



Housing

Programas y políticas de vivienda asequible:

Producción, Preservación y Protección

Sesión de estudio del Concejo Municipal - Presentación del panelista
7 de septiembre de 2023

Regina Williams, moderadora
Directora ejecutiva , SV@Home

Khanh Russo
Vicepresidente de Política e Innovación, Fundación San Francisco (San Francisco Foundation, SFF)

Chris Neale
Presidente, The Core Companies

Cindy Wu
Directora Ejecutiva, Corporación de Apoyo a Iniciativas Locales (Local Initiatives Support Corporation, LISC)

Anil Babbar
Vicepresidente sénior de Asuntos Públicos Locales, Asociación de Apartamentos de California

Stephen Lewis
Red Estabilización de Alquileres de California

Las 3P de la vivienda

Un marco centrado en la equidad
para resolver la crisis de la vivienda.

Sesión de estudio de la ciudad de
San José

7 de septiembre de 2023



**San Francisco
Foundation**

Agenda para la equidad de la SFF

Que todas las personas que viven en el área de la bahía de San Francisco tengan seguridad económica, estén arraigadas e comunidades vibrantes y participen de la vida cívica.



El marco de las 3P

- Proteger** ➤ Protección para residentes actuales a fin de evitar el desplazamiento
- Preservar** ➤ Preservación de viviendas existentes asequibles para residentes de ingresos bajos y medios
- Producir** ➤ Producción de nuevas viviendas en todos los niveles de ingresos, especialmente viviendas asequibles



Proyectos y políticas de las 3P



Autoridad de
Financiamiento de
Vivienda de la
Zona de la Bahía

- Preservar la vivienda para que sea asequible (adquisición/rehabilitación)



- Proyecto canalización de necesidades de vivienda asequible en el área de la bahía

- Red de servicios antidesplazamiento
- Prevención de personas sin hogar

Bono de vivienda regional potencial de \$10,000-20,000 millones

Las políticas de vivienda de San José están alineadas con los esfuerzos regionales



Proteger ⓘ

9/11



Preservar ⓘ

6/9



Producir ⓘ

13/14



Prevenir ⓘ

6/8

San José ya ha adoptado 34 de las 42 políticas clave de vivienda rastreadas por la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (Association of Bay Area Governments, ABAG).

La región recurre al liderazgo de San José para la política

Informe de preparación de viviendas

<http://housingreadiness.org/>

CIUDAD	↓ ELEMENTO DE VIVIENDA ⓘ	↓ SOBRECARGA DEL ALQUILER ⓘ ↓	VIVIENDA ASEQUIBLE PERMITIDA ⓘ ↓	POLÍTICAS ⓘ
Oakland 🟢 🟡 🟠	● Certificado	52 %	■ 57 %	335
San Jose 🟡 🟠 🟡	● Adoptado	52 %	■ 15 %	172
Palo Alto	● Adoptado	41 %	■ 14 %	158
San Francisco 🟢	● Certificado	37 %	■ 67 %	112
milpitas	● Certificado	43 %	■ 21 %	72
Campbell	● Certificado	46 %	■ 4 %	57
mountain View	● Certificado	39 %	■ 42 %	53
Los Altos	● Adoptado	25 %	■ 41 %	47
Los Gatos	● En curso	43 %	■ 13 %	40
Gliroy	● Adoptado	57 %	■ 273 %	36
Monte Sereno	● Adoptado	N/C	■ 195 %	28
Cupertino	● En curso	37 %	■ 11 %	27
Sunnyvale	● En curso	36 %	■ 14 %	27
morgan Hill	● Adoptado	52 %	■ 201 %	26
Saratoga	● En curso	30 %	■ 46 %	23
Santa Clara	● Adoptado	44 %	■ 59 %	11
Los Altos Hills	● Certificado	N/C	■ 129 %	9

¡Gracias!

