

**Una
vivienda
asequible
no cuesta
más del:**

30 %

de los ingresos
brutos, incluidos los
servicios públicos

Cuando la vivienda es asequible,
a un hogar le queda dinero para pagar
otras necesidades como la comida,
el transporte y la atención sanitaria.

¿QUÉ ES LA CARGA FINANCIERA?

30 %

Pagar más del
ingreso familiar
en vivienda

8,300

hogares
de ingresos
bajos en
Bethlehem
tienen carga
financiera

69 %

de esos
hogares son
inquilinos

1 de cada 5



inquilinos de Bethlehem
tiene una carga
financiera
extremadamente alta

¿QUÉ ES UNA CARGA FINANCIERA EXTREMADAMENTE ALTA?

50 %

Pagar más del
ingreso familiar
en vivienda

La pandemia cambió rápidamente el mercado de la vivienda de Bethlehem

PRECIO PROMEDIO DE VENTA



ALQUILER PROMEDIO



El ingreso familiar promedio de \$62,146 en Bethlehem no se mantuvo al mismo ritmo

Cuánto cuesta vivir en Bethlehem

\$100K

Ingreso necesario para poder comprar una casa promedio de \$300,000

\$50K

Ingreso necesario para alquilar de manera asequible un apartamento de una habitación

Los hogares más afectados



Sin refugio | Con refugio | Vivienda con apoyo

Alquiler en el segmento de mercado alto | Propiedad de la vivienda

Vivienda pública | Vales de la Sección 8

Ayuda a la compra de vivienda | Propiedad de residentes | Propiedad cooperativa | Fideicomisos comunitarios de tierras

Vivienda asequible de forma natural | Alquiler en el segmento de mercado bajo | Viviendas para trabajadores

Ingresos

\$62,146 – Ingreso promedio del área para un grupo familiar de cuatro personas



<\$18,644



\$18,644-\$31,073



\$31,073-\$49,717



\$49,717-\$62,146

Carga financiera de la vivienda

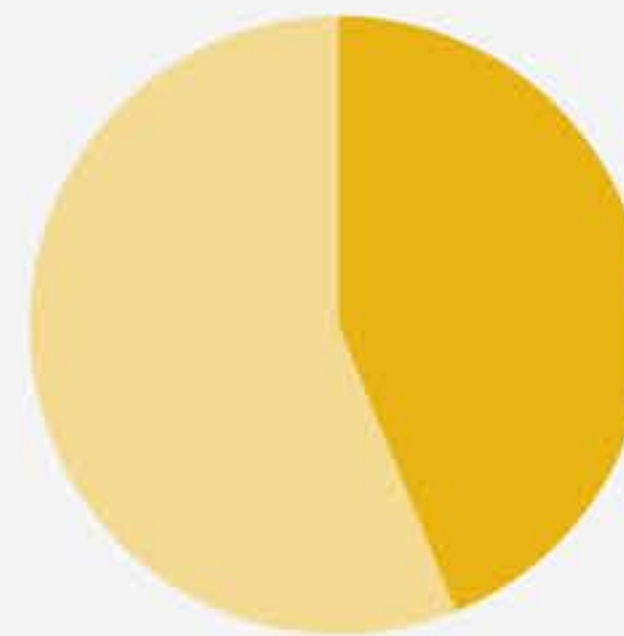
Cuando un grupo familiar paga más del 30% de sus ingresos antes de impuestos en gastos de vivienda.



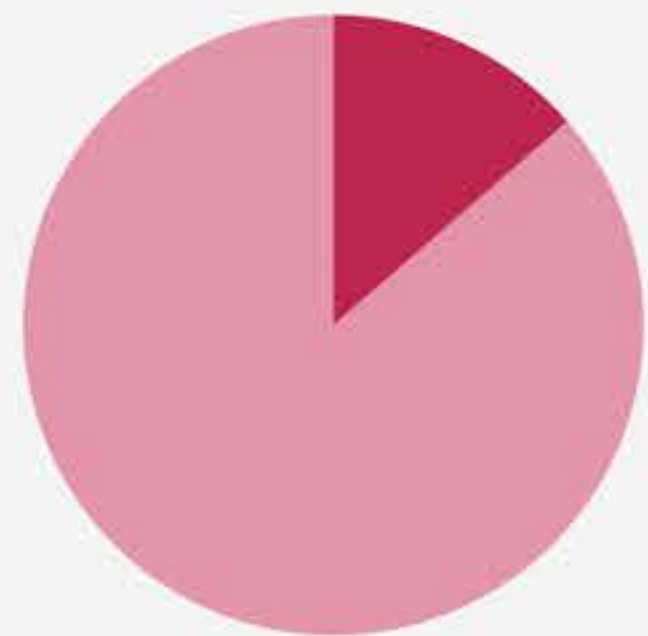
Carga financiera (68.8%)



