

EL PANORAMA DE LA VIVIENDA

BARRIOS

Los barrios saludables tienen:

- Variedad de tipos, tamaños y precios de vivienda, incluidas unidades ocupadas por propietarios y por inquilinos. Esto permite que más personas permanezcan en el vecindario a medida que cambian las necesidades de vivienda y limita la inestabilidad futura debido a los cambios en el mercado inmobiliario.
- Aceras y elementos de diseño urbano que hacen que caminar sea agradable y seguro (ya sea para transporte o por placer).
- Cómodo acceso al transporte público y a tiendas y servicios de primera necesidad.
- Parques y espacios abiertos de calidad.
- Lugares de reunión comunitaria, incluidos lugares públicos (por ejemplo, centro comunitario) y lugares privados (por ejemplo, cafeterías).
- Asociaciones de vecinos activas y lugares públicos o cuasi públicos de reunión dentro o cerca del barrio.

Cortesía del [Green Bay Housing Market Study](#).

ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA VIVIENDA ASEQUIBLE



- La asequibilidad de la vivienda es una medida de cuánto puede gastar una persona o un hogar en el costo total de la vivienda. Esta medida es relativa a los ingresos, lo que significa que los hogares con mayores ingresos tienen una selección más amplia de viviendas que serían asequibles, mientras que los hogares con menores ingresos generalmente tienen menos opciones asequibles dentro del mercado inmobiliario.
- La vivienda asequible es la vivienda que normalmente atiende a los residentes con los ingresos más bajos de una comunidad. Por lo general, esto incluye a los residentes sin ingresos hasta los que ganan el 80 % del ingreso medio de la zona.

Cortesía del [Green Bay Housing Market Study](#).



FALTA DE VIVIENDA/SIN HOGAR

- La falta de vivienda no es un atributo personal, es una descripción de una realidad habitacional limitada en el tiempo.
- Poner fin a la falta de vivienda es parte de la búsqueda de la justicia habitacional, racial y de salud.

Cortesía de [Greater Green Bay Blueprint to Prevent and End Homelessness](#).

VIVIENDA EN WISCONSIN

MÁS AUMENTO DE LOS COSTOS DE LA VIVIENDA

UNIDADES DE ALQUILER

- Wisconsin tiene el quinto aumento de alquiler más alto en los EE. UU. para 2023, con un alquiler medio de **\$1,078 (3.2 %)**
- Los costos para los propietarios de edificios también se han disparado, quienes tienen que gestionar precios más altos por financiamiento, mantenimiento, reparación e incluso gastos de limpieza, lo que les obliga a subir los alquileres para cubrir su inversión.
- De marzo de 2021 a marzo de 2023, el coste medio de un apartamento de 1 dormitorio aumentó en:
 - **Wausau en un 3%**
 - **Milwaukee (área metropolitana) 13%**
 - **Stevens Point 43%**
- **Apartment List descubrió en marzo de 2023 que Madison tiene una tasa de aumento del precio del alquiler anual de aproximadamente el 14 %.**

Cortesía de [Wisconsin has the 5th-highest rent increases in the U.S. in 2023 and Rent increases in Wisconsin cities among the steepest in the US](#)

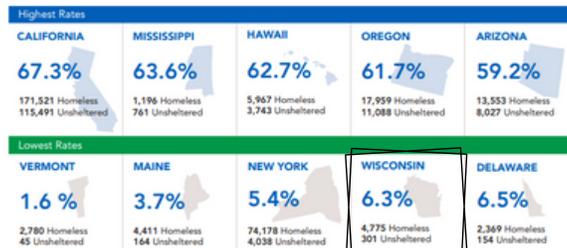
En los últimos años, el alquiler medio de un apartamento de una habitación en Oshkosh aumentó de **\$718 a \$1,400, un aumento del 95%, que es el salto más alto del país.**

Cortesía de [Rent increases in Wisconsin cities among the steepest in the US](#)

PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

- En septiembre de 2023, los precios de las viviendas en Wisconsin aumentaron un 8,6 % en comparación con el año pasado y se vendieron a un precio medio de **\$297,800.**
- En septiembre de 2023, el 48,4 % de las viviendas en Wisconsin se vendieron por encima del precio de lista, un aumento de 4,5 puntos respecto del año anterior
 - Indica que el mercado inmobiliario es competitivo y las guerras de ofertas son cada vez más comunes
- La oferta media de vivienda es de **2 meses.**
- Las 5 Ciudades Más Competitivas:
 - Onalaska
 - Sparta
 - La Crosse
 - Superior
 - South Milwaukee

EXHIBIT 1.7: States with the Highest and Lowest Percentages of People Experiencing Homelessness Who Are Unsheltered 2022



