



VIVIENDA HOJA DE DATOS

OBJECTIVO

Para 2025, Midland aumentará la asequibilidad y la disponibilidad de vivienda para satisfacer las necesidades de nuestra fuerza laboral.

ESTRATEGIAS

1. Identificar y aumentar la cantidad de terreno disponible para apoyar viviendas nuevas.
2. Identificar y aumentar el acceso al financiamiento para construir nuevas viviendas y apoyar la asequibilidad de viviendas existentes.
3. Desarrollar nuevas pólizas y programas y alinear los existentes para apoyar vivienda adicional.

QUÉ

P: ¿Cuál es el aporte más importante para la comunidad en cuanto al objetivo y las estrategias de la vivienda?

R: La creación de adecuadas viviendas asequibles es de suma importancia para la comunidad del área de Midland y, por lo tanto, para Priority Midland. Reconocemos que la vivienda es típicamente el gasto más alto para todos los residentes, y si está fuera de balance con los ingresos, crea una dificultad que impacta la calidad de vida. Esto incluye impactos financieros, en los cuales los altos costos de la vivienda obligan a tomar decisiones difíciles cuando se pagan otras necesidades como medicina, utilidades o comida; el aumento del tiempo que se pasa entre la casa y el trabajo cuando la única vivienda asequible está lejos del lugar de empleo; y los retos de un individuo o familia que quiere quedarse en un lugar a pesar del rápido e impredecible aumento de los costos de la vivienda.

P: ¿Cómo define Prioridad Midland la "vivienda"?

R: El enfoque de Priority Midland es la vivienda permanente, incluyendo viviendas unifamiliares y multifamiliares de varios tipos.

P: ¿Cómo se define "asequibilidad"?

R: Para el propósito de este trabajo, "asequibilidad" significa vivienda que no cueste más del 30 por ciento de los ingresos de alguien, con un enfoque especial en la vivienda de la fuerza laboral, que generalmente se define como vivienda para aquellos que ganan entre el 60 y el 120 por ciento del promedio de los ingresos del área. Como referencia, el promedio de ingresos familiares de Midland en el 2017 fue de \$75,646 (según los últimos datos disponibles de census.gov).

P: ¿Cómo se define "disponibilidad"?

R: "Disponibilidad" se refiere a la creación de opciones de vivienda en cantidades adecuadas y asequibles para las personas que viven y trabajan en Midland.

P: ¿Cómo se define "vivienda de la fuerza laboral"?

R: En este caso, la "vivienda para la fuerza laboral" es asequible para aquellos que ganan entre el 60 y el 120 por ciento del promedio del ingreso del área. Este rango de ingresos se asocia típicamente con ocupaciones críticas para la comunidad como maestros, trabajadores de primeros auxilios (por ejemplo, policía, bomberos, EMS), enfermeras, y otros puestos donde los salarios no coinciden con los costos del mercado local para la vivienda.

POR QUÉ

P: ¿Por qué se identificó la vivienda como un área de necesidad para Midland?

R: La disponibilidad y asequibilidad de la vivienda afecta la capacidad de Midland para satisfacer las necesidades de sus residentes actuales y su capacidad para atraer a futuros residentes. Sin las cantidades adecuadas de viviendas, otras prioridades de la comunidad se ven afectadas: la infraestructura se ve sometida a una gran presión ya que las personas deben desplazarse más lejos entre sus hogares y lugares de trabajo; se hace más difícil reclutar y retener a los empleados, incluidos los maestros, los trabajadores de atención médica y los de primeros auxilios; y las escuelas pueden enfrentarse a una mayor rotación de alumnos a medida que las familias se trasladan en busca de viviendas disponibles y menos costosas.

P: ¿Por qué es un reto la vivienda en el área de Midland?

R: Varios factores han influido en el estado actual de la vivienda en Midland. (1) Una historia de ciclos de crecimiento y caída ha hecho que sea un ambiente más riesgoso para los desarrolladores y constructores construir viviendas a gran escala, (2) hay menos terreno disponible para el desarrollo debido a los pozos y tuberías subterráneas, (3) los precios de los terrenos son altos debido a la limitación de terrenos disponibles, (4) limitaciones similares han hecho difícil el desarrollo de una infraestructura suficiente para apoyar el desarrollo residencial, y (5) las pólizas reguladoras, como las normas de zonificación y desarrollo, suelen dar prioridad a la creación de viviendas unifamiliares independientes - generalmente el tipo de vivienda más caro y menos sostenible en términos de costos de infraestructura, impacto ambiental, y la consideración del crecimiento futuro.