Carga financiera (69.5%)

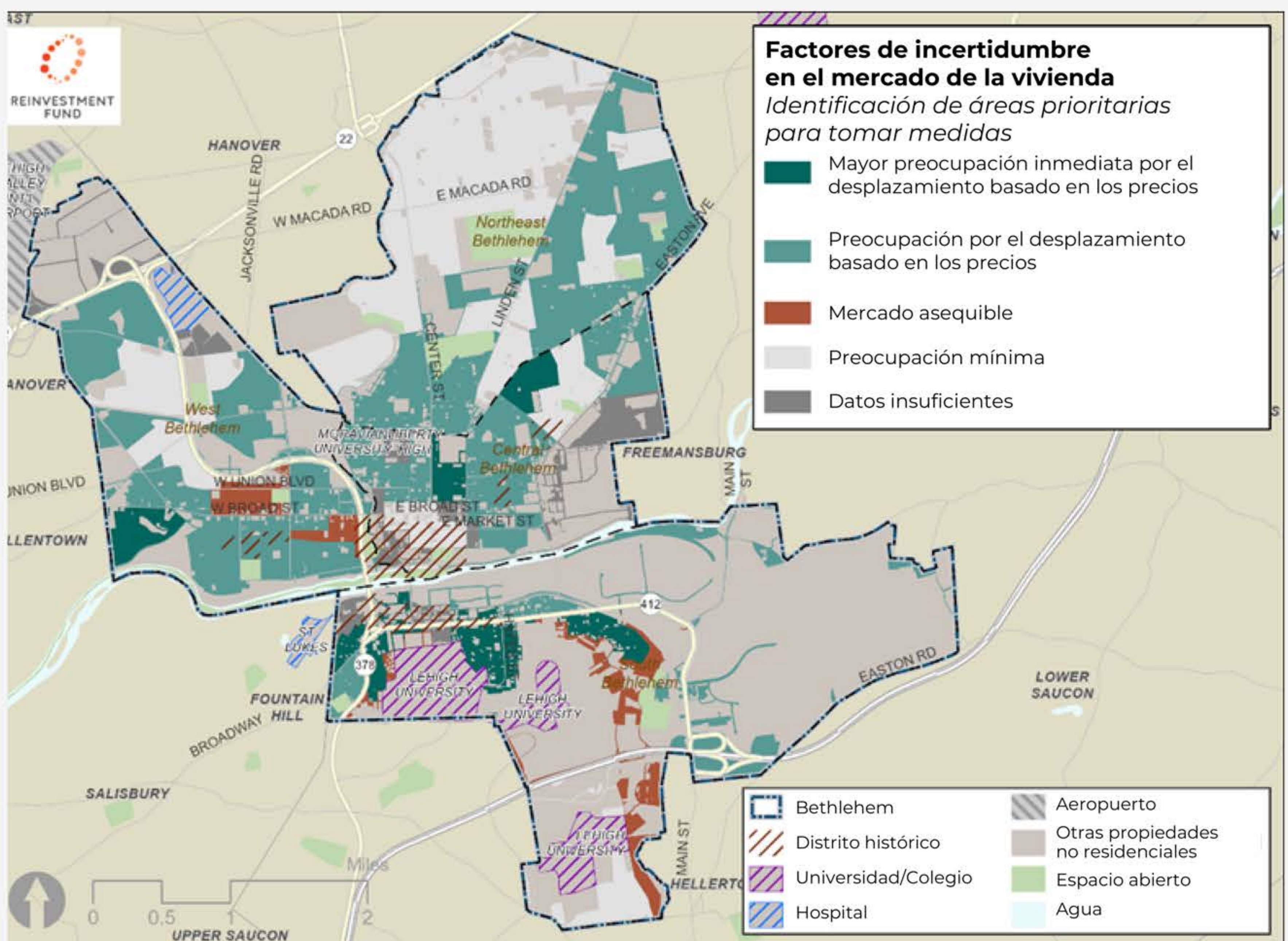


Carga financiera (43.8%)