VIVIENDA EN EL NORESTE DE WISCONSIN

Condado de Brown y Fox Cities

ESCASEZ DE VIVIENDAS Y AUMENTO DE LOS COSTOS

Actualmente, hay una escasez de viviendas en nuestra comunidad y, de cara al futuro, habrá una necesidad significativa de nuevas viviendas y apartamentos. Un estudio reciente del mercado inmobiliario realizado por la ciudad de Green Bay proyectó una necesidad de 7441 apartamentos nuevos y 9098 nuevas unidades ocupadas por sus propietarios para satisfacer la demanda de viviendas para 2040 en un escenario de alto crecimiento. En un escenario de crecimiento conservador, la comunidad necesitará 3,314 nuevas unidades de alquiler y 4,052 nuevas unidades ocupadas por sus propietarios. Los funcionarios del Departamento de Desarrollo y Servicios Territoriales del Condado de Outagamie (OCDDL) proyectan que el crecimiento en The Fox Cities/Greater Outagamie County continuará, anticipando la necesidad de 11,000 unidades de vivienda adicionales entre 2020 y 2030 para mantener el ritmo de la demanda y evitar los problemas de asequibilidad que enfrentan otras ciudades de los Estados Unidos.

Cortesía de Multifamily Mutual Campaign,
Green Bay Housing Market Study, and Housing Siting Criteria and Development
Strategies for the Fox Cities and Greater Outagamie County Region

BARRIOS

- En Green Bay, el 44 % del parque de viviendas son unidades de alquiler. Las unidades de alquiler incluyen una variedad de tipos de viviendas: casas unifamiliares, dúplex, condominios y unidades residenciales multifamiliares.
- Las unidades ocupadas por sus propietarios comprenden el 56 % de todas las unidades en Green Bay. El tipo de propiedad más común son las viviendas unifamiliares (91 % de todas las unidades ocupadas por sus propietarios). Otros tipos de unidades ocupadas por sus propietarios incluyen dúplex, casas adosadas (a menudo condominios) y casas móviles.
- El parque de viviendas en Fox Cities se compone principalmente de unidades unifamiliares independientes (esto incluye tanto edificios residenciales independientes tradicionales como casas móviles, botes y vehículos recreativos). Esto representa el 71% de todas las unidades de vivienda en la región.

DISPARIDADES EN LA VIVIENDA Y LA VIDA

- Alrededor del 52% de los inquilinos han tenido que renunciar a otras necesidades, como alimentación, atención médica o cuidado infantil, para seguir pagando el alquiler.
- El 20% de los propietarios y el 43% de los inquilinos en Green Bay actualmente pagan más del 30% de sus ingresos por vivienda.
- Alrededor de 3,000 personas se encuentran sin hogar en el condado de Brown y Fox Cities. Esto es un indicador de un mercado inmobiliario ajustado, ya que la inestabilidad, especialmente la incapacidad de encontrar y pagar viviendas de alquiler, a menudo obliga a las personas a buscar opciones a corto plazo para sus familias.

Cortesía de Green Bay Housing Market Study, and Greater
Green Bay Blueprint to Prevent and End Homelessness

HISTORIA DE LA CRISIS DE LA VIVIENDA Y DE LAS PERSONAS SIN HOGAR

¿CÓMO LLEGAMOS AQUÍ?

- Después de la Segunda Guerra Mundial, la zonificación euclidiana, las viviendas unifamiliares y los patrones de desarrollo urbano en expansión que requieren la posesión de vehículos se convirtieron en la norma en todo Estados Unidos. Más de medio siglo después, las normas locales de zonificación y uso del suelo todavía se basan en gran medida en estas políticas.
- Todavía existen normas comunes de uso del suelo y zonificación que restringen la vivienda multifamiliar y el desarrollo de uso mixto, y estas normas plantean una amenaza a largo plazo para la asequibilidad. La proliferación de la zonificación para viviendas unifamiliares, los tamaños mínimos de los lotes y los requisitos de retiro, los requisitos de estacionamiento fuera de la vía pública y las alturas máximas restrictivas de los edificios funcionan en conjunto para fomentar la expansión urbana y limitar los tipos de viviendas que se pueden construir.

Cortesía de [Housing Siting Criteria and Development Strategies for the Fox Cities and Greater Outagamie County Region](#)

EL COLOR DE LA LEY

- A mediados del siglo XX, el gobierno federal aplicó dos políticas importantes que segregaron las áreas metropolitanas. Una fue el primer programa de vivienda pública civil que frecuentemente demolió barrios integrados para crear viviendas públicas segregadas.
- El segundo programa que el gobierno federal implementó fue subsidiar el desarrollo de suburbios con la condición de que sólo se vendieran a familias blancas y que las casas en esos suburbios tuvieran escrituras que prohibieran la reventa a personas negras.
- Además, el gobierno federal (FHA) a menudo garantizaba préstamos bancarios para construcción y desarrollo con la condición de que no se vendieran ni revendieran viviendas a personas de raza negra.
- El resultado de estas políticas es que muchas personas negras y de color no pudieron comprar viviendas y generar capital para sí mismas o para sus futuras familias, mientras que las personas blancas sí pudieron hacerlo. Esto significa que, sistemáticamente, el avance en materia de vivienda fue más lento y más difícil para muchas personas negras y de color.

