es drásticamente menor que tener que cerrar porque no se puede encontrar personal, o que tener que contratar y entrenar a personal nuevo. Para crear un entorno que permita a la gente vivir y trabajar aquí, se debe incluir también una asociación con empresas privadas”.

“Esto es lo que oímos de nuestros clientes: miedo a lo desconocido, estrés por abandonar a otros a quienes estarían dejando atrás si se mudan y confusión sobre cómo será la reubicación. También es muy difícil para ellos entender el sistema”, dijo Brittany Shipley de NAMI Wood River Valley.

“La comunidad está en el momento crítico de ser algo sumamente diferente de lo que era porque las personas ya no pueden vivir ni trabajar aquí. Afecta la esencia de nuestra cultura de ciudad montañosa y lo que muchos valoran en nuestra comunidad”, dijo Scott Fortner de Visite Sun Valley.

# ESTRATEGIA DE VIVIENDA DE KETCHUM

Facilitar y crear viviendas y programas de vivienda para una variedad de niveles de ingresos



**3. Pensar a nivel regional, actuar a nivel local.** Las personas, empleos y vivienda se mueven e interactúan de manera fluida a lo largo de la región y, por lo tanto, los problemas de vivienda se abordan mejor y las soluciones de vivienda se implementan mejor dentro de un contexto regional. Nuestra crisis de vivienda no es aislada, tampoco lo son las soluciones a la crisis; la acción para la vivienda en Ketchum depende de muchos socios para tener éxito y la dinámica de la vivienda en Ketchum afecta muchas otras áreas en el Valle. Como tal, la ciudad de Ketchum trabaja con una variedad de socios de implementación a fin de ejecutar el Plan de Acción para la Vivienda, desde proveedores de servicios, desarrolladores, gobiernos locales y empleadores hasta organizaciones filantrópicas, muchas de las cuales trabajan en el condado de Blaine y más allá. **Las soluciones de vivienda de Ketchum deben alentar y ser consistentes con los esfuerzos regionales de colaboración, así como ser específicas y factibles para Ketchum.** Creemos que las acciones de vivienda de Ketchum pueden tener efectos regionales positivos, además de servir directamente a las personas que viven y trabajan en Ketchum.

**4. Una comunidad saludable y dinámica depende de la vivienda local para una amplia gama de niveles de ingresos.** En una comunidad turística como Ketchum, para el mercado es muy desafiante brindar vivienda de manera natural para una amplia gama de ingresos. Esto se debe a influencias de oferta y demanda, como la demanda de residentes de temporada y visitantes, residentes con ingresos extremadamente altos u otros factores como una abundancia de terrenos públicos y áreas protegidas que limitan la cantidad de terrenos accesibles y con potencial de desarrollo. **Las comunidades deben considerar una estrategia práctica para influir, incentivar e investigar a fin de crear un mercado de vivienda que sirva y apoye a la comunidad local todo el año.**

## 5. La comunicación, colaboración y responsabilidad crean confianza, así como una comunidad más activa, informada y comprensiva.

Como impulsora del Plan de Acción para la Vivienda, la ciudad de Ketchum reconoce la importancia de asociarse verdaderamente con los miembros de la comunidad para participar, aprender y actuar juntos. Contar con un marco para la participación en curso de la comunidad y la colaboración es una pieza fundamental de este plan y está en el corazón de nuestra capacidad para tener éxito. Además, el acuerdo y el uso de datos comunes, actualizados con frecuencia, hace que la comunicación sea más clara. Sobre todo, debemos recordar que este esfuerzo se dirige a la gente y a la comunidad para crear oportunidades en las que ambas prosperen. En el núcleo de todo el sistema, políticas, participación y trabajo del proyecto aquí descrito, se encuentra la motivación para apoyar nuestro sustento, los bienes y servicios de nuestra comunidad, y la conectividad de nuestra comunidad al apoyar a la gente que es esencial en ella.



**Trabajar para crear soluciones eficaces de vivienda es un proceso continuo y repetitivo.** El ciclo de aprendizaje, planificación, actuación, evaluación, recalibración y continuación del trabajo nunca termina, ni debería terminar. El Plan de Acción para la Vivienda establece una visión, una intención y una posible manera de trabajar juntos durante la próxima década a fin de cambiar en verdad la curva de la vivienda y mejorar nuestra comunidad. Dicho esto, reconocemos y suponemos que, si hacemos bien nuestro trabajo, con el tiempo habrá ajustes a este plan, así como cambios en nuestras prioridades y acción colectiva. Por esta razón, nuestra estrategia incluye lo siguiente:

- Pretende realizar controles frecuentes para reevaluar nuestro progreso, y recurrir a nuevos socios y nuevas ideas.
- Pretende contar con objetivos a 10 años que nos permitan medir nuestro progreso y adaptar nuestros métodos, según sea necesario.
- Pretende realizar un compromiso para actualizar con frecuencia nuestra evaluación de necesidades de vivienda a fin de mantenernos al tanto de las dinámicas cambiantes.

# NUESTRO PROCESO

A inicios del otoño de 2021 y hasta finales de la primavera de 2022, la ciudad de Ketchum implementó un proceso repetitivo de aprendizaje, escucha y creación del Plan de Acción para la Vivienda. Una vez adoptado, el alcance y proceso de participación continuará cuando se informe sobre el progreso del plan, y el plan de acción anual se actualizará con frecuencia.

## Paso 1: Comprender el contexto

Necesidades y preferencias: para comenzar el proceso del Plan de Acción, se recopilieron las necesidades y preferencias de la comunidad de la siguiente manera:

- análisis de datos de necesidades de vivienda insatisfechas presentes y futuras,
- encuesta comunitaria con 1,117 respuestas,
- entrevistas a más de 30 miembros de la comunidad,
- revisión del historial de análisis de las necesidades de vivienda y análisis locales relacionados.

Mejores prácticas: en colaboración, la Ciudad desarrolló un kit de herramientas para la vivienda a partir de una lista de más de 280 ideas. Esta larga lista inicial está conformada por información obtenida de:

- respuestas a encuestas y entrevistas de la comunidad,
- 6 entrevistas a directores de vivienda en comunidades comparables,
- comentarios del Concejo Municipal de Ketchum, la Agencia de Renovación Urbana de Ketchum, y la Comisión de Planificación y Zonificación,
- investigación sobre comunidades turísticas comparables y políticas de las mejores prácticas de vivienda.



## Paso 2: Desarrollar el Plan

El desarrollo de un borrador del Plan de Acción para la Vivienda se basó en datos sobre las necesidades, investigación de mejores prácticas, comentarios de la comunidad y de los socios. La Fuerza de trabajo para Vivienda de Ketchum, un grupo consultivo de 20 miembros de la comunidad que representa a diversas industrias y perspectivas, revisó el Plan. Además, se habló sobre los elementos del plan, con la guía de la Agencia de Renovación Urbana de Ketchum (KURA), y de la Comisión de Planificación y Zonificación de Ketchum. Los comentarios públicos sobre el borrador del Plan incluyeron reuniones a puertas abiertas, grupos de enfoque, información por medios digitales y datos del público.

## Paso 3: Actuar para la vivienda (con información y orientación en curso)

La culminación del trabajo en los pasos 1 y 2 es el Plan de Acción para la Vivienda de Ketchum, que el Concejo Municipal pretende entregar el 9 de mayo de 2022 para su revisión final y aprobación a fin de que se adopte como el documento oficial orientador de la acción en materia de vivienda.



## CÓMO USAREMOS ESTE PLAN

### Aclaración de funciones: el Plan de Acción describe las acciones de la Ciudad y celebra el trabajo de los socios.

Este plan describe la visión, los objetivos y las acciones a las que se comprometió Ketchum para abordar las necesidades de vivienda. Creamos un marco que servirá como la “Estrella del Norte” para guiar durante la siguiente década un cambio práctico, positivo y duradero en Ketchum. Ketchum se comprometió a iniciar o participar en todas las acciones del Plan, y muchas de ellas las puede realizar la Ciudad por su cuenta. Además, el Plan incluye acciones que Ketchum se compromete a explorar, las cuales después otros socios pueden dirigir o llevar a cabo. Los socios participantes o potenciales se identifican en la sección de “Acciones prioritarias” dentro de cada área de objetivos. El propósito es que el plan sirva como una herramienta para resaltar y apoyar el trabajo de los socios, proponer o aclarar las funciones, y alinear oportunidades de colaboración.

El personal de Ketchum reconoce y espera que las acciones de vivienda de Ketchum tengan un impacto regional positivo, y estén motivadas por continuas perspectivas de colaboración más estrecha en la acción para la vivienda con otras jurisdicciones, entidades locales y regionales. El Plan de Acción para la Vivienda es un plan comunitario que se construye a partir de y reconoce el extraordinario trabajo que ya está en curso por parte de distintos socios en el condado de Blaine y más allá. El propósito de Ketchum es brindar apoyo y contribuir en los esfuerzos regionales, mientras se lleva a Ketchum en la dirección correcta necesaria.

## El Plan de Acción para la Vivienda está estructurado para su facilidad de uso.

Los objetivos del Plan de Acción para la Vivienda y sus estrategias de apoyo abordan las necesidades identificadas, informadas mediante investigaciones sobre las mejores prácticas y los comentarios de la comunidad. Durante este proceso, se analizaron aproximadamente 280 acciones y se consolidaron con aquellas que apoyan los cinco objetivos. Las acciones prioritarias se identificaron a partir de las acciones restantes: las acciones prioritarias tienen el mayor impacto inmediato y actualmente están en curso o pueden iniciarse de forma viable dentro de un año a partir de la adopción del Plan de Acción para la Vivienda. Las acciones a mediano y largo plazo previamente identificadas se recopilaron en el kit de herramientas para la vivienda, y se repetirán en ciclos en el Plan de Acción para la Vivienda durante las actualizaciones anuales del plan de acción.

Cada elemento del plan es diferente, aunque están relacionados:

- **Visión:** incluye una declaración concisa y poderosa sobre el estado colectivo que pretendemos lograr y mantener la próxima década.
- **Principios:** incluyen declaraciones basadas en los valores que intentamos organizar mientras garantizamos su consistencia.
- **Objetivos:** incluyen la consecuencia o el resultado que queremos lograr en las áreas clave.
- **Estrategias:** incluyen los métodos o las estrategias a los que recurriremos para lograr los objetivos.
- **Acciones prioritarias:** incluyen actividades medibles y específicas diseñadas para cumplir el objetivo.

Además de estos elementos del plan, la Ciudad está desarrollando un Plan de Trabajo de Acción para la Vivienda implementable que contiene tácticas “SMART” (Inteligentes). Este Plan de Trabajo se completará después de la adopción del Plan de Acción para la Vivienda y que se confirmen las prioridades del año 1. Un ejemplo de implementación del modelo del Plan de Trabajo se incluye en la sección de Anexos en este documento.