Khanh Russo

**Vicepresidente de Política e
Innovación**

krusso@sff.org



**San Francisco
Foundation**

Producción de viviendas asequibles: presentación del panel

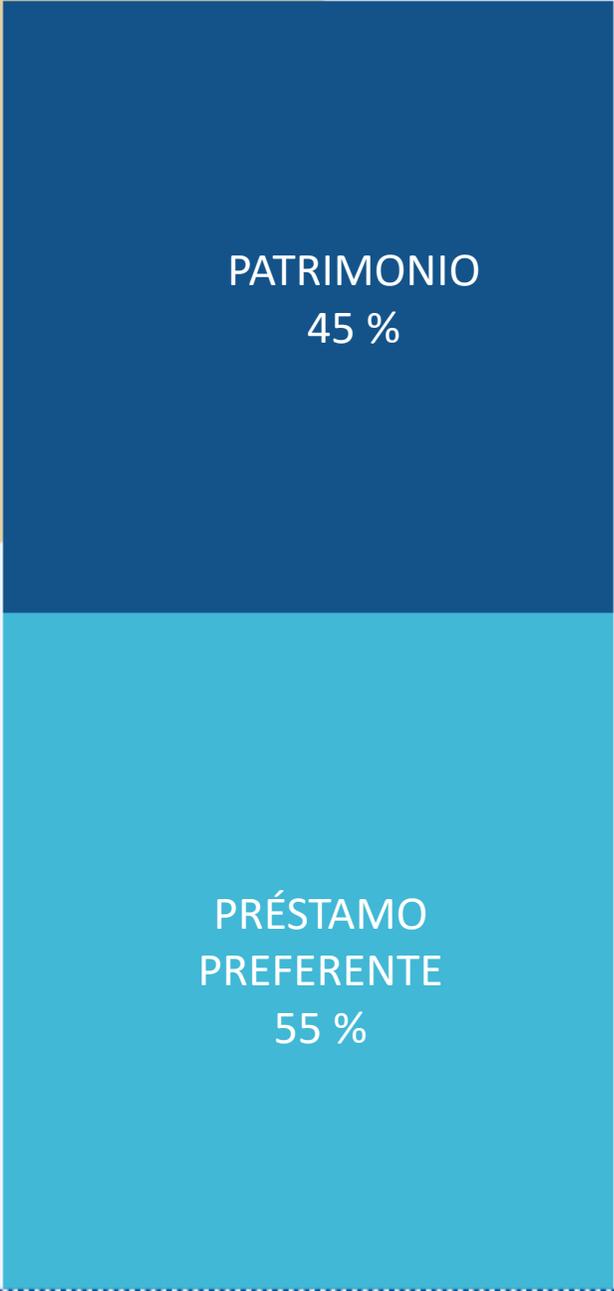
Chris Neale

Presidente, The Core Companies

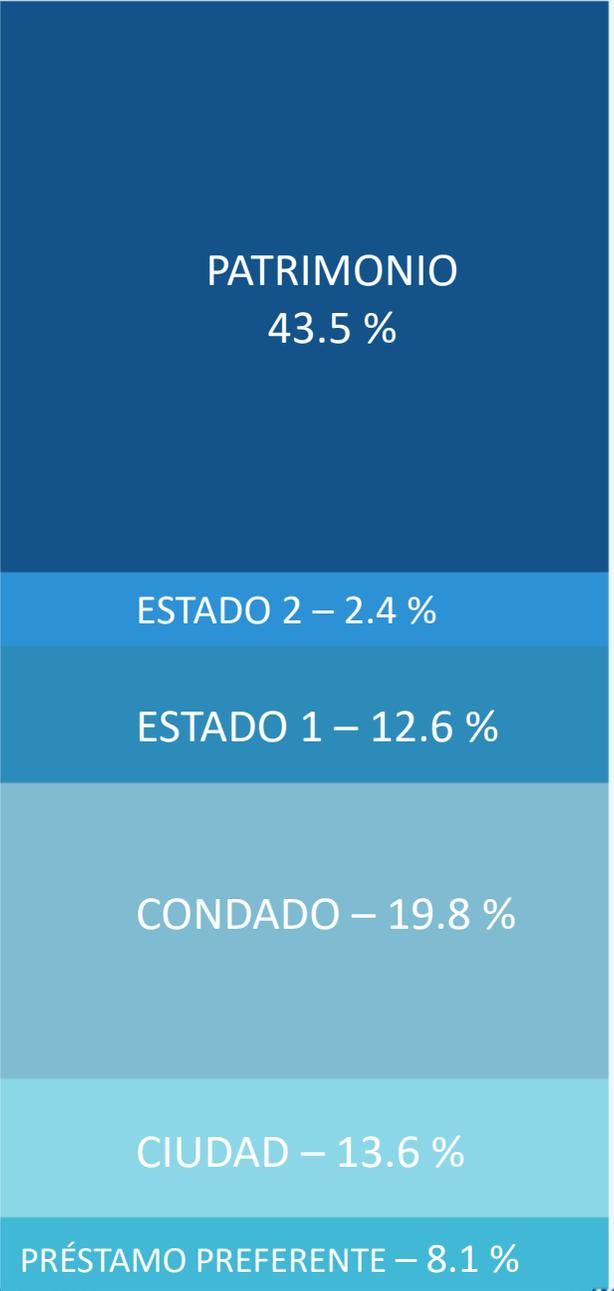


FUNCIÓN DEL DESARROLLADOR DE VIVIENDAS ASEQUIBLES





TASA DE MERCADO



ASEQUIBLE

Preservación y construcción comunitaria

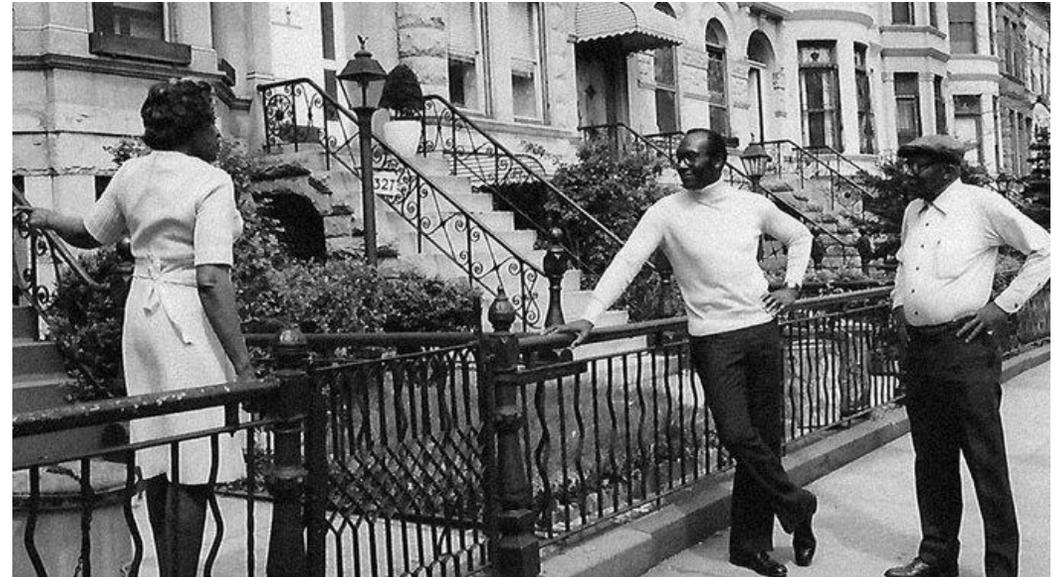
Septiembre de 2023



LISC

La Corporación de Apoyo a Iniciativas Locales (Local Initiatives Support Corporation, LISC)

- Fundada en 1979
- Misión: Asociarse con organizaciones locales para crear comunidades de oportunidades en todo el país
- 38 oficinas en todo el país
- \$29,700 millones invertidos
 - Más de 489,000 viviendas asequibles
 - Más de 81.5 millones de pies cuadrados de espacio comercial minorista y comunitario