Carga financiera (13.6%)

Áreas prioritarias de acción



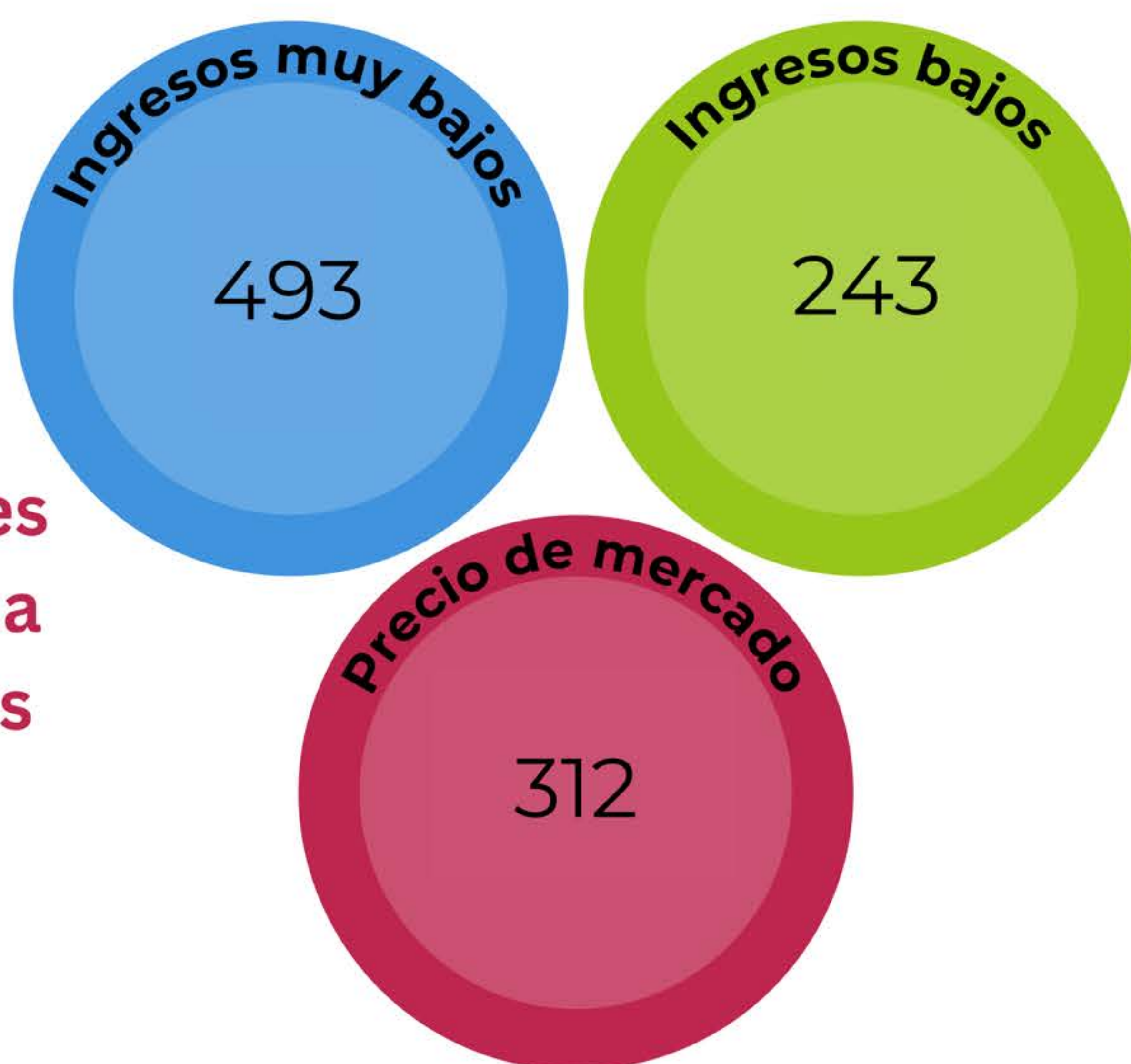
**La tasa de
vacantes de
alquiler del 2 %
en Bethlehem
indica una crisis**

74 %

**de los hogares
con ingresos
bajos y con carga
financiera son
inquilinos.**

1,052

**Se necesitan
nuevos alquileres
para volver a una
tasa de vacantes
del 7 %**



**El acceso a viviendas de
alquiler asequibles es la
necesidad más acuciante
en Bethlehem.**



Actualizar la zonificación y el uso del suelo

Fomentar la variedad de tipos de vivienda y el desarrollo de zonas de relleno



"Las viviendas intermedias que faltan encajan en la estructura de todo tipo de lugares, abarcan un rango útil de densidad y altura y, a menudo, son la forma menos costosa y más versátil de satisfacer las necesidades de vivienda".