### Acciones “SMART(ER)”

- **Son específicas:** sencillas, sensatas e importantes
- **Medibles:** importantes, motivadoras
- **Alcanzables:** acordadas, asequibles)
- **Relevantes:** razonables, realistas y con recursos, basadas en resultados
- **Tienen que ser oportunas:** en un plazo definido, límite de tiempo, limitadas en cuanto a tiempo/**costo**, en el momento oportuno, sensibles al tiempo

Ketchum se compromete a establecer un Plan de Trabajo “SMARTER”, que incluye acciones y tácticas que se **E**valuarán y **R**evisarán.

## La repetición anual del Plan de Acción para la Vivienda garantiza la rendición de cuentas.

La implementación del Plan Actual de Vivienda necesitará verificaciones regulares con los departamentos de la Ciudad y el Concejo Municipal. El progreso en las acciones prioritarias en curso y propuestas se presentará cada dos años ante el Concejo Municipal. El Plan de Acción para la Vivienda se actualizará cada año, con información pública y la renovación de la aprobación del Concejo. Las reuniones trimestrales de coordinación con los socios de implementación son un mecanismo que permite informar sobre el progreso, compartir aprendizajes, e identificar tensiones y simbiosis entre las diferentes entidades. El progreso se compartirá con el público mediante un informe o boletín regular. Estas verificaciones de rendición de cuentas y la reiteración del Plan permite que el Plan y las acciones se ajusten a circunstancias cambiantes o nuevas, así como a lo que se ha aprendido.

Gestión del proyecto de Ketchum, estructura del informe y rendición de cuentas		
QUIÉN	OBJETIVO	FRECUENCIA
<b>Alcalde y Concejo de Ketchum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar y aprobar la implementación del plan actualizado, y proporcionar toda la orientación estratégica</li> <li>Revisar y aprobar el gasto relacionado con la vivienda mediante un proceso de presupuesto anual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reuniones semestrales para aprobar la implementación actualizada (mayo, diciembre)</li> <li>Opcional: realizadas como parte de las Sesiones conjuntas de trabajo con Planificación y Zonificación, y la Junta de la KURA</li> </ul>
<b>Departamentos de la Ciudad Planificación, Administración, Comunicaciones, Obras Públicas, etc.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirigir y trabajar con el personal de la Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine (Blaine County Housing Authority, BCHA) en acciones específicas de vivienda</li> <li>Capacidad adicional para cada jurisdicción proporcionada por el personal de la BCHA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reuniones semanales con los departamentos relevantes</li> <li>Reuniones trimestrales con todos los administradores y directores de planificación de la ciudad (aprox. en feb., abr., ago. y nov.)</li> </ul>
<b>Socios de implementación Organizaciones locales sin fines de lucro, promotores de vivienda, empleadores, agencias públicas, etc.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coordinar y facilitar los esfuerzos más allá de las jurisdicciones</li> <li>Oportunidad de revisar el progreso hacia los objetivos compartidos, lecciones aprendidas y educación</li> <li>Gestión del proyectot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reuniones trimestrales (aprox. en feb., abr., ago. y nov.)</li> </ul>
<b>Comunidad/público</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Educar, informar</li> <li>Recibir comentarios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informes/boletines trimestrales (aprox. en mar., may., sep. y dic.)</li> <li>Reuniones abiertas del Concejo</li> <li>Participación anual del público</li> </ul>



# PLAN DE ACCIÓN PARA LA VIVIENDA

Este plan describe la visión, los objetivos y las acciones a las que se comprometió Ketchum para abordar las necesidades de vivienda. El marco que servirá como la “Estrella del Norte” para guiar durante la siguiente década un cambio práctico, positivo y duradero en Ketchum.

## VISIÓN

Incluye aumentar el acceso, crear y preservar hogares para residentes de diversos niveles de ingresos y etapas de vida para mantener una comunidad local próspera.

## PRINCIPIOS RECTORES

Incluyen apoyar una estrategia de colaboración coordinada para:

- asegurar que todas las personas tengan un hogar seguro y saludable,
- asegurar que la vivienda sea asequible para nuestra fuerza de trabajo local,
- mantener una comunidad inclusiva todo el año.

## OBJETIVOS CLAVE A 10 AÑOS

- Se busca garantizar un mínimo de 650 unidades de vivienda en Ketchum en los próximos 10 años para la fuerza de trabajo local (*construir viviendas nuevas, liberar las existentes, transformar las existentes para que tengan un costo más asequible, preservar las existentes a perpetuidad*).
- Se busca garantizar que al menos el 60 % de la vivienda existente en Ketchum siga siendo ocupada por sus propietarios o arrendatarios a largo plazo.
- Se busca garantizar que el 40 % de la fuerza de trabajo de Ketchum pueda vivir en Ketchum.
- Se busca evitar desplazamientos y ayudar con servicios de apoyo a 100 hogares cada año que estén agobiados por el costo, vivan en casas inestables o no tengan vivienda.
- Se busca garantizar un mínimo de \$60M en inversiones directas y locales para acciones de vivienda en Ketchum en los próximos 10 años, aumentar esas inversiones 5 veces (*incluye el 20 % de los fondos de la Ciudad asignados a proyectos fuera de Ketchum*).
- Se busca asignar el 20 % de los fondos de vivienda de la Ciudad para acciones significativas en todo el condado.
- Se busca aumentar cada año el número de socios identificados que han contribuido de manera activa en la implementación de soluciones de vivienda identificadas en este plan.
- Mediante una supervisión semestral, se busca lograr un mínimo del 51 % de satisfacción o aprobación pública de la acción, coordinación y resultados de vivienda.

## CINCO OBJETIVOS PARA FOMENTAR LA ACCIÓN

### OBJETIVO 1: PRODUCIR + PRESERVAR VIVIENDAS

Se busca actuar a fin de crear y preservar viviendas asequibles para nuestra fuerza de trabajo local y viviendas comunitarias. Se busca mantener un equilibrio saludable de alojamiento a corto plazo/visitantes y viviendas ocupadas por residentes.

### OBJETIVO 2: EXPANDIR + MEJORAR LOS SERVICIOS PARA CREAR ESTABILIDAD EN LAS VIVIENDAS

Se busca abordar las necesidades inmediatas de las personas sin vivienda y en riesgo de desplazamiento en nuestra comunidad. Se busca integrar, mejorar y ampliar los servicios de apoyo y la reubicación rápida, así como evitar futuros desplazamientos a lo largo de la región.

### OBJETIVO 3: EXPANDIR + APROVECHAR LOS RECURSOS

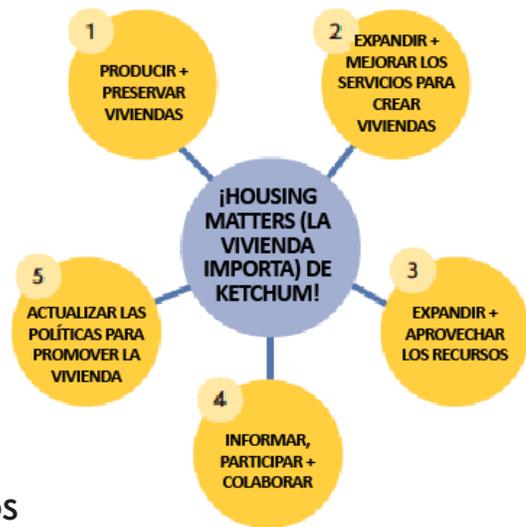
Se busca aumentar los recursos para apoyar los Objetivos del Plan de Acción, incluido el financiamiento de parte de varias fuentes públicas y privadas.

### OBJETIVO 4: INFORMAR, PARTICIPAR + COLABORAR

Se busca invertir en la capacidad local de construcción a fin de tomar decisiones informadas y ejecutar acciones para la vivienda. Se busca apoyar asociaciones regionales y comunicaciones en curso para aumentar la coordinación y el impacto en la vivienda.

### OBJETIVO 5: ACTUALIZAR LAS POLÍTICAS PARA PROMOVER LA VIVIENDA

Se busca crear un entorno normativo y de políticas que aliente totalmente el desarrollo de la vivienda, con énfasis en la vivienda comunitaria y para la fuerza de trabajo, además de que sea consistente con otros objetivos comunitarios.



## PLAN ANUAL DE ACCIÓN

### OBJETIVO 1: PRODUCIR + PRESERVAR VIVIENDAS

Se busca actuar a fin de crear y preservar viviendas asequibles para nuestra fuerza de trabajo local y viviendas comunitarias. Se busca mantener un equilibrio saludable de alojamiento a corto plazo/visitantes y viviendas ocupadas por residentes.

#### Metas clave:

- Se busca garantizar un mínimo de 650 unidades de vivienda en Ketchum en los próximos 10 años para la fuerza de trabajo local (construir viviendas nuevas, liberar las existentes, transformar las existentes para que tengan un costo más asequible, preservar las existentes a perpetuidad).
- Se busca garantizar que el 40 % de la fuerza de trabajo de Ketchum pueda vivir en Ketchum.
- Ensure that 40% of Ketchum's workforce can live in Ketchum.

*Estrategia 1:* se busca mantener una red de nuevos proyectos de construcción de viviendas que contribuya a satisfacer las metas de vivienda comunitarias.

*Estrategia 2:* se busca rehabilitar y preservar las viviendas asequibles existentes (tanto las presentes de forma natural como las de escrituras restringidas).

*Estrategia 3:* se busca gestionar y ampliar el inventario de casas con escrituras restringidas (ocupadas por los propietarios y arrendatarios).

*Estrategia 4:* se busca apoyar las iniciativas locales de viviendas para empleados que crean alojamiento a largo plazo y de temporada para satisfacer la demanda.