MEDICIÓN

P: ¿Cuáles son las métricas de Priority Midland para este objetivo?

R: En este momento, Priority Midland todavía no ha establecido medidas específicas para la vivienda. Basado en el [Estudio de Impacto Económico de Midland](#) recientemente publicado, se ha reconocido que existe una gran diferencia entre la oferta y la demanda y que esto probablemente continuará por algún tiempo. Una de las iniciativas del grupo es llevar a cabo un análisis de la vivienda más detallado para calcular mejor la diferencia entre la oferta y la demanda de viviendas asequibles y establecer parámetros para la vivienda. Un análisis de la vivienda también podría identificar qué estrategias tendrían más impacto, así como las métricas para medir el éxito.

P: ¿Qué se puede lograr razonablemente para la fecha de 2025 establecida en el objetivo?

R: Puesto que la vivienda es principalmente impulsada por las condiciones del mercado, que requiere pólizas y programas responsivos y continuamente actualizados para asegurar cantidades adecuadas de vivienda para la fuerza laboral, no es probable que el reto sea resuelto completamente hasta el punto de que todos puedan encontrar la solución perfecta de vivienda al precio perfecto. Sin embargo, el objetivo de Priority Midland es lograr una mejoría significativa en ese plazo. Esto es un reto común en las comunidades en crecimiento de todo el país.

IMPACTO POTENCIAL

P: ¿Qué significaría para Midland lograr este objetivo?

R: Significaría que más personas que trabajan en Midland podrían acceder a viviendas asequibles en relación con sus ingresos, creando una comunidad más estable. Si se añade una vivienda asequible para la fuerza laboral, se obtendrá una mayor capacidad para mantener y atraer a maestros, trabajadores de primeros auxilios, enfermeras, etc. - todos los ejemplos de puestos críticos necesarios en la comunidad.

P: ¿Qué caracteriza el estado actual de disponibilidad y asequibilidad de la vivienda en Midland?

R: Midland tiene uno de los precios de compra y alquiler más altos del estado. Es difícil encontrar terrenos aptos para la vivienda; la financiación de los desarrollos de viviendas y la búsqueda de una fuerza laboral de construcción para construirlas es difícil; y en muchos lugares, la infraestructura es inadecuada para apoyar una gran cantidad de viviendas nuevas.

P: ¿Qué caracterizará el estado de disponibilidad y asequibilidad de la vivienda de Midland al lograr el objetivo establecido?

R: Habrá suficiente vivienda disponible con una variedad de puntos de precio que la fuerza laboral de Midland tendrá la oportunidad de vivir a un precio razonable en la ciudad donde están empleados.

CÓMO

P: ¿Cómo se identificará e incrementará la cantidad de terreno disponible para apoyar la nueva vivienda (estrategia #1)?

R: La disponibilidad de terreno es el principal obstáculo para construir más viviendas en Midland - la mayor parte del terreno dentro de los límites de la ciudad está ocupada por edificios, por pozos o tuberías de petróleo y gas, o tiene un título indefinido y, por lo tanto, no se puede desarrollar hasta que se resuelvan los problemas de título. En respuesta, el Grupo de Trabajo de Vivienda ha priorizado la identificación de terrenos disponibles para la vivienda y el aumento de la cantidad de terreno disponible para apoyar la nueva vivienda. Esto se podría lograr mediante:

- Identificar el terreno: esto es principalmente un ejercicio de GIS por el cual se identifica y analiza el terreno potencialmente disponible para determinar la propiedad, los usos permitidos, el estado de los pozos o tuberías de petróleo y gas, y si hay planes de desarrollo a corto plazo.
- Aumentar la cantidad de terreno: esto se logrará convirtiendo terrenos que de otra manera estarían vacíos o insuficientemente utilizados en viviendas para la fuerza laboral. Una forma de hacerlo es mediante la creación de un fideicomiso de terrenos comunitarios, en el que la vivienda sea asequible hasta por 99 años. El Municipio también está considerando la posibilidad de establecer un banco de terrenos, en el que un desarrollador o un fideicomiso de terrenos comunitarios pueda reclamar los terrenos con impuestos atrasados y convertirlos en viviendas para la fuerza laboral. Otras posibles tácticas incluyen la actualización de las regulaciones de zonificación y los estándares de desarrollo para permitir más viviendas en áreas específicas de lo que se permite hoy en día, y la reurbanización de edificios no residenciales existentes para convertirlos en viviendas.

