



Glosario de términos sobre vivienda

Asignaciones regionales de necesidades de vivienda (Regional Housing Needs Allocation, RHNA): California exige que todos los gobiernos locales planifiquen una cantidad de viviendas suficientes para su número de residentes en el futuro. Este plan se llama “Elemento de Viviendas”. Antes de que se elabore este plan, el Department of Housing and Community Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, HDC) de California determina las necesidades de vivienda para la región. La Association of Bay Area Governments (Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía, ABAG), nuestra agencia de planificación regional, es responsable de crear un proceso para la cantidad de viviendas que se necesitan construir en cada ciudad. Estos números se dividen en categorías de ingresos para cada ciudad durante un período de ocho años. Para el ciclo actual de 2015 a 2023ⁱⁱ, el condado de San Mateo es responsable de construir 16 418 unidades de vivienda.

Asignaciones regionales de necesidades de vivienda (RHNA) 2015-2023				
Muy bajos	Bajos	Moderados	Por encima de moderados	Total
4595	2507	2830	6486	16 418

Desarrollo orientado al tránsito (Transit-Oriented Development, TOD): Una vivienda que está ubicada cerca del transporte público, por lo general, entre ¼ y ½ milla (entre 500 m y 1 km) de una estación de trenes o una línea de autobús. Bay Meadows, una urbanización de 18 acres (72 843 m²) en San Mateo, cerca de la estación Hillsdale Caltrain, es un ejemplo de desarrollo orientado al tránsito.

Dificultad para pagar otros costos (cost burdened): Cuando una persona o una familia gasta más del 30 % de sus ingresos en vivienda.

Sección 8/Programa de Vales de Elección de Vivienda (Section 8/Housing Choice Voucher Program): Programa federal de subsidio de alquiler para familias con ingresos muy bajos, personas mayores y personas discapacitadas elegibles. Los participantes de la Sección 8 pueden elegir cualquier vivienda del mercado privado que cumpla con los requisitos del programa. El vale subsidia la diferencia entre el alquiler completo y la parte que paga el inquilino, que se basa en el 30 % de los ingresos.

Tarifa de impacto (impact fee): Las tarifas cobradas a los nuevos desarrolladores comerciales o residenciales que se usan para construir viviendas asequibles. La tarifa está diseñada para compensar los efectos de la nueva urbanización en las necesidades de vivienda de la comunidad.

Tasa por debajo del mercado (below market rate, BMR): Unidades en alquiler o propias que están disponibles para grupos familiares con ingresos muy bajos, bajos o moderados.

Viviendas accesorias (second units): Unidades de vivienda pequeñas que comparten muchos espacios con una casa unifamiliar. Conocidas con muchos nombres como “viviendas accesorias”, “viviendas accesorias para jóvenes”, “apartamentos de abuelita”, “unidades para la familia política” y “unidades de vivienda accesorias (accessory dwelling units, ADU)”, las viviendas accesorias pueden ser una construcción adosada a la casa principal, un segundo piso en un garaje, un garaje remodelado o una edificación independiente.

Vivienda asequible (affordable housing): El gobierno federal define la vivienda asequible como la vivienda que no cuesta más del 30 % de los ingresos familiares (antes de impuestos). En general, es el precio que un grupo familiar puede pagar por la vivienda y aún tener suficientes ingresos para pagar otros elementos esenciales como la comida y el transporte. También se refiere a la vivienda que está subsidiada por el gobierno y que se alquila o vende a una tasa por debajo del mercado.

Ingresos medios del área (area median income, AMI): El Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, HUD) de los EE. UU.ⁱ calcula estos ingresos cada año según la ubicación y la cantidad de personas en un AMI familiar, y se utiliza para determinar la elegibilidad de los solicitantes para los programas de vivienda asequible financiados con fondos públicos.

Ingresos extremadamente bajos (extremely low income): Los ingresos familiares que son el 30 % de los ingresos medios del área (AMI). En el condado de San Mateo, es \$36 540 para una persona y \$52 200 para una familia de cuatro.

Ingresos muy bajos (very low income): Los ingresos familiares que son el 50 % de los ingresos medios del área (AMI). En el condado de San Mateo, es \$60 900 para una persona y \$87 000 para una familia de cuatro integrantes.

Ingresos bajos (low income): Los ingresos familiares que son el 80 % de los ingresos medios del área (AMI). En el condado de San Mateo, es \$97 440 para una persona y \$139 200 para una familia de cuatro integrantes.

Ingresos moderados (moderate income): Los ingresos familiares que son el 120 % de los ingresos medios del área (AMI). En el condado de San Mateo, es \$146 160 para una persona y \$208 800 para una familia de cuatro integrantes.

<u>Categoría de ingresos</u>	Alquiler anual de estudio	Alquiler anual de 1 habitación	Alquiler anual de 2 habitaciones	Alquiler anual de 3 habitaciones	Alquiler anual de 4 habitaciones
Asequible para extremadamente bajo (30%)	\$ 10,956	\$ 11,736	\$ 14,088	\$ 16,284	\$ 18,168
Asequible para muy bajo (50%)	\$ 18,264	\$ 19,572	\$ 23,484	\$ 27,144	\$ 30,276
Asequible para bajo (80%)	\$ 29,232	\$ 31,320	\$ 37,584	\$ 43,440	\$ 48,456
Alquiler de mercado justo ⁱⁱ	\$ 26,364	\$ 32,640	\$ 40,068	\$ 52,380	\$ 55,884
Renta anual media en el condado de San Mateo	\$36,528	\$39,144	\$46,968	\$54,288	\$60,552
Déficit para hogares de bajos ingresos (80%)*	\$ (7,296)	\$ (7,824)	\$ (9,384)	\$ (10,848)	\$ (12,096)

* El déficit es la diferencia entre el alquiler que una familia de bajos ingresos puede pagar y el alquiler promedio de esa unidad.

Vivienda de la fuerza laboral (workforce housing): Viviendas para los empleados locales cuyos salarios se encuentran entre los parámetros de ingresos. Un ejemplo de este concepto son los complejos de vivienda del Community College District (Distrito Universitario Comunitario) de San Mateo que se desarrollaron para atraer y retener al personal docente y no docente.

Vivienda para Todos (Home for All): Vivienda para Todos es una colaboración impulsada por el condado de los gobiernos, las empresas, las escuelas, los defensores y las organizaciones sin fines de lucro locales que trabajan para mejorar la producción y conservación de viviendas locales para que las personas de todas las edades, contextos y niveles de ingresos tengan la oportunidad de llamar “hogar” al condado de San Mateo.

Zonificación incluyente (inclusionary zoning): Un requisito de planificación local para que un porcentaje de las unidades de vivienda que recién se construyen sean asequibles. Si los desarrolladores no incluyen unidades de vivienda asequibles en el proyecto, es posible que puedan pagar tarifas sustitutivas que se destinan a viviendas asequibles.

CONÉCTESE

<http://homeforallsmc.org/> | @HomeforALLSMC



ⁱ <https://housing.smcgov.org/sites/housing.smcgov.org/files/AFFORD061119.pdf>

ⁱⁱ Plan Regional de Necesidad de Viviendas, Área de la Bahía de San Francisco: 2015-2023. https://abag.ca.gov/planning/housingneeds/pdfs/2015-2023_RHNA_Allocations.pdf