

Respuestas de MOHCD a las preguntas del seminario web informativo del 15 de mayo de 2024

P1: ¿Podemos enviar preguntas de otra manera que no sea a través del chat de esta noche? Pueden enviar sus preguntas a frolayne.carlos-wallace@sfgov.org.

P2: Me gustaría saber si el plan inicial se modificó sustancialmente gracias a estos foros y grupos de discusión. A menudo me gustaría participar pero siento que nunca conducen a nada. MOHCD valora su participación y la intervención de la comunidad es muy necesaria para que MOHCD evalúe nuestra función. Este reciente proceso de actividades comunitarias, que incluyó foros, grupos de discusión y una encuesta en línea, confirmó que todos los programas y servicios que MOHCD financia o presta actualmente son importantes y esenciales para las poblaciones objetivo de MOHCD. En estos eventos la comunidad también confirmó que los programas y servicios de MOHCD necesitan mejoras.

Más concretamente, tenemos que asegurarnos de que nuestras poblaciones objetivo estén al tanto de nuestros programas y servicios, y que dichos programas y servicios estén coordinados y sean accesibles. Como resultado de este proceso de participación comunitaria, MOHCD propone reformular y revisar nuestros objetivos generales, y agregar un nuevo objetivo para fortalecer la coordinación, accesibilidad y efectividad de los servicios.

Objetivos actuales para el ejercicio fiscal 2020-2024	Objetivos propuestos para el ejercicio fiscal 2025-2029
Objetivo 1: Que las familias y las personas tengan una vivienda estable	Objetivo 1: Aumentar la cantidad de viviendas asequibles
Objetivo 2: Que las familias y los individuos sean resilientes y económicamente autosuficientes	Objetivo 2: Prestar servicios para mantener la estabilidad de la vivienda y reducir los desplazamientos
Objetivo 3: Que las comunidades tengan una infraestructura física, social y empresarial sana	Objetivo 3: Reforzar la coordinación, accesibilidad y eficacia de los servicios
Objetivo 4: Que las comunidades en riesgo de ser desplazadas se estabilicen	Objetivo 4: Promover la equidad en materia de vivienda mediante la incorporación de políticas y prácticas de equidad racial e información específica sobre traumas a la labor de MOHCD (incluida la prestación de servicios teniendo en cuenta la identidad).
Objetivo 5: Que la ciudad trabaje para eliminar las causas de las disparidades raciales	

P3: Si las habitaciones individuales (OSR, por sus siglas en inglés) no se consideran viviendas adecuadas, ¿se dará prioridad a aumentar la cantidad de viviendas para los hogares con ingresos bajos, moderados y medios y así poder incluir a los hogares con

ingresos muy bajos?

Sí, los hogares de ingresos extremadamente bajos y muy bajos son una prioridad, junto con los hogares de ingresos bajos, moderados y medios. Una de las estrategias propuestas consistirá en aumentar las oportunidades de vivienda para las poblaciones excluidas intencionadamente de las viviendas asequibles, por ejemplo, las personas mayores, los discapacitados, los jóvenes en edad de transición, las personas que no tienen o no tuvieron hogar y los veteranos, los hogares de ingresos extremadamente bajos y los hogares numerosos con hijos a cargo.

Las viviendas SRO pueden ser adecuadas como primer paso en la escalera de la vivienda en San Francisco, siempre que el alquiler sea asequible y no haya hacinamiento, especialmente en el caso de las familias poco numerosas que dejan de vivir en la calle.

Para mejorar las condiciones de los edificios, el Departamento de Personas sin Hogar y Vivienda de Apoyo está tramitando la asignación de 10 millones de dólares para reparar los ascensores de las viviendas SRO en 2024. En el verano de 2023, MOHCD emitió un Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA, por sus siglas en inglés) en el que comunicaba la inversión de \$20 millones para hacer una variedad de reparaciones en edificios; los edificios de las viviendas SRO figuraban entre los adjudicatarios. La [La Ordenanza de Conversión y Demolición de Hoteles Residenciales](#) (HCO, por sus siglas en inglés) gestionada por el Departamento de Inspección de Edificios sigue protegiendo a las SRO para que no sean retiradas del mercado de la vivienda, y la ciudad sigue comprometida con la preservación de este componente esencial de la cartera de viviendas de San Francisco.

P4: ¿Participó la comunidad negra (inmigrantes y no inmigrantes) en la conversación?