## Acciones prioritarias que apoyan el Objetivo 1

PRIORIDADES DEL AÑO 1	SOCIOS POTENCIALES
1. Se busca seguir apoyando el desarrollo Bluebird Village.	Ketchum Community Development Corporation (KCDC), KURA, ciudad de Ketchum
2. Se busca desarrollar una red de construcción de nuevas viviendas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crear una red a 10 años.</li> <li>• Apoyar el desarrollo de viviendas para la fuerza de trabajo en el 1.er sitio de KURA y de Washington.</li> <li>• Iniciar un plan maestro conjunto para desarrollar oportunidades en parcelas urbanas cercanas a la YMCA (conforme al acuerdo de estacionamiento) y la parcela de Leadville, propiedad de la ciudad.</li> <li>• Identificar parcelas de posible adquisición para desarrollar viviendas e identificar la infraestructura y financiamientos necesarios para apoyarlo. <i>Esto también apoya el Objetivo 3.</i></li> <li>• Continuar el diálogo con los dueños de propiedades significativos.</li> </ul>	Ciudad de Ketchum, KURA, KCDC, ARCH, YMCA
3. Se busca identificar y priorizar los sitios para su preservación: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar un inventario de las viviendas existentes con escrituras restringidas y de ocurrencia natural (es decir, asequibles, no subsidiadas) asequibles y para la fuerza de trabajo. <i>Esto también apoya el Objetivo 3.</i></li> <li>• Identificar sitios prioritarios para la preservación, como los que están en riesgo de venta o aumento de la renta.</li> </ul>	Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine (BCHA), ciudad de Ketchum, otros socios, según se identifiquen
4. Se busca preservar y mejorar viviendas asequibles en Lift Tower Lodge. <i>Esto también apoya el Objetivo 2.</i>	Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine (BCHA), ciudad de Ketchum, ARCH
5. Se busca aumentar el número de unidades de vivienda accesorias (accessory dwelling units, ADU) ocupadas: desarrollar la educación, así como mejorar los incentivos o políticas para promover el desarrollo y el uso de las ADU para vivienda local.	Concejo de Agentes Inmobiliarios de Sun Valley, Coalición de Vivienda Asequible de Ketchum
6. Se busca establecer una vía para la propiedad: identificar la viabilidad de escrituras restringidas y apoyo a hipotecas, así como opciones de programas que se pueden usar dentro de una variedad de proyectos locales de vivienda como vía para la propiedad.	ARCH, Landing Locals
7. Se busca incentivar las rentas a largo plazo: implementar un programa de rentas para la fuerza de trabajo “Lease to Locals” (Rentar a locales).	Ciudad de Ketchum, Landing Locals, Goldwhip Girls, Concejo de Agentes Inmobiliarios de Sun Valley, administradores de propiedades locales

## OBJETIVO 2: EXPANDIR + MEJORAR LOS SERVICIOS PARA CREAR ESTABILIDAD EN LAS VIVIENDAS

Se busca abordar las necesidades inmediatas de las personas sin vivienda y en riesgo de desplazamiento en nuestra comunidad. Se busca integrar, mejorar y ampliar los servicios de apoyo y la reubicación rápida, así como evitar futuros desplazamientos a lo largo de la región.

### Meta clave:

- Se busca evitar desplazamientos y ayudar a 100 hogares al año, brindar servicios de apoyo a 100 hogares cada año que estén agobiados por el costo, vivan en casas inestables o no tengan vivienda.

*Estrategia 1:* se busca apoyar una campaña de educación comunitaria para crear conciencia sobre la variedad de condiciones de vivienda existentes y cambiantes, así como las necesidades proyectadas.

*Estrategia 2:* se busca acelerar la coordinación de servicios y recursos entre los socios de vivienda y de servicios humanos, esto con el objetivo de crear una estrategia más informada a partir de la experiencia sensible y centrada en el individuo para la entrega de servicios y vivienda.

*Estrategia 3:* se busca crear una variedad de opciones de vivienda de emergencia y apoyo que satisfagan la demanda.

*Estrategia 4:* se busca ampliar los servicios de prevención del desalojo (es decir, servicios legales, asistencia para renta de emergencia, etc.).



## Acciones prioritarias que apoyan el Objetivo 2

PRIORIDADES DEL AÑO 1	SOCIOS POTENCIALES
<p>1. Se busca proporcionar apoyo para los desplazamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabajar con socios para encontrar soluciones de vivienda, incluida una estrategia planificada de reubicación para 15 familias aproximadamente, las cuales serán desplazadas por el desarrollo del vecindario de McHanville, en el área de impacto de Ketchum.</li> <li>• Desarrollar políticas de reubicación y desplazamiento para minimizar los desplazamientos y sus efectos. <i>Esto también apoya el Objetivo 5.</i></li> </ul>	<p>Fondo de Beneficencia del Condado de Blaine, Línea directa de crisis de la Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, condado de Blaine, St. Luke</p>
<p>2. Se busca ampliar la capacidad residencial de Lift Tower Lodge.</p>	<p>Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, ciudad de Ketchum, condado de Blaine</p>
<p>3. Se busca definir la terminología clave, en particular los servicios de apoyo, mediante experiencias sensibles y los determinantes sociales de la salud.</p>	<p>Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, grupo de trabajo interinstitucional, proveedores y jurisdicciones locales</p>
<p>4. Se busca priorizar los servicios de apoyo para la coordinación, así como identificar y buscar el compromiso de socios clave para la implementación.</p>	<p>Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, grupo de trabajo interinstitucional, proveedores y jurisdicciones locales</p>
<p>5. Se busca reunir un grupo de vivienda local y proveedores de servicios para explorar un nuevo diseño de entrega de servicios que sea un centro único más simplificado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer una estrategia de “entrada coordinada” para la entrega de servicios de apoyo, referencias y seguimiento; asimismo, explorar con los proveedores de servicios la viabilidad y capacidad para actualizar y referir a las personas a <a href="http://findhelpidaho.org">findhelpidaho.org</a>.</li> <li>• Comprender la capacidad y fallos del servicio existente, incluidos los servicios legales, y asistencia a renta de urgencia y a corto plazo.</li> <li>• Colaborar con las organizaciones existentes para reubicar rápido a quienes no tienen vivienda o que pronto dejarán de tenerla.</li> <li>• Convocación y coordinación en curso de la coalición de los proveedores locales.</li> <li>• Facilitar al grupo la educación específica sobre vivienda y evaluar otras brechas identificadas relacionadas con el conocimiento, si las hay.</li> </ul>	<p>Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, grupo de trabajo interinstitucional, proveedores y jurisdicciones locales, incluida The Hunger Coalition, Blaine County Charitable Fund (BCCF), los defensores, Herbert Romero, La Alianza, Men’s Second Chance Living, YMCA, Centro de Salud Comunitaria de St. Luke, Distrito de Salud Pública de South Central, Jesse Tree, Terry Riley, Participación de Acción Comunitaria de South Central, Salud y Bienestar de Idaho, ayuda legal, The Salvation Army, Senior Connection</p>
<p>6. Se busca identificar y apoyar los cambios de políticas que aumentan el acceso a la vivienda.</p>	<p>Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, grupo de trabajo interinstitucional, proveedores y jurisdicciones locales</p>
<p>7. Se busca coordinar recursos de financiamiento. Esto también apoya el Objetivo 3.</p>	<p>Grupo de trabajo interinstitucional</p>
<p>8. Se busca identificar y apoyar las opciones físicas de vivienda para familias sin vivienda o en riesgo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar un inventario de las viviendas potenciales existentes/ sitios para viviendas de apoyo permanentes o refugios de emergencia/viviendas temporales para crisis. Asimismo, evaluar la ubicación y especificaciones con proveedores de servicios. <i>Esto también apoya el Objetivo 1.</i></li> <li>• Estrategia “construir o comprar” para unidades de vivienda de apoyo dedicadas. <i>Esto también apoya el Objetivo 1.</i></li> </ul>	<p>Ciudad de Ketchum, Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine</p>

### OBJETIVO 3: EXPANDIR + APROVECHAR LOS RECURSOS

Se busca aumentar los recursos para apoyar los Objetivos del Plan de Acción por parte de varias fuentes públicas y privadas.

#### Metas clave:

- Se busca asegurar un mínimo de \$60M en inversiones locales directas para acciones de vivienda en Ketchum en los próximos 10 años, a fin de aprovechar hasta 5 veces ese monto en inversiones (incluye el 20 % de los fondos de la Ciudad asignados a proyectos fuera de Ketchum).
- Se busca asignar el 20 % de los fondos de vivienda de la Ciudad para acciones significativas en todo el condado.

*Estrategia 1:* se pretende buscar, garantizar y proporcionar financiamiento en curso para apoyar las iniciativas y acciones de vivienda en la ciudad de Ketchum.

*Estrategia 2:* se pretende buscar, garantizar y proporcionar fondos únicos y para proyectos específicos, como subvenciones públicas y privadas, donaciones privadas, participación de empleadores, y modelos de financiamiento alternativos a fin de contribuir en y apoyar los esfuerzos de vivienda comunitaria.

*Estrategia 3:* se busca aprovechar terrenos y edificios de propiedad pública y de los socios para posibles desarrollos de vivienda.

*Estrategia 4:* se busca crear y promover un paquete de incentivos de desarrollo para reducir los costos de los proyectos que atienden las necesidades de la comunidad.

## Acciones prioritarias que apoyan el Objetivo 3

PRIORIDADES DEL AÑO 1	SOCIOS POTENCIALES
<p>1. Se busca crear criterios de asignación de los fondos de la Ciudad, incluido su alineamiento con la Visión, los Principios y los Objetivos identificados en este Plan, otros planes de la Ciudad, y la distribución basada en la necesidad proyectada por área de medianos ingresos. Consulte el Anexo para el ejemplo de Truckee.</p>	<p>Ciudad de Ketchum, socios de implementación</p>
<p>2. Se busca tener reuniones con el público actual y potencial, así como con socios de financiamiento privado, a fin de establecer un proceso que revise con regularidad las prioridades y oportunidades de financiamiento para apoyar el Plan de Acción (<i>al menos cada trimestre</i>). Esto también apoya el Objetivo 4.</p>	<p>Ciudad de Ketchum y socios de implementación/ financiamiento (Spur Community Foundation, Fideicomiso de Vivienda Comunitaria de Wood River, Idaho Community Foundation)</p>
<p>3. Se busca garantizar financiamiento local para la vivienda mediante ajustes al impuesto de opción local (local option tax, LOT) de Ketchum.</p>	<p>Comité para el LOT para la vivienda</p>
<p>4. Se busca apoyar y garantizar el financiamiento estatal o federal para la vivienda. Las fuentes clave incluyen::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Fondo Fiduciario para la Vivienda del Estado de Idaho, para brechas financieras en el desarrollo de la vivienda</li> <li>• Cuenta de iniciativas estratégicas de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense (American Rescue Plan Act, ARPA) de la Ciudad</li> <li>• Fondos de la ARPA del condado de Blaine</li> <li>• Asociación de Vivienda y Finanzas de Idaho (Idaho Housing and Finance Association, IHFA), Crédito Fiscal de Vivienda para Bajos Ingresos (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) y programas de financiamiento relacionados</li> <li>• Aumentar/ampliar el financiamiento de apoyo a rentas a corto plazo/de emergencia y otros programas del área del Objetivo 1 y Objetivo 2</li> </ul>	<p>Condado de Blaine, Asociación Financiera de Vivienda de Idaho</p>
<p>5. Se busca coordinar esfuerzos filantrópicos interinstitucionales y estrategias para un modelo filantrópico eficiente; asimismo, explorar, documentar y buscar financiamiento filantrópico para soluciones específicas de vivienda.</p>	<p>Spur Community Foundation, Fundación de St. Luke, Fideicomiso de Vivienda Comunitaria de Wood River</p>
<p>6. Se busca tener reuniones con empleadores locales de grandes y pequeñas empresas, incluidas las organizaciones sin fines de lucro y los proveedores de servicio directos, a fin de hablar sobre las opciones específicas de vivienda patrocinadas por el empleador.</p>	<p>Empleadores locales</p>
<p>7. Se busca explorar oportunidades para financiar programas de “eliminación de barreras” a fin de ayudar a la gente a conseguir vivienda. Por ejemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recaudación de fondos para programas de apoyo a la hipoteca</li> <li>• Recaudación de fondos para un fondo flexible de seguridad de viviendas “de arranque”</li> <li>• Programa de apoyo para la reubicación/retención</li> </ul>	<p>Ciudad de Ketchum</p>
<p>8. Se busca realizar un inventario de terrenos y propiedades, así como un análisis de desarrollo potencial, para las parcelas e instalaciones públicas y privadas en Ketchum que tienen potencial para el desarrollo, rehabilitación, intercambio o compra de terrenos para viviendas, etc. Esto también apoya el Objetivo 1.</p>	<p>Ciudad de Ketchum, Fideicomiso de Tierras de Wood River, Mountain Rides, y socios públicos y privados</p>

## **OBJETIVO 4: INFORMAR, PARTICIPAR + COLABORAR**

**Se busca invertir en la capacidad local de construcción y las asociaciones regionales a fin de tomar decisiones informadas y ejecutar acciones para la vivienda. Se busca apoyar las comunicaciones en curso para aumentar la coordinación y efectividad, con un enfoque en el público, otras jurisdicciones y socios de implementación.**

### **Metas clave:**

- Se busca asignar el 20 % de los fondos de vivienda de la Ciudad para acciones significativas en todo el condado.
- Se busca aumentar cada año el número de socios identificados que han contribuido de manera activa en la implementación de soluciones de vivienda identificadas en este plan.
- Mediante una supervisión semestral, se busca lograr un mínimo del 51 % de satisfacción o aprobación pública de la acción, coordinación y resultados de vivienda.