Franklin Thomas (centro), fundador de LISC, en Bedford Stuyvesant, NY

Área de la Bahía de LISC

- Lanzado en 1981
- Viviendas para más de 40,000 personas
- Más de 1.4 millones de pies cuadrados de espacio comercial, minorista y comunitario
- Más de 400 profesionales de desarrollo inmobiliario sin fines de lucro capacitados



Trabajo de preservación del Área de la Bahía de LISC



La Preservación es necesaria y estratégica



Nuevos recursos para la Preservación



Programa de Preservación de Viviendas para Intervención en Ejecuciones Hipotecarias (Foreclosure Intervention Housing Preservation Program, FIHPP)

- Financiamiento disponible del estado de California
- \$500 millones
- Adquisición y preservación de propiedades de alquiler existentes de hasta 25 unidades
- Las propiedades están en ejecución hipotecaria o en riesgo de ejecución hipotecaria
- LISC fue seleccionada como administradora de fondos en todo el estado

Recursos de Preservación en el sistema de canalización de necesidades



Bono regional BAHFA

- Se proyecta que estará en la boleta electoral de noviembre de 2024
- Entre \$10,000 y \$20,000 millones para viviendas asequibles en el Área Metropolitana de la Bahía
- Estimado >\$1,000 millones para San José
 - Enfoque de las 3P para este financiamiento
 - Entre \$10 y \$20 millones para Preservación en la ciudad de San José



Bono estatal de California

- SB 225 (Caballero) y solicitud de presupuesto de \$500 millones
- Factura a 2 años
- Financiamiento estatal para adquisición-rehabilitación
- También incluye asistencia técnica y desarrollo de capacidades para la Preservación

Componentes para un ecosistema de preservación exitoso

Financiamiento

- Financiamiento de adquisiciones
- Financiamiento local, estatal y regional para el financiamiento de refinanciación/brecha
- Financiamiento flexible que satisface diversas necesidades
- Financiamiento regular y confiable

Organizacional

- Organizaciones calificadas y comprometidas con la adquisición/rehabilitación
- Desarrollo de capacidades para corporaciones de desarrollo comunitario y fideicomisos de terrenos comunitarios
- Múltiples foros (formales e informales) para apoyo de pares y asistencia técnica