Daniel Herriges | Strong Towns

Actualización de la zonificación

- Identificar áreas, parcelas y tipos de proyectos que justifiquen el desarrollo de viviendas asequibles por derecho propio.
- Aumentar las oportunidades de desarrollo en los barrios de mayor valor.

Programa piloto ADU

La ciudad planea probar un programa que permita unidades de vivienda accesorias (accessory dwelling unit, ADU) en vecindarios específicos.

Las ADU pueden aumentar moderadamente la densidad de los vecindarios y aumentar el desarrollo de sitios dispersos. Una planificación bien pensada puede crear entornos vecinales similares a los anteriores a la década de 1950, cuando eran más comunes.

Algunas ADU serán a precio de mercado.

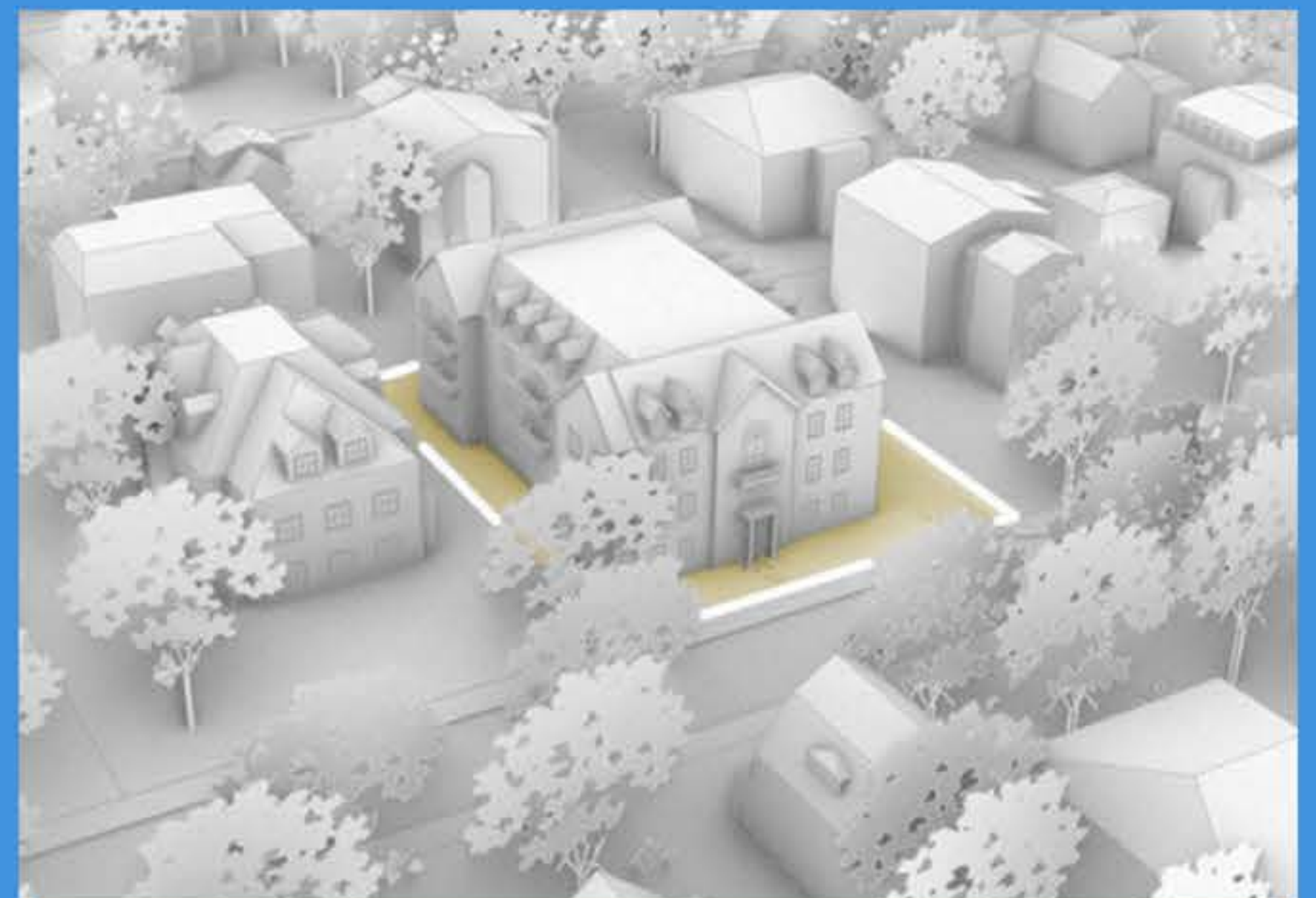
Se calcula que podrían construirse unas 20 unidades en los próximos cinco años.