*Estrategia 1:* se busca crear e implementar un Plan de Acción para la Vivienda Comunitaria en Ketchum a fin de definir los objetivos, informar la asignación de recursos y dar seguimiento al progreso.

*Estrategia 2:* se busca supervisar y compartir datos de desarrollo económicos y proyecciones de empleo a fin de usarlos en los análisis de demanda de vivienda y las soluciones propuestas de vivienda.

*Estrategia 3:* se busca apoyar una estrategia de comunicaciones en curso para la vivienda a fin de fomentar y educar de manera continua a la comunidad en temas fundamentales sobre la vivienda.

*Estrategia 4:* se busca trabajar con los socios regionales para mejorar la coordinación en todo el condado y los impactos colectivos en la vivienda.

## Acciones prioritarias que apoyan el Objetivo 4

PRIORIDADES DEL AÑO 1	SOCIOS POTENCIALES
1. Se busca finalizar el Plan de Acción para la Vivienda Comunitaria de Ketchum y la evaluación de necesidades.	Ciudad de Ketchum
2. Se busca proporcionar un informe de progreso a seis meses.	Ciudad de Ketchum, socios de implementación
3. Se busca actualizar el Plan de Acción para la Vivienda de Ketchum cada año, con comentarios de la comunidad y la aprobación del Concejo.	Ciudad de Ketchum, socios de implementación
4. Se busca que haya rendición de cuentas y garantizar la transparencia con el público y los socios en cuanto a las decisiones de financiamiento para la vivienda y asignación de recursos en el Concejo Municipal y otras reuniones públicas, así como mediante un proceso de presupuestación anual.	Ciudad de Ketchum
5. Se busca lanzar un proceso de coordinación con los socios de implementación del Plan de Acción (es decir, reuniones trimestrales para dar seguimiento al proceso, una herramienta de seguimiento en la web).	Ciudad de Ketchum, socios de implementación
6. Se busca crear e implementar un plan de comunicación estratégica para la vivienda a fin de apoyar el trabajo de los socios: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar materiales de educación comunitaria para crear un entendimiento de las necesidades continuas de vivienda locales, así como la intersección de viviendas y otras áreas. Esto también apoya el Objetivo 2.</li> <li>• Desarrollar materiales de envío de mensajes compartidos para usarlos entre los socios de vivienda.</li> <li>• Iniciar una serie de oradores, capacitación, grupos de trabajo u otros métodos a fin de identificar y compartir información sobre los programas existentes y modelos innovadores de vivienda para desarrollar iniciativas locales.</li> <li>• Iniciar un llamado a la acción comunitaria para describir cómo es que los miembros de la comunidad pueden promover el cambio (es decir, otorgar fondos, pedir apoyo, proporcionar comentarios públicos, otros métodos de acción comunitaria)</li> </ul>	Fideicomiso de Tierras de Wood River, St. Luke, Instituto de Sun Valley, The Hunger Coalition, ciudad de Ketchum, condado de Blaine Autoridad de Vivienda o Coalición de Vivienda Regional, Spur Community Foundation
7. Se busca determinar la base y el cambio de la percepción en cuanto a los esfuerzos y efectividad para la vivienda: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crear una encuesta de referencia para las organizaciones asociadas a fin de distribuir servicios a los destinatarios y participantes.</li> <li>• Encuestar cada año a los destinatarios y participantes para determinar el cambio.</li> </ul>	Socios de implementación del Objetivo 2
8. Se busca participar en y apoyar el lanzamiento de un esfuerzo coordinado para la vivienda en todo el condado. Se busca explorar la intersección con esfuerzos intersectoriales, como un crecimiento inteligente y planificación de sostenibilidad regional.	Condado de Blaine, Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, miembros participantes por determinarse
9. Se busca mantener la capacidad interna para dotar de personal las acciones clave de vivienda, iniciativas y participación comunitaria.	Ciudad de Ketchum
10. Se busca identificar cambios en las políticas de vivienda a nivel estatal y trabajar con el defensor de políticas de recursos de la coalición comunitaria.	Ciudad de Ketchum

## OBJETIVO 5: ACTUALIZAR LAS POLÍTICAS PARA PROMOVER LA VIVIENDA

Se busca crear un entorno normativo y de políticas que aumente el suministro de viviendas, con énfasis en el desarrollo de viviendas comunitarias y para la fuerza de trabajo, mientras se mantiene la consistencia con otros objetivos comunitarios.

**Meta clave:** ■ esto apoya todas las metas

*Estrategia 1:* se busca evaluar cada año la efectividad de las políticas y procesos de Ketchum en la promoción del desarrollo y la actualización de viviendas comunitarias, según sea necesario.

*Estrategia 2:* se busca alinear las políticas de la Ciudad para apoyar la implementación de viviendas con otras prioridades comunitarias a fin de maximizar el beneficio comunitario.

*Estrategia 3:* se busca identificar e implementar métodos para equilibrar de manera efectiva, segura y atractiva las viviendas de temporada y a corto plazo con rentas a largo plazo, vivienda comunitaria y vecindarios viables y habitables

Acciones prioritarias que apoyan el Objetivo 5	
PRIORIDADES DEL AÑO 1	SOCIOS POTENCIALES
1. Se busca realizar una auditoría del código existente en relación con los objetivos del Plan de Acción.	Ciudad de Ketchum
2. Se busca promulgar una ordenanza provisional mientras se desarrollan reglamentos permanentes para aumentar la producción de viviendas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densidades residenciales mínimas necesarias en ciertos distritos y zonas, dependiendo el tipo de proyecto</li> <li>• Limitar la consolidación de lotes a zonas de baja densidad</li> <li>• Ninguna pérdida neta de unidades</li> </ul>	Ciudad de Ketchum
3. Se busca desarrollar un plan de trabajo de cambio de código para impulsar el creciente suministro de vivienda general y comunitaria.	Ciudad de Ketchum
4. Se busca explorar el procesamiento de prioridades y otros incentivos para proyectos que sirven al Plan de Acción para la Vivienda.	Ciudad de Ketchum
5. Se busca establecer métricas anuales de rendición de cuentas para el procesamiento de solicitudes, permisos, etc., relacionados con el desarrollo de viviendas y medir el progreso hacia los objetivos de vivienda.	Ciudad de Ketchum
6. Se busca tener reuniones regulares con otros departamentos y agencias públicas de la Ciudad, comunidades de desarrollo y circunscripciones clave a fin de obtener retroalimentación para la mejora de procesos.	Ciudad de Ketchum
7. Se busca proponer ordenanzas para atender la no discriminación por ingresos y una ordenanza sobre el desalojo de arrendatarios a fin de ayudar a identificar y apoyar a los arrendatarios en riesgo de desalojo. Esto también apoya el Objetivo 2.	Ciudad de Ketchum
8. Se busca aclarar los requisitos para la vivienda justa y promover de manera afirmativa la vivienda justa a fin de contrarrestar los impactos negativos en las clases protegidas; asimismo, analizar añadiduras a la ley federal. Esto también apoya el Objetivo 2.	Ciudad de Ketchum
9. Se busca crear una licencia de negocio separada para recopilar información precisa en rentas a corto plazo y emitir informes regulares.	Ciudad de Ketchum
10. Se busca explorar métodos para verificar las normas de salud y seguridad en las rentas a corto plazo.	Ciudad de Ketchum



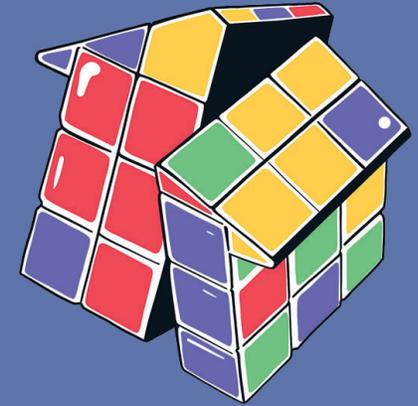
## ATTACHMENTS



# ASUNTOS DE VIVIENDA

resumen de resultados

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

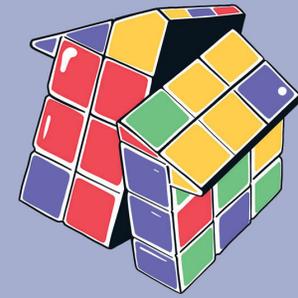


## TABLA DE CONTENIDO

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/](http://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

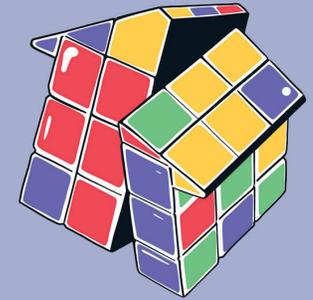
Vivienda residencial que está restringida (a través de una restricción de escritura) a ser una unidad de alquiler o de venta para personas y familias elegibles, según los requisitos aplicables de ingreso y residencia.