El proceso de participación comunitaria incluyó 30 grupos de discusión, 13 foros y una encuesta en línea. De los 528 encuestados, el 12,5 % se identificó como negro. El 15 % de los participantes de los foros se identificó como negro. Los foros celebrados en Bayview Hunter's Point, OMI, Tenderloin, Western Addition y Visitacion Valley tuvieron la mayor proporción de residentes y personas interesadas que se identificaron como negros.

P5: ¿Usted aconsejaría el desarrollo de viviendas de alquiler lo suficientemente grandes como para alojar a familias intergeneracionales con abuelos o tíos? ¿Qué ha previsto para los grupos familiares que quieran vivir juntos o uno al lado del otro? Sí. Las unidades de 3 dormitorios o más están pensadas para familias numerosas. No podemos ofrecer unidades de lado a lado cuando las viviendas se otorgan por medio de la lotería.

P6: ¿Pueden incluir en los planes los centros de vida asistida, sobre todo para personas mayores? Las estrategias relacionadas con los centros de vida asistida no se incluyen en los planes estratégicos de MOHCD porque este organismo colabora con otros departamentos de la ciudad para garantizar que los residentes que viven en viviendas para mayores tengan acceso a los servicios adecuados para permanecer alojados en ellos de forma independiente.

MOHCD también recibe los fondos de Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA, por sus siglas en inglés), que incluyen instalaciones de atención residencial y cuidados transitorios para personas con VIH. No se trata de viviendas permanentes. Financiamos operaciones y servicios en estas instalaciones en colaboración con el Departamento de Salud Pública.

P7: Sería útil disponer de un análisis económico que explicara por qué no se

construyen viviendas asequibles.

Es ampliamente aceptado que los hogares que gastan el 30 % o menos de sus ingresos en vivienda son más estables económicamente, ya que pueden afrontar otros gastos y ahorrar para el futuro. En lugares donde los costos de la vivienda son elevados como San Francisco, no es inusual que los alquileres superen el 50 % de los ingresos. Las viviendas de los programas de restricción de ingresos, como los proyectos de viviendas 100 % asequibles de San Francisco, ayudan a garantizar que los hogares no se vean agobiados por el alquiler.

San Francisco se encuentra en una crisis de asequibilidad de la vivienda, ya que los costos han aumentado mucho más rápido que la inflación desde finales de la década de 1990 y se volvieron exorbitantemente caros durante el auge económico posterior a 2011. En parte debido a la falta de viviendas asequibles, una producción insuficiente de viviendas en general y el influjo de hogares con ingresos más altos, la ciudad ha presenciado un aumento de los costos y una disminución de los hogares de ingresos bajos y moderados, determinados grupos raciales o étnicos, y ciertos tipos de hogares.

Además, si bien casi todos los costos han aumentado desde 2019, los alquileres no han seguido el ritmo en las ciudades más grandes, como San Francisco, y en algunos casos han bajado. Esta dinámica plantea desafíos para la construcción de nuevas viviendas, ya que los promotores no siempre pueden absorber los costos de construcción más elevados si los ingresos previstos no aumentan lo suficiente para cubrir dichos incrementos. En la ciudad de San Francisco, la financiación local representa aproximadamente el 40 % del costo total del proyecto. Dependemos de la financiación estatal y federal para cubrir el resto de los costos de urbanización, pero estos recursos siguen siendo muy limitados y el proceso de obtención de estos fondos es extremadamente competitivo y a menudo impredecible.

A pesar del aumento de los costos y la volatilidad del mercado, se están construyendo viviendas asequibles en San Francisco. Solo en el ejercicio fiscal 2022-2023, la ciudad inició la construcción de más de 1.400 nuevas viviendas asequibles, lo que representa una inversión total de 378 millones de dólares. En el mismo año, la ciudad formalizó más de \$21 millones en préstamos previos al desarrollo que representan aproximadamente 784 nuevas viviendas, así como \$115 millones para preservar más de 220 viviendas asequibles existentes en San Francisco.

Si desea ver un análisis económico más profundo, consulte los siguientes informes que se han publicado recientemente:

- [Making It Pencil: the Math Behind Housing Development – 2023](#)

[Update](#) • [Exploring 2023's Housing Trends and Challenges](#)

- [Making It Pencil: Can We Get Housing for Middle-Income Households to Work?](#)