P: ¿Cómo podría Priority Midland impactar la cantidad de fondos disponibles para apoyar la vivienda asequible (estrategia #2)?

R: Tácticas para aumentar los fondos disponibles para apoyar la vivienda asequible para incluir organizaciones locales sin fines de lucro y Organizaciones de Desarrollo de Vivienda Comunitaria (CDHOs) designadas para adquirir los fondos necesarios para completar Hillcrest Village (un desarrollo de vivienda para la fuerza laboral actualmente en la fase de diseño), creando un fondo de vivienda con dinero de inversionistas privados, y estableciendo un fondo de asistencia para compradores de vivienda.

P: ¿Cómo impactará Priority Midland en el desarrollo de nuevas pólizas y programas existentes para apoyar la vivienda adicional (estrategia #3)?

R: El logro de esta estrategia incluirá:

- Crear un foro de soluciones de vivienda que ocurra regularmente. Esto puede ser una extensión del Grupo de Trabajo de la Vivienda o un grupo que se reúne bajo el amparo de una organización existente en la comunidad. La meta de este foro sería compartir información sobre oportunidades de vivienda y estrategias de financiamiento, usar el conocimiento compartido para avanzar las oportunidades de vivienda económica, e identificar en colaboración soluciones a los retos compartidos en el mercado de la vivienda.
- Utilizando oportunidades para el relleno y la reconstrucción de edificios y sitios existentes. El primer paso en esta iniciativa es crear un inventario de oportunidades de reurbanización, identificar cualquier cambio en la zonificación o en los estándares de desarrollo necesarios para aumentar la disponibilidad de vivienda, y asegurar que el programa de bonos de densidad esté debidamente calibrado para que el incentivo sea lo suficientemente fuerte como para fomentar el desarrollo de la vivienda de la fuerza laboral.

P: ¿Cómo se financiará este trabajo?

R: Donde se necesiten recursos adicionales, Priority Midland está en el proceso de identificar fuentes potenciales.

QUIÉN

P: ¿Quién está al frente de este esfuerzo?

R: Al principio, era importante asegurarse de que hubiera representación directamente de los interesados en toda la comunidad que tienen un impacto en el ámbito de la vivienda, incluyendo especialistas en vivienda asequible (por ejemplo, MCDC, Habitat for Humanity y las autoridades locales de vivienda pública), expertos en financiación, servicios integrales, funcionarios de vivienda municipales, constructores, desarrolladores, agentes de bienes raíces, banqueros, propietarios de terrenos privados y compañías de petróleo y gas.

P: ¿Quién realizará el trabajo requerido para cumplir con el objetivo y las estrategias?

R: Esto se logrará a través de la cooperación entre agencias gubernamentales, entidades privadas y colaboraciones público-privadas como Priority Midland.

P: ¿Existe una oportunidad para que los residentes del área de Midland se involucren y apoyen este esfuerzo?

R: En este momento, los voluntarios de la comunidad que forman el Grupo de Trabajo de la Vivienda están haciendo el trabajo inicial de planificación. Pronto, habrá oportunidades para que más voluntarios de la comunidad den su opinión durante el proceso de planificación o apoyen a través de un proyecto. Para obtener más información, por favor, llene el formulario en la página principal de prioritymidland.com, y tome nota de su interés en la Vivienda.

Puede encontrar información adicional sobre el Marco Estratégico en prioritymidland.com/priorities/.

Acerca de Priority Midland: Priority Midland es una iniciativa comunitaria diseñada para reunir a los ciudadanos del área de Midland, entidades fiscales y otros interesados en un foro de colaboración para contribuir al desarrollo de un guía para la comunidad, aumentar la financiación general disponible para los proyectos y reducir los plazos en los que los proyectos se inician y se completan. La iniciativa proporcionará un marco estratégico y un plan para ayudar a guiar el futuro crecimiento y desarrollo de Midland. Para más información sobre Priority Midland, por favor visite www.prioritymidland.com, y siga y conéctese con la iniciativa en [Facebook](#), [Instagram](#), [LinkedIn](#) y [Twitter](#).