## 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

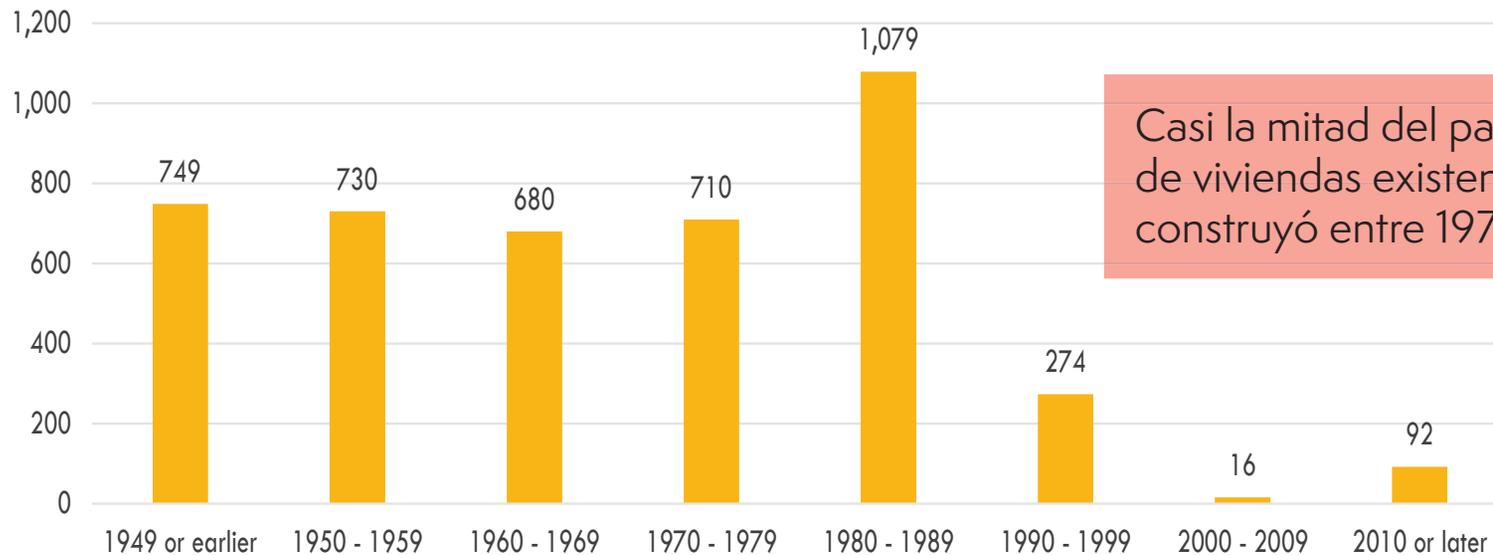
Ketchum tiene un entorno de vivienda cada vez más desafiante para los residentes locales durante todo el año, especialmente aquellos que ganan el 120 % o menos del ingreso medio del área (AMI).



### 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*

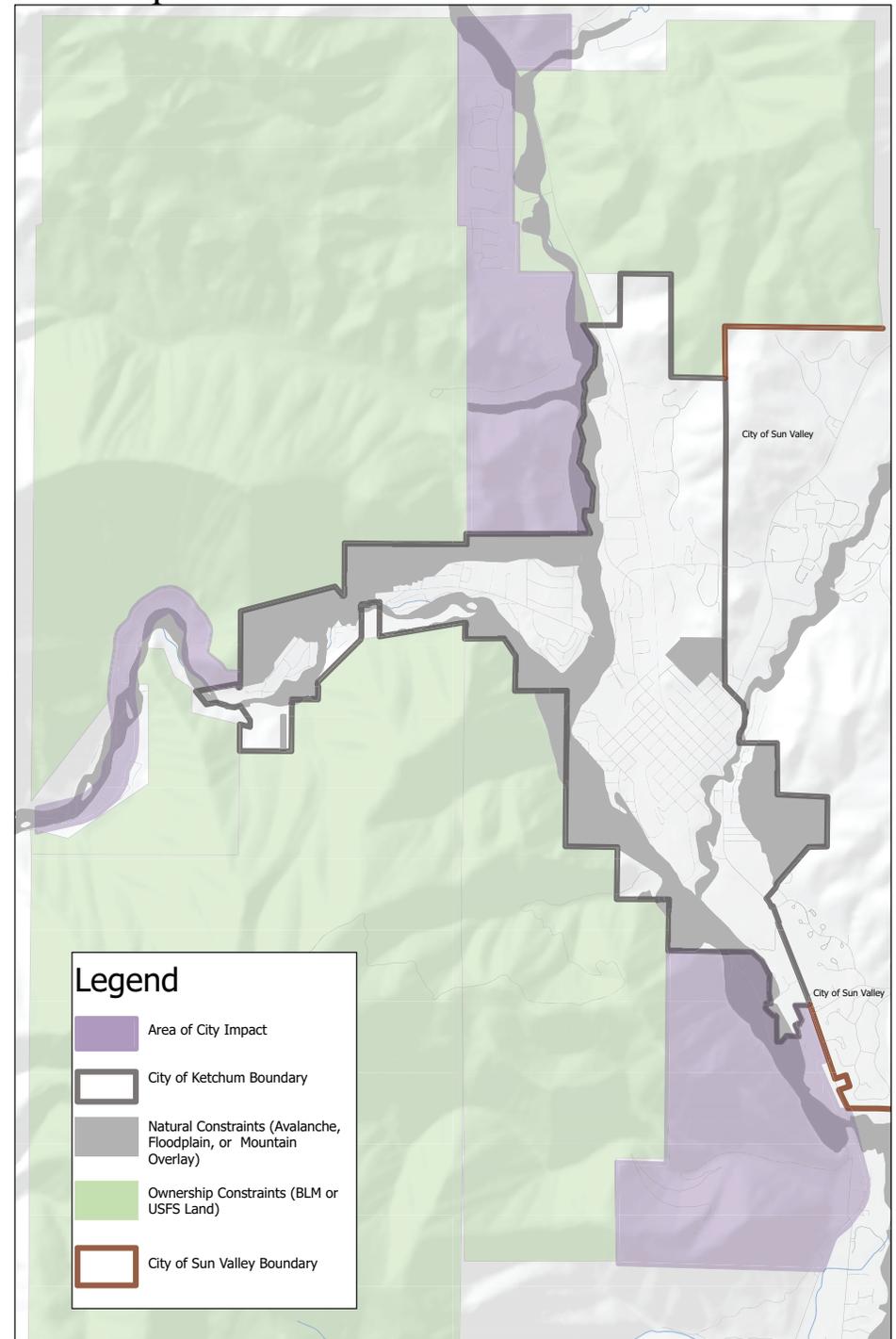
**Año Estructura Construida - Unidades de Vivienda Ketchum**  
# de unidades construidas



Casi la mitad del parque de viviendas existente se construyó entre 1970 y 1989.

# 2 La tierra disponible para el desarrollo es constreñido.

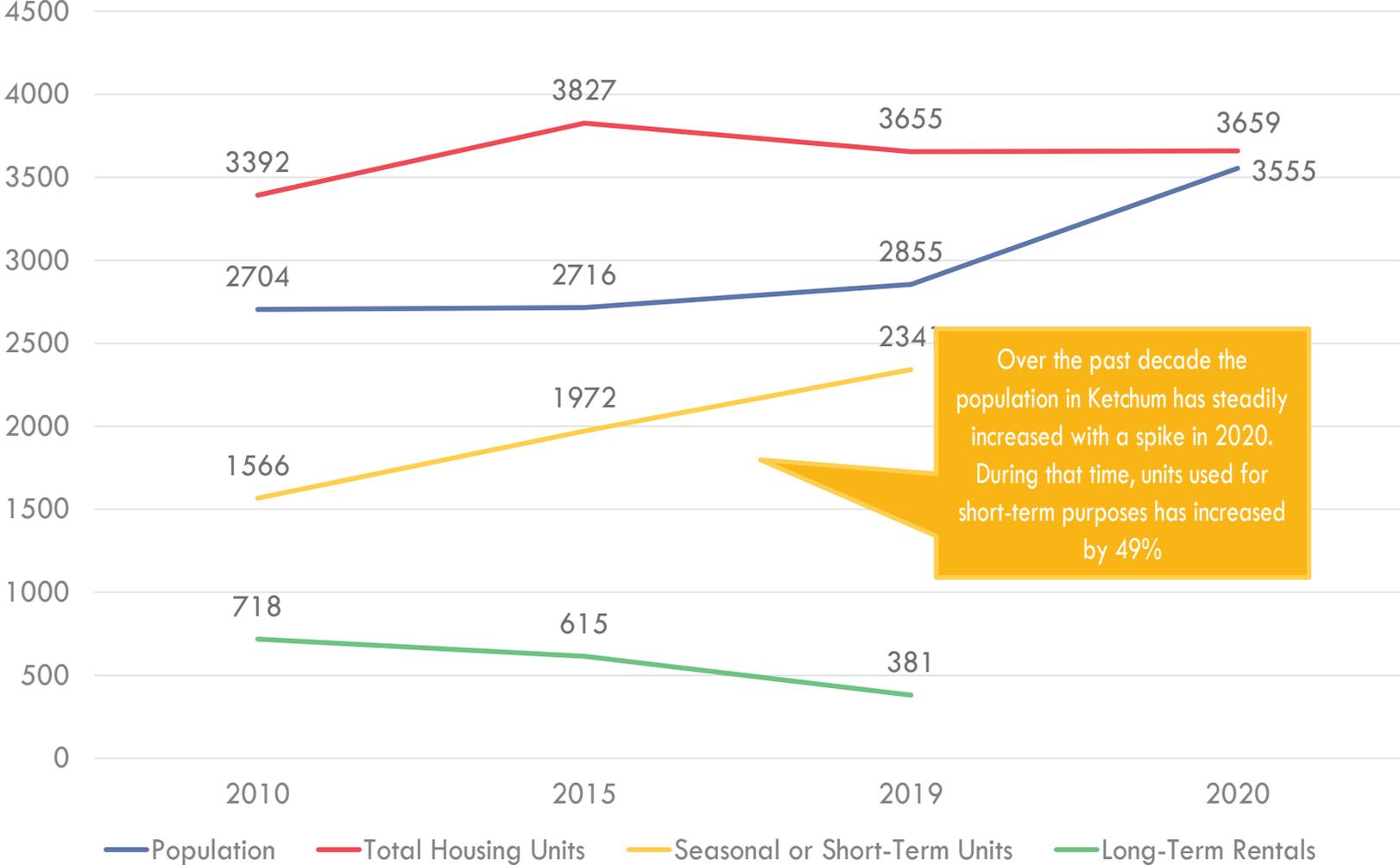
- La mayor parte de la ciudad está rodeada por propiedad federal o es difícil de desarrollar debido a los peligros (avalanchas, llanuras aluviales y pendientes pronunciadas).
- La reurbanización y el relleno son las principales oportunidades de desarrollo.