¿Cómo son otros tipos de aumentos moderados de la densidad?



Edificios plurifamiliares más pequeños, dúplex, tríplex, patios de cabaña



Prototipo de diseño para un edificio de apartamentos de 4 plantas dentro de un barrio de viviendas unifamiliares de 3 plantas.

Las ADU no son automáticamente asequibles

Para ello se necesitan asociaciones y apoyo financiero.

La ciudad tiene previsto desarrollar un programa de ayuda técnica y financiación previa al desarrollo para proyectos asequibles que cumplan los requisitos.

Casas de callejón

Tipo de vivienda histórica vista en todo Bethlehem. Una nueva asociación con la ciudad, la Universidad de Lehigh y Community Action Lehigh Valley tiene como objetivo marcar el comienzo de su reactivación.

El proyecto piloto permitiría a los propietarios de viviendas que cumplieran los requisitos obtener gratuitamente la construcción en su propiedad de una casa de callejón asequible y con restricciones de derechos de propiedad, por parte de CALV. El programa de prueba construiría entre tres y cinco casas de callejón.



Ofrecer incentivos para crear y conservar viviendas asequibles



La financiación pública puede "cerrar la brecha" en proyectos deseables, pero de otro modo inviables.

Puede financiar:

- Costos de adquisición
- Financiación previa al desarrollo
- Financiación de la construcción
- Deuda permanente

Fondo de préstamo rotatorio

Objetivos

Proyectos medianos y grandes de 10 unidades o más



Programa de incentivos para propietarios

Los vales de elección de vivienda (Housing Choice Voucher, HCV) ayudan a los inquilinos a cerrar la brecha entre sus ingresos y los alquileres a precio de mercado. Pero los porcentajes de reembolso del HUD están por detrás de los alquileres a precio de mercado, lo que diluye el poder del vale.

La ciudad planea asociarse con las autoridades de vivienda para cubrir la brecha entre los alquileres a precio de mercado y los valores de HCV.



Casi 1,000 vales de elección de vivienda de Lehigh Valley no están en uso.

Esta medida provisional duraría aproximadamente **tres años** hasta que las nuevas unidades basadas en proyectos y gestionadas por la Autoridad de Vivienda de Bethlehem entren en funcionamiento.