Cortesía de ['The Color Of Law' Details How U.S. Housing Policies Created Segregation](#)

¿QUÉ SIGNIFICA ESTO HOY?

- Políticas como estas han contribuido a crear y exacerbar nuestra actual crisis de vivienda.
- Hay una escasez de viviendas en todo el país y una solución de simplemente construir más viviendas se ve cuestionada debido a políticas implementadas hace varias décadas.
- La negación sistemática de vivienda a las personas negras y de color provocó una menor apreciación del valor de la vivienda y tasas desproporcionadas de personas sin hogar.

RESUMEN

¡LOS PROBLEMAS DE VIVIENDA TIENEN SOLUCIÓN!

Si no se abordan los problemas de vivienda, esto provocará más aumentos en los precios de las viviendas tanto para inquilinos como para propietarios y aumentará las tasas de personas sin hogar/sin vivienda, y potencialmente pondrá a prueba los recursos actuales para inquilinos, propietarios/compradores y personas sin hogar/sin vivienda.



- **La falta crónica de vivienda le cuesta al contribuyente un promedio de \$35,578 por año. Los costos se reducen en un 50% cuando se les proporciona vivienda de apoyo a las personas sin hogar. La vivienda de apoyo cuesta en promedio \$12,800 por año**

Cortesía del estudio del mercado inmobiliario de Green Bay

Nota: Estos datos son los que se han investigado y los que conocemos, ¡pero podría haber más información que nos falta!

Próximos Pasos

- **¡Este es un esfuerzo comunitario! ¡Nadie puede resolver estos problemas de vivienda solo!**
- **Ya hay estrategias y planes en marcha, pero en última instancia, ¡lo que importa es la defensa de los intereses de las personas y de la comunidad!**
- **Estrategias y propuestas actuales:**
 - **“Crecimiento inteligente”, que prioriza la ubicación del desarrollo de viviendas cerca de los recursos comunitarios existentes, mezclando tipos de edificios y usos del suelo, desarrollando dentro de las comunidades existentes y diversificando las opciones más allá de las viviendas unifamiliares**
 - **Regulaciones para aumentos de alquiler y enfoque en construcción y creación de unidades de alquiler más asequibles**
 - **Establecer fideicomisos de tierras comunitarias (CLT), que adquieren tierras y las retiran del mercado inmobiliario especulativo y con fines de lucro. Los CLT mantienen las tierras que poseen "en fideicomiso" para siempre en beneficio de la comunidad, al garantizar que siempre seguirán siendo asequibles para los compradores de viviendas.**
 - **Crear más viviendas para la fuerza laboral, que es la oferta de viviendas en una comunidad (una variedad de tipos de viviendas, tamaños, ubicaciones y precios) que satisfaga las necesidades de la fuerza laboral en esa comunidad.**



RECURSOS Y REFERENCIAS

NeighborWorks Green Bay ha creado una base de datos de defensa pública (Google Drive) para almacenar información y recursos sobre vivienda y defensa. Todas las fuentes utilizadas en este documento se pueden encontrar en esa base de datos pública compartida [aquí](#). Los enlaces individuales para recursos específicos se proporcionan a continuación.

[Green Bay Housing Market Study](#)

[Greater Green Bay Blueprint to Prevent and End Homelessness](#)

[Two issues define America's new housing crisis](#)

[The Affordable Housing Crisis in 2023: Where Do We Stand, and What are the Solutions?](#)

[Annual Homeless Assessment Report](#)

[Wisconsin has the 5th-highest rent increases in the U.S. in 2023](#)

[The impact of the Raise the Wage Act of 2023](#)

[United States Housing Market](#)

[Homebuyers feel locked out as prices soar and mortgage interest rates hit new highs](#)

[Why Double Digit Rent Hikes Are Here to Stay](#)

[Rent increases in Wisconsin cities among the steepest in the US](#)

[Wisconsin Housing Market](#)

[Multifamily Mutual Campaign](#)

[Housing Siting Criteria and Development](#)

[Strategies for the Fox Cities and Greater Outagamie County Region](#)

['The Color Of Law' Details How U.S. Housing Policies Created Segregation](#)

[City of Lakes Community Land Trust](#)

NUESTRA INFORMACIÓN DE CONTACTO

Sitio Web: nwgreenbay.org

Instagram: [@nwgreenbay](#)

Facebook: NeighborWorks Green Bay

Correo Electrónico: advocacy@nwgreenbay.org

Teléfono: (920) 448-3075

Ubicación: 437 S Jackson St, Green Bay, WI 54301