# 3

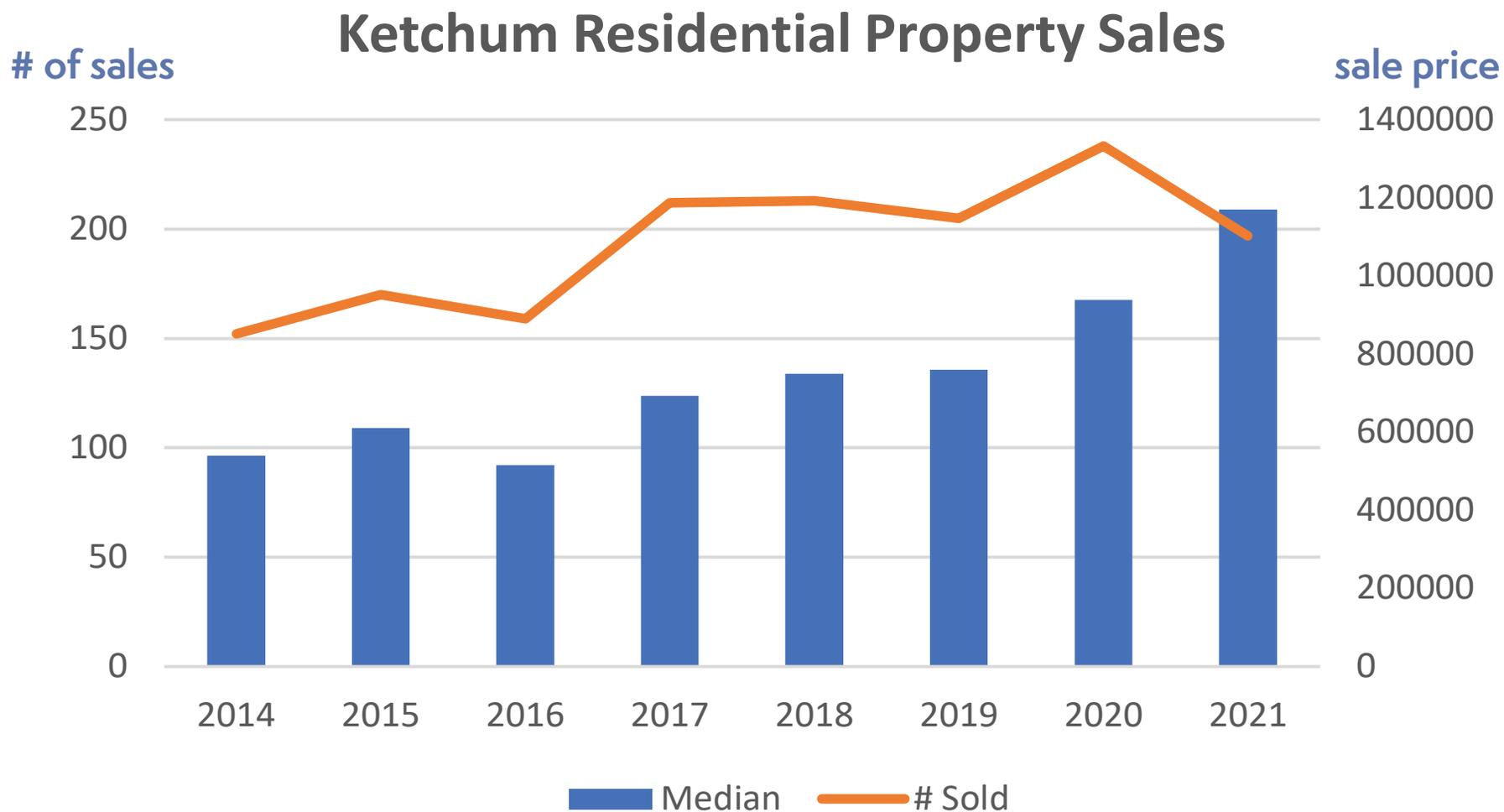
## Los alquileres de temporada y de corta duración han aumentado.

### 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.

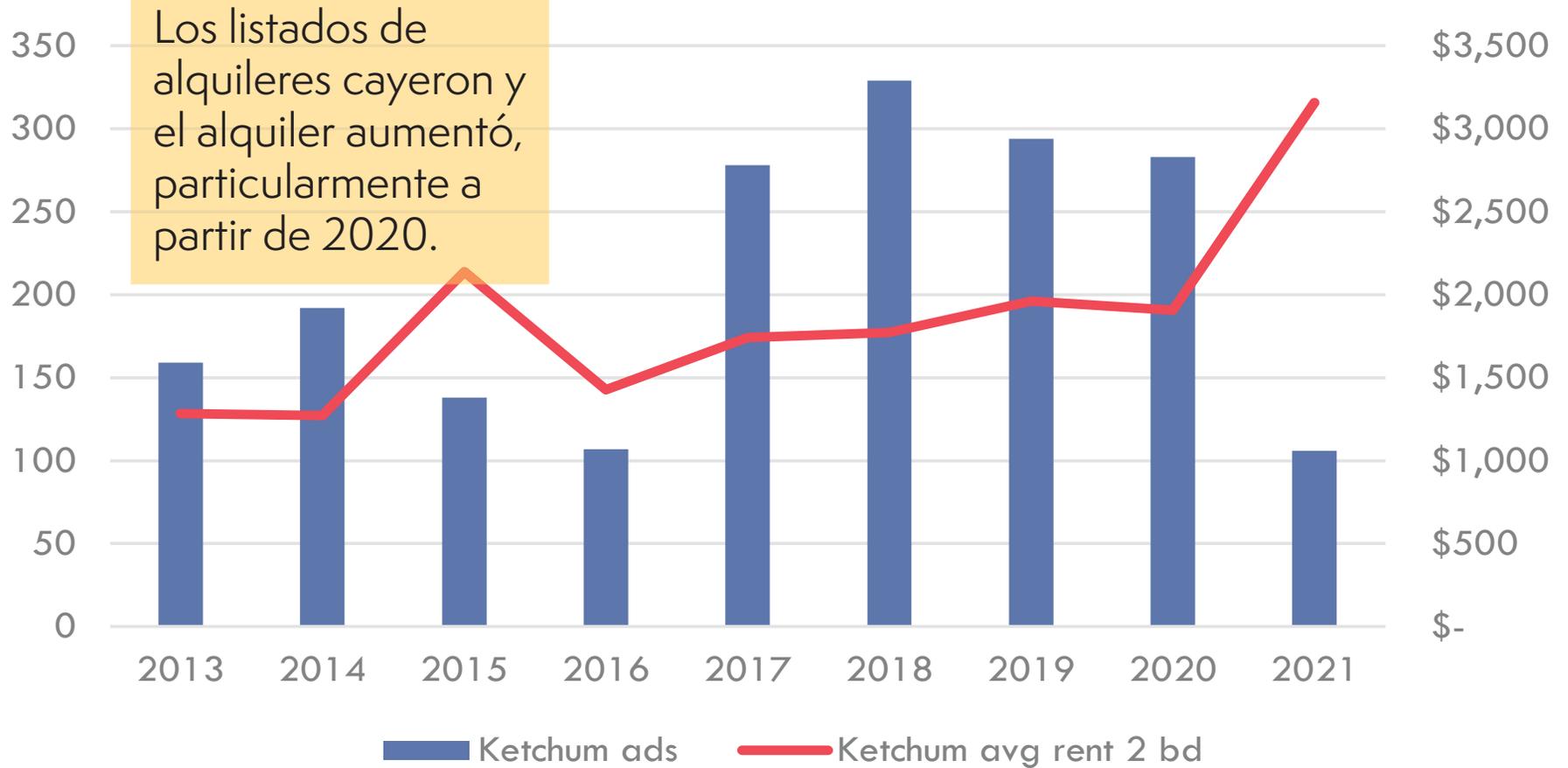


Fuente: Junta de Agentes Inmobiliarios de Sun Valley

# de listados

## Ketchum Rental Listings

alquiler listado

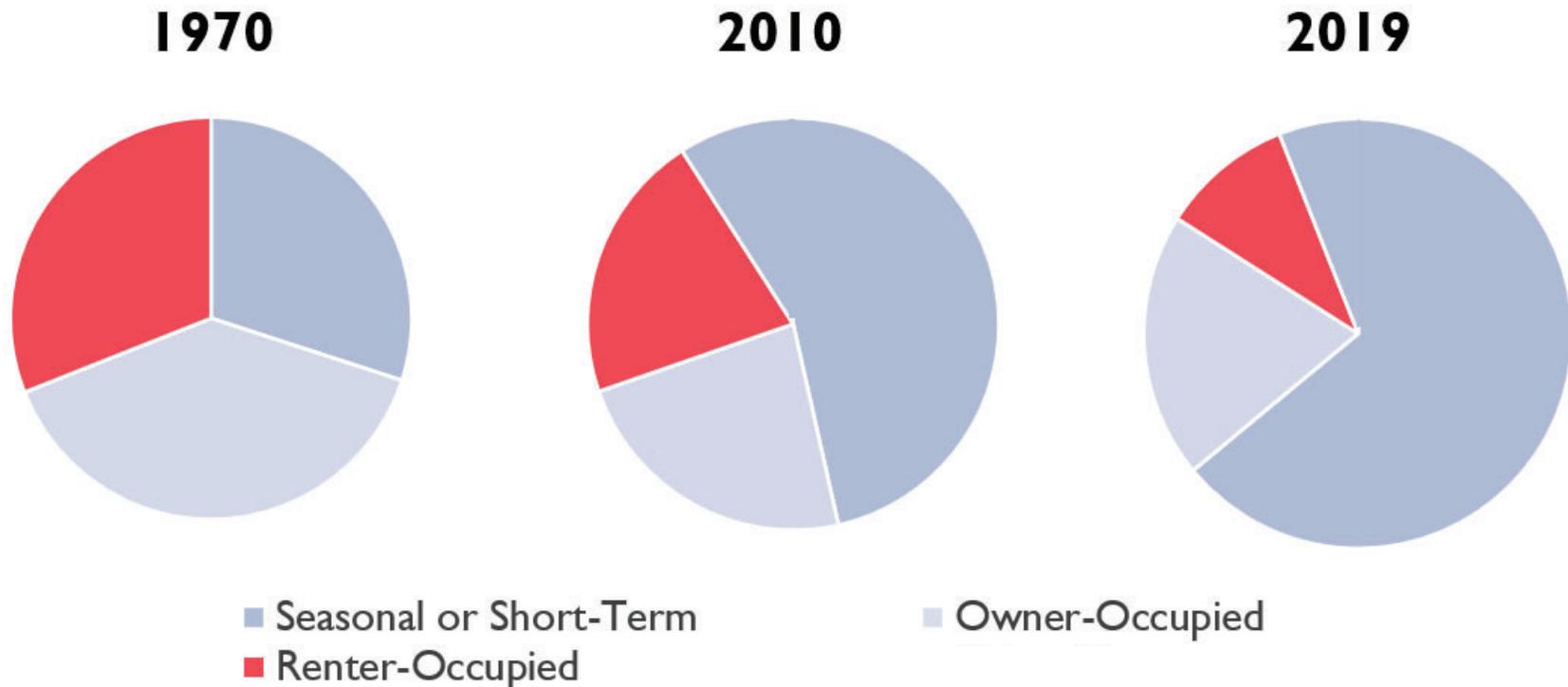


Fuente: Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine, artículos de Idaho Mountain Express