**Establecer
asociaciones
con
instituciones**

**Como la Autoridad
de la Vivienda
de Bethlehem,
para apoyar nuevas
viviendas e inversiones
comunitarias.**

**Una comunidad
necesita viviendas
asequibles
para que todos
puedan crecer
económicamente.**

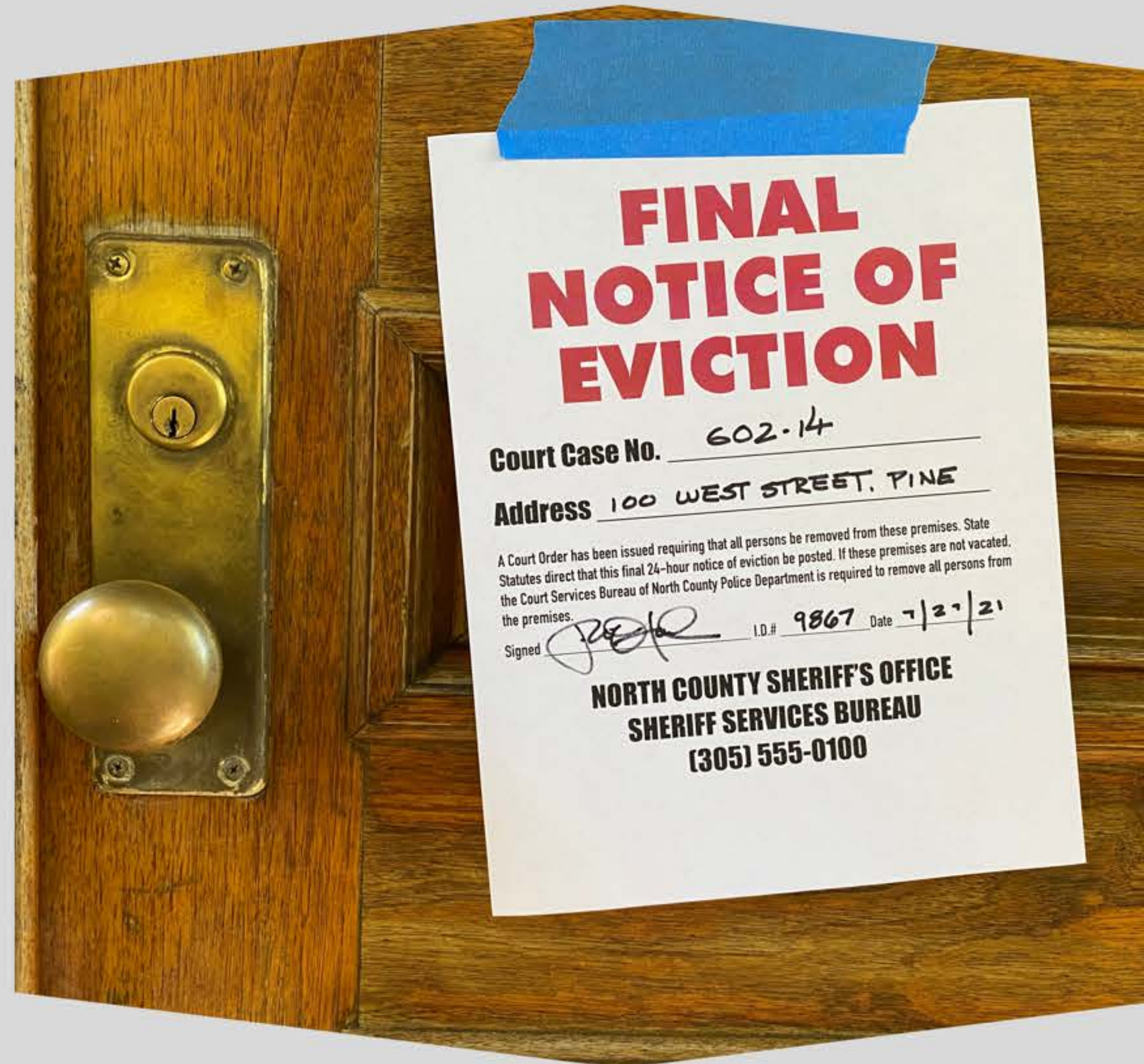


**Viviendas para empleados construidas
por el hospital en Nantucket**

**En todo el país, muchos sistemas sanitarios
están invirtiendo en viviendas para el
personal en reconocimiento del vínculo
inextricable entre una vivienda asequible
y de calidad y la buena salud.**

Proteger a los inquilinos en riesgo de desplazamiento y aumentar la oferta de viviendas asequibles.

Asociarse con New Bethany, Community Action Development Bethlehem y North Penn Legal Services para proporcionar representación ante los tribunales, mediación y financiación de alquileres.



“ La casa más asequible es aquella en la que alguien está viviendo ahora mismo ”

Karen Black



de los inquilinos que ganan menos del 50 % del AMI experimentan desafíos de vivienda

La ley estatal limita lo que una ciudad como Bethlehem puede hacer para crear más viviendas asequibles.

- Bethlehem no puede obligar a que los proyectos incluyan viviendas asequibles.
- No puede impedir que los propietarios suban los alquileres ni exigirles que participen en la mediación.
- O obligar a los municipios a construir más viviendas plurifamiliares.



Ninguna comunidad puede resolver por sí sola la crisis de la vivienda. Requiere pensamiento y colaboración regionales.

Bethlehem tiene previsto apoyar y defender una mayor planificación regional. Esto podría incluir presionar para que se modifique la legislación estatal.