# 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.

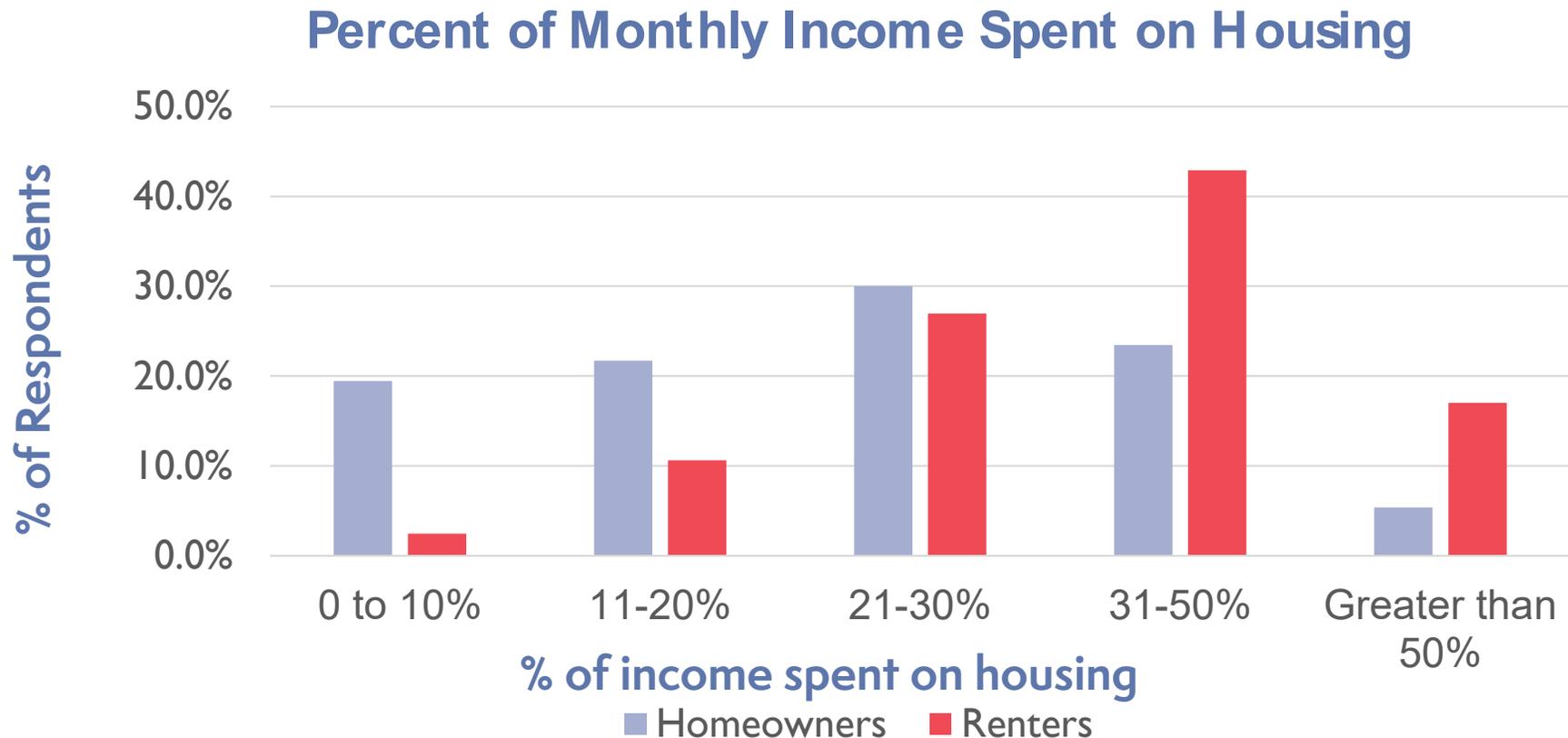


Fuente: Censo de EE. UU.: Estimaciones de 5 años de la ACS para datos de 1970, 2010, 2019

## 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”.



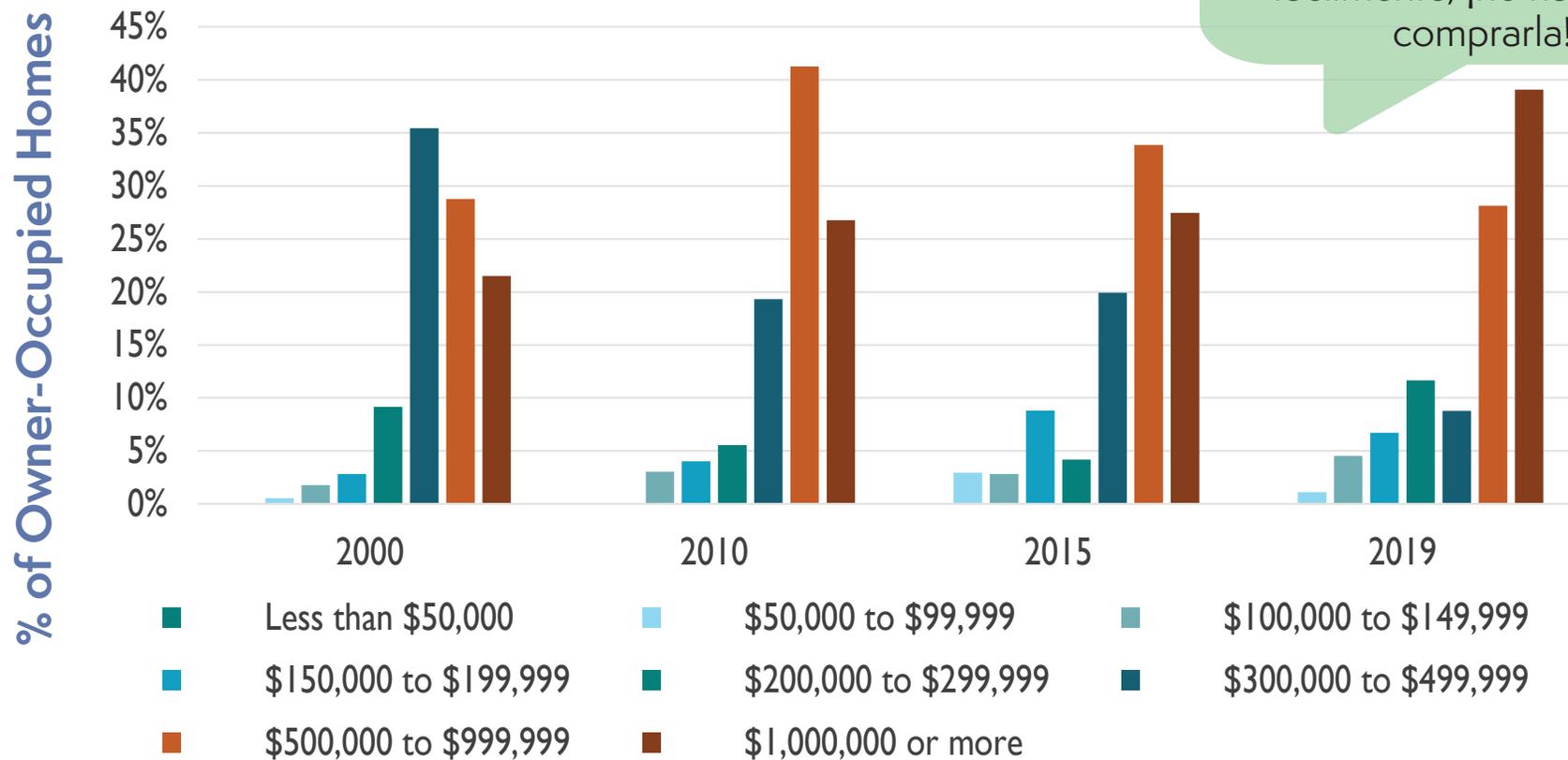
Fuente: Encuesta de vivienda comunitaria Ketchum Matters, 15 de noviembre de 2021-ene. 3, 2022

## 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.

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

### Value of Owner-Occupied Housing, 2000-2019



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%**

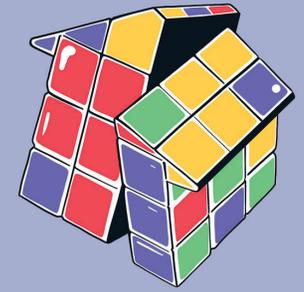
**Tasas de  
crecimiento  
pandémico  
(2019-2020)**