16 de los 20 empleos principales de Lehigh Valley pagan salarios promedios demasiado bajos para pagar el alquiler promedio de viviendas de cualquier tamaño

Los hogares de ingreso único con las siguientes ocupaciones generalmente pueden pagar

14 de los hogares típicos de doble ingreso de Lehigh Valley no pueden pagar el alquiler promedio de una vivienda de dos habitaciones

Los hogares de doble ingreso con las siguientes ocupaciones generalmente pueden pagar

16 of the Lehigh Valley's **top 20** jobs pay median wages too low to afford median rent for any size of housing:

16 de los 20 empleos principales de Lehigh Valley pagan salarios medios demasiado bajos para pagar el alquiler medio de viviendas de cualquier tamaño:

Single-Income Households with the following occupations can typically afford:

Fast-food Workers / Trabajadores de comida rápida

\$484 per month

Cashiers / Cajeros

\$489 per month

Servers / Camareros

\$523 per month

Retail Sales / Vendedores de tienda

\$588 per month

Home Health and Personal Care Aides / Asistentes de atención personal y de salud

\$591 per month

Janitors and Cleaners / Personal de limpieza

\$620 per month

Stockers / Reponedores

\$633 per month

Nursing Assistants / Asistentes de enfermería

\$759 per month

Customer Service Representatives / Representantes de servicio al cliente

\$761 per month

General Laborer and Material Movers / Trabajadores generales y transportistas de materiales

\$762 per month

Office Clerks / Empleados de oficina

\$789 per month

Administrative Assistants / Asistentes administrativos

\$793 per month

Assemblers and Fabricators / Ensambladoras y fabricantes

\$795 per month

Industrial Truck and Tractor Operators / Operadores de camiones y tractores industriales

\$807 per month

Maintenance and Repair Worker / Trabajadores de mantenimiento y reparación

\$972 per month

Tractor-Trailer Truck Drivers / Conductores de camiones con remolques

\$1,024 per month

Median One-Bedroom Rent / Alquiler medio de vivienda de una habitación

\$1,465 per month

Secondary School Teachers / Maestros de escuelas secundarias

\$1,504 per month

Elementary School Teachers / Maestros de escuelas primarias

\$1,619 per month

Registered Nurses / Enfermeras registradas

\$1,621 per month

Median Two-Bedroom Rent / Alquiler medio de vivienda de dos habitaciones

\$1,750 per month

General and Operations Managers/ Gerentes generales y de operaciones

\$2,040 per month

14 of the Lehigh Valley's typical dual-income households cannot afford the median rent for a two bedroom:

14 de los hogares típicos de doble ingreso de Lehigh Valley no pueden pagar el alquiler medio de una vivienda de dos habitaciones:

Dual-Income Households with the following occupations can typically afford:

Fast-food Workers / Trabajadores de comida rápida

\$968 per month

Cashiers / Cajeros

\$978 per month

Servers / Camareros

\$1,046 per month

Retail Sales / Vendedores de tienda

\$1,175 per month

Home Health and Personal Care Aides / Asistentes de atención personal y de salud

\$1,181 per month

Janitors and Cleaners / Personal de limpieza

\$1,240 per month

Stockers / Reponedores

\$1,266 per month

Nursing Assistants / Asistentes de enfermería

\$1,465 per month

Customer Service Representatives / Representantes de servicio al cliente

\$1,517 per month

General Laborer and Material Movers / Trabajadores generales y transportistas de materiales

\$1,521 per month

Office Clerks / Empleados de oficina

\$1,524 per month

Administrative Assistants / Asistentes administrativos

\$1,578 per month

Assemblers and Fabricators / Ensambladoras y fabricantes

\$1,585 per month

Industrial Truck and Tractor Operators / Operadores de camiones y tractores industriales

\$1,591 per month

Maintenance and Repair Worker / Trabajadores de mantenimiento y reparación

\$1,614 per month

Tractor-Trailer Truck Drivers / Conductores de camiones con remolques

\$1,750 per month

Median One-Bedroom Rent / Alquiler medio de vivienda de una habitación

\$1,943 per month

Secondary School Teachers / Maestros de escuelas secundarias

\$2,048 per month

Elementary School Teachers / Maestros de escuelas primarias

\$3,008 per month

Registered Nurses / Enfermeras registradas

\$3,238 per month

Median Two-Bedroom Rent / Alquiler medio de vivienda de dos habitaciones

\$3,238 per month

General and Operations Managers / Gerentes generales y de operaciones

\$4,080 per month