**~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

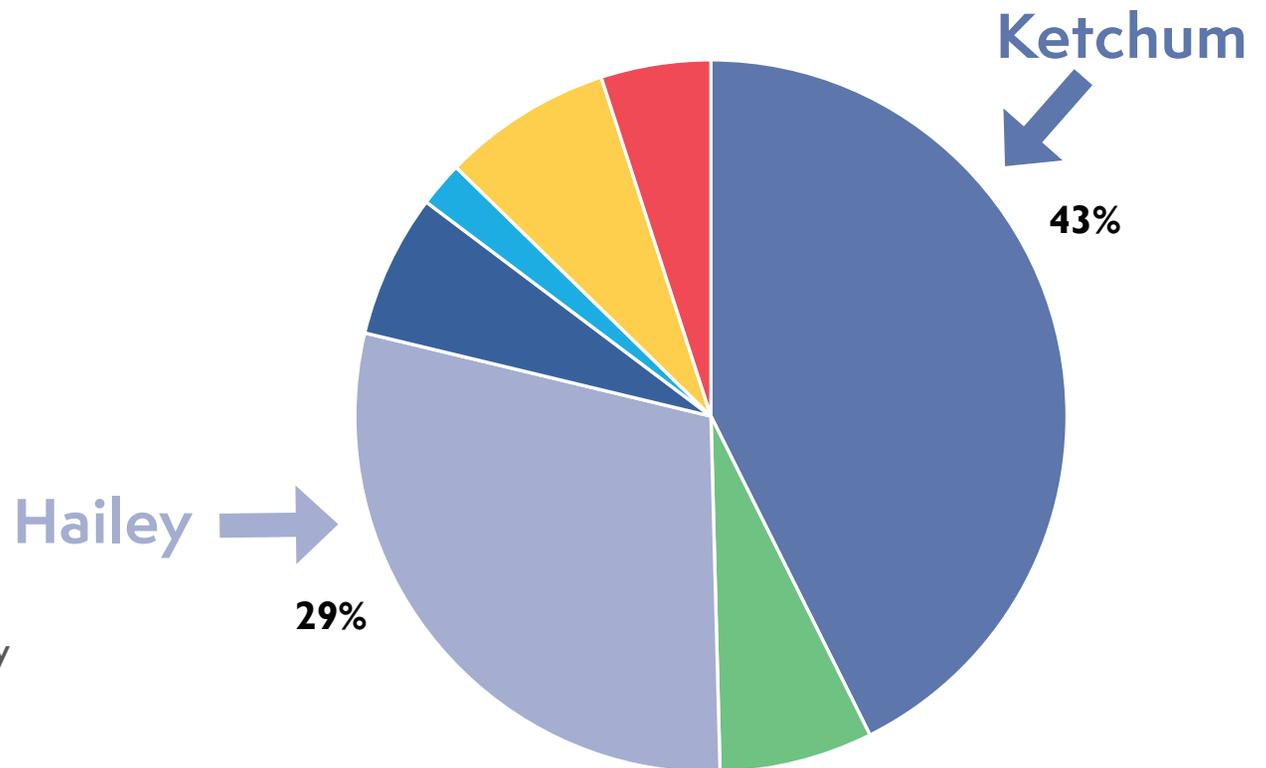
Noviembre - Enero

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



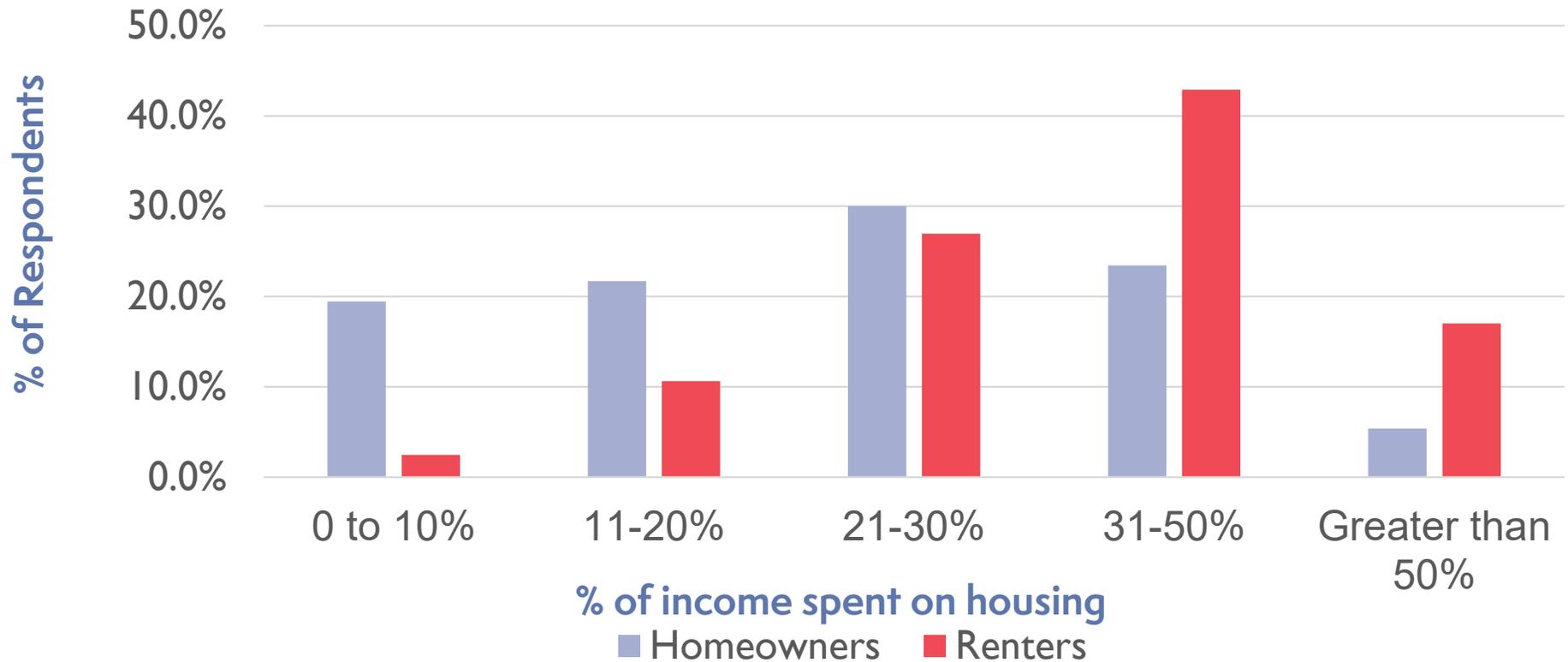
“Si obtenemos el arranque (de nuestro alquiler) no sé a dónde iremos. Somos dueños de un negocio exitoso y tendríamos que mudarnos con nuestros padres. Quiero formar una familia y quiero contribuir, pero no sé si podemos hacer eso”.

- 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 %).

## Percent of Monthly Income Spent on Housing



# 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

	DESCRIPTION	HISTORIC GROWTH (1% per year)	HIGH GROWTH (3% average)
<b>New Households</b>	New households based on projected population growth by 2030	+224	+546
<b>Current Households</b>	Households in need of stabilization, at risk of displacement, such as: <ul style="list-style-type: none"> <li>• cost burdened</li> <li>• people experiencing homelessness</li> <li>• substandard housing</li> <li>• overcrowding</li> </ul>	436	436
<b>TOTAL UNITS</b>	Total projected units needed by 2030: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilizing households in their current unit</li> </ul>	<b>660</b>	<b>982</b>
<b>Units per Year</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transitioning vacant/seasonal/STR to owner- or LTR-occupied</li> <li>• New construction</li> </ul>	66 annually	98 annually

## 2 Necesitamos viviendas en todos los niveles de ingresos.

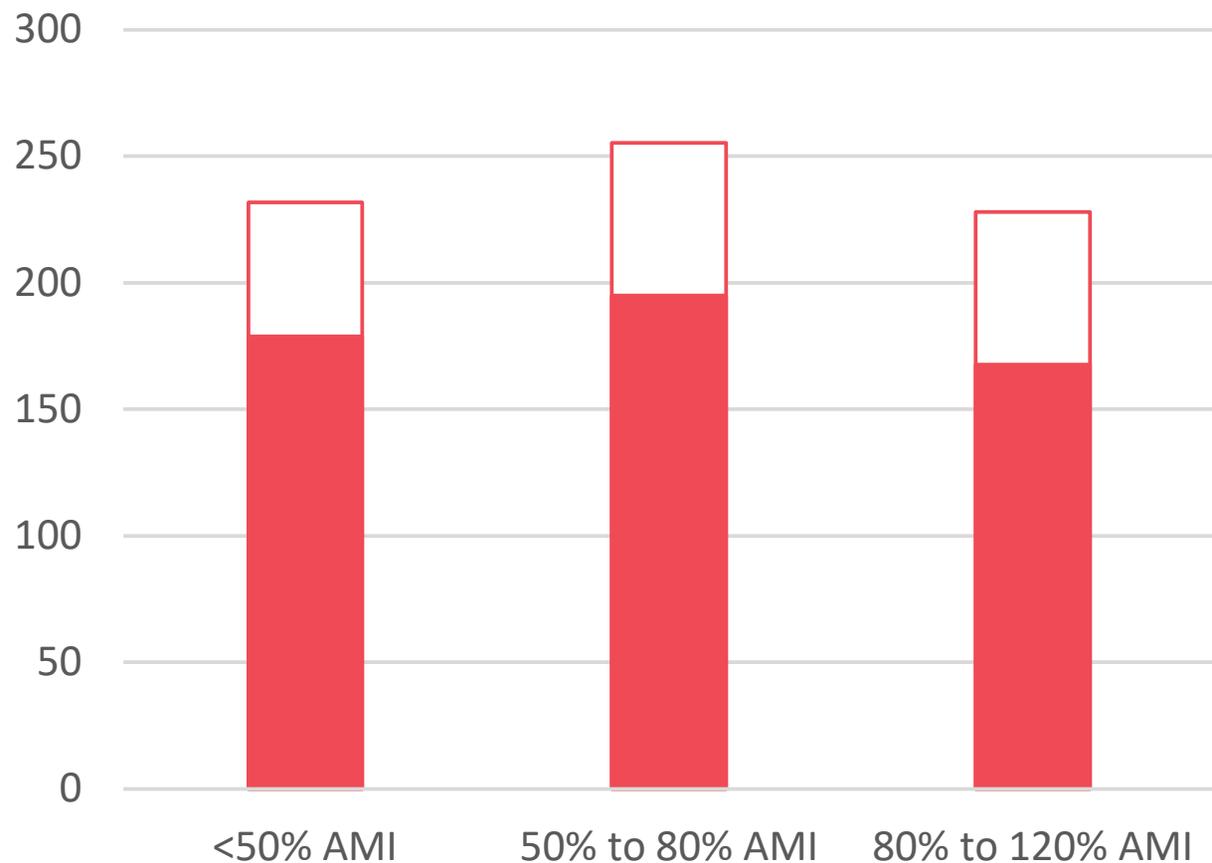
### Proyección de viviendas nuevas, convertidas o estabilizadas necesarias en 10 años, por nivel de ingresos

#### 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.

□ with high growth

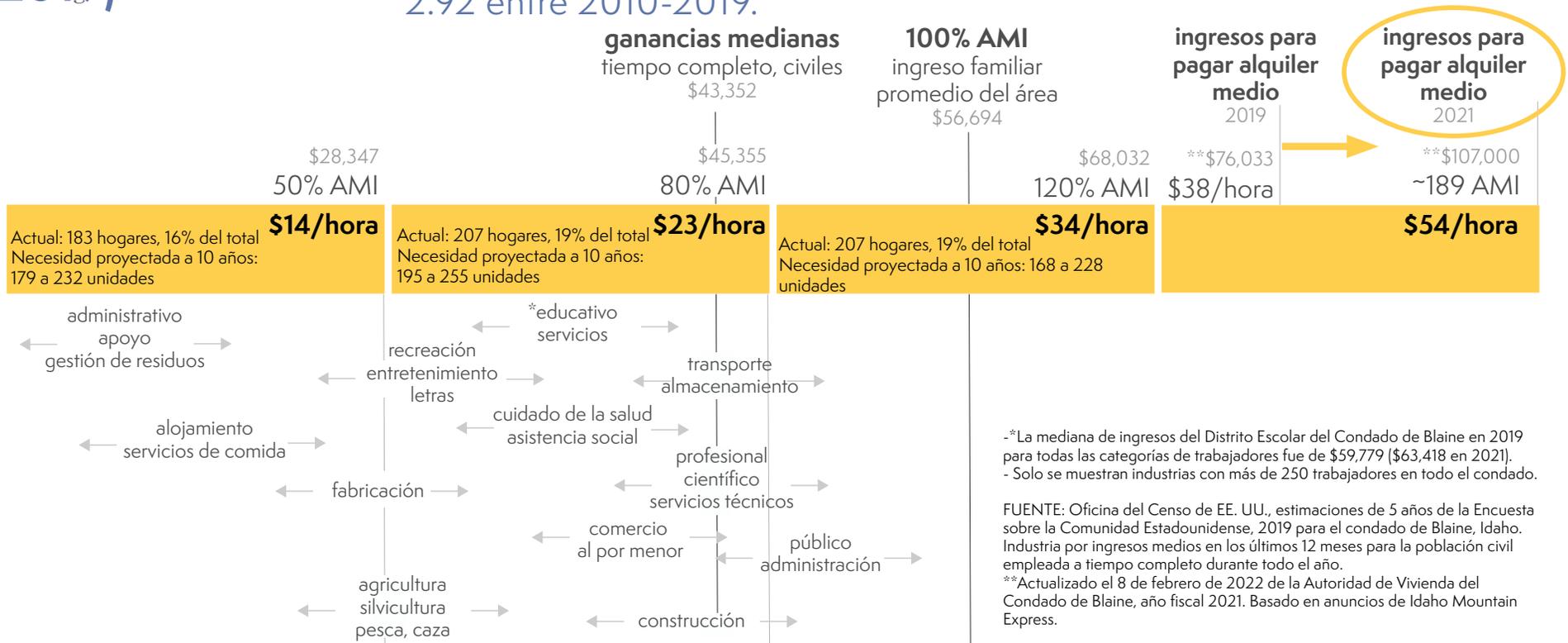
■ with historical growth



# 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.