Representante de propietarios de vivienda

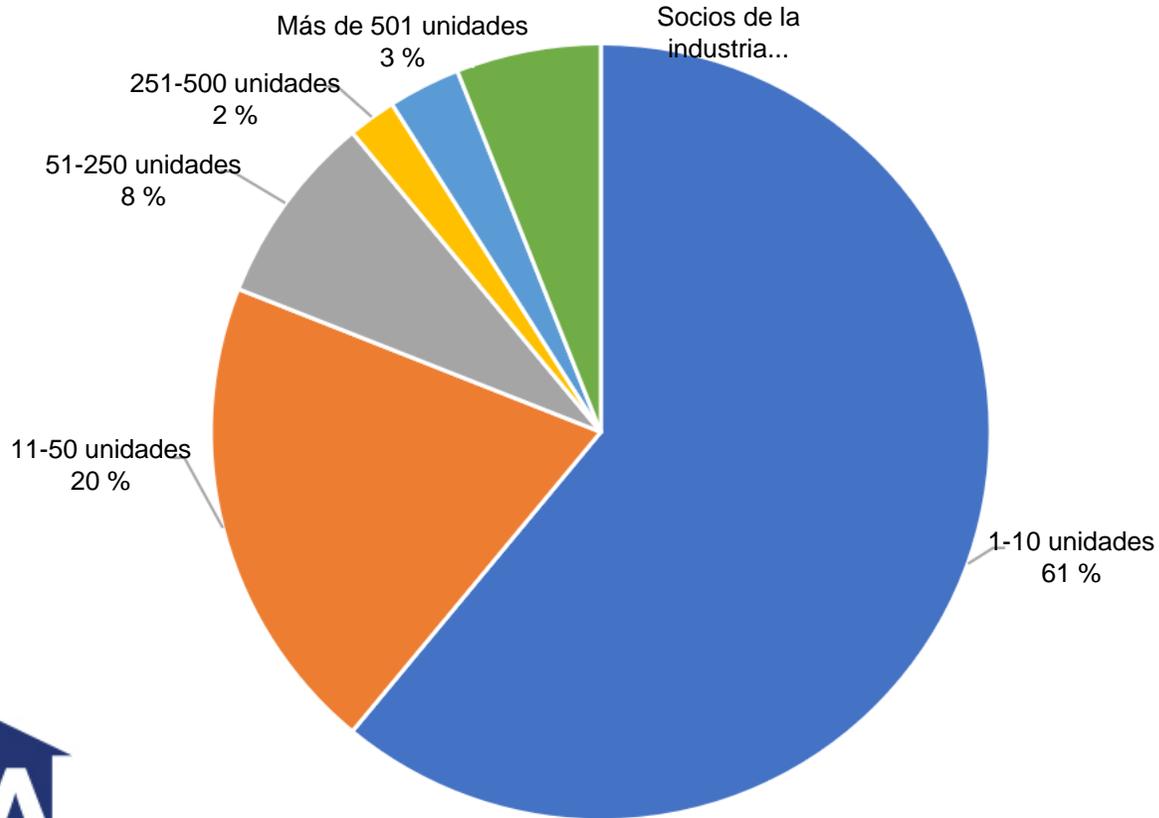
Anil Babbar

Vicepresidente sénior de Asuntos Públicos Locales, Asociación de Apartamentos de California



Asociación de Apartamentos de California

Estratificación de miembros



Cumplimie
nto
normativo

Educación

Defensa

Ética



Protecciones de inquilinos para residentes de San José



Mirando hacia el futuro



Cómo puede ayudar la ciudad

- Proporcionando estabilidad en las acciones regulatorias

- Ponderando el impacto de las acciones sobre la producción de vivienda

- Adoptando un enfoque neutral para los problemas de los proveedores de vivienda/inquilinos

- Enfocándose en la asistencia directa para el alquiler



Protecciones de viviendas asequibles - Presentación del panel

Stephen Lewis

Red Estabilización de Alquileres de California



Jurisdicciones de estabilización de alquileres en California

1979 a 1988	Posterior a 2004
Berkeley	Los Gatos (2004)
Beverly Hills	*Mountain View (2016)
East Palo Alto	Richmond (2017)
Gardena	Alameda (2019)
Hayward (rev. 2019)	Baldwin (2019)
Ciudad de Los Ángeles	Inglewood (2019)
Oakland	Culver City (2020)
San Francisco	Condado de Los Ángeles sin personalidad jurídica (2020)
*San José (rev. 2017)	Santa Ana (2021)
Santa Mónica	Antioch (2022)
West Hollywood	Bell Gardens (2022)
	Fairfax (2022)
	Oxnard (2022)
	Pasadena (2022)
	Pomona (2022)

**San José y Mountain View son las únicas jurisdicciones que eximen a todos los dúplex*

Limitación estatal sobre las leyes locales de alquiler

LEY DE VIVIENDA DE ALQUILER DE COSTA- HAWKINS DE 1995

1. Los alquileres pueden aumentar a la tasa del mercado entre arrendamientos
2. Las ciudades no pueden aplicar la estabilización del alquiler a lo siguiente:
 - Residencias unifamiliares, condominios
 - “Construcción nueva” = edificios construidos después del 1 de febrero de 1995
 - Para las ciudades con leyes de alquiler adoptadas antes de 1995, “nueva construcción” = unidades construidas después de la fecha de promulgación de la ley local



San José no puede expandir la estabilización del alquiler a viviendas unifamiliares, condominios o unidades construidas después del 7 de septiembre de 1979

Umbrales para aumentos anuales de alquiler

Ajuste del % fijo permitido anualmente

4 % o 5 % fijo

Baldwin Gardena Hayward Los Gatos Oxnard **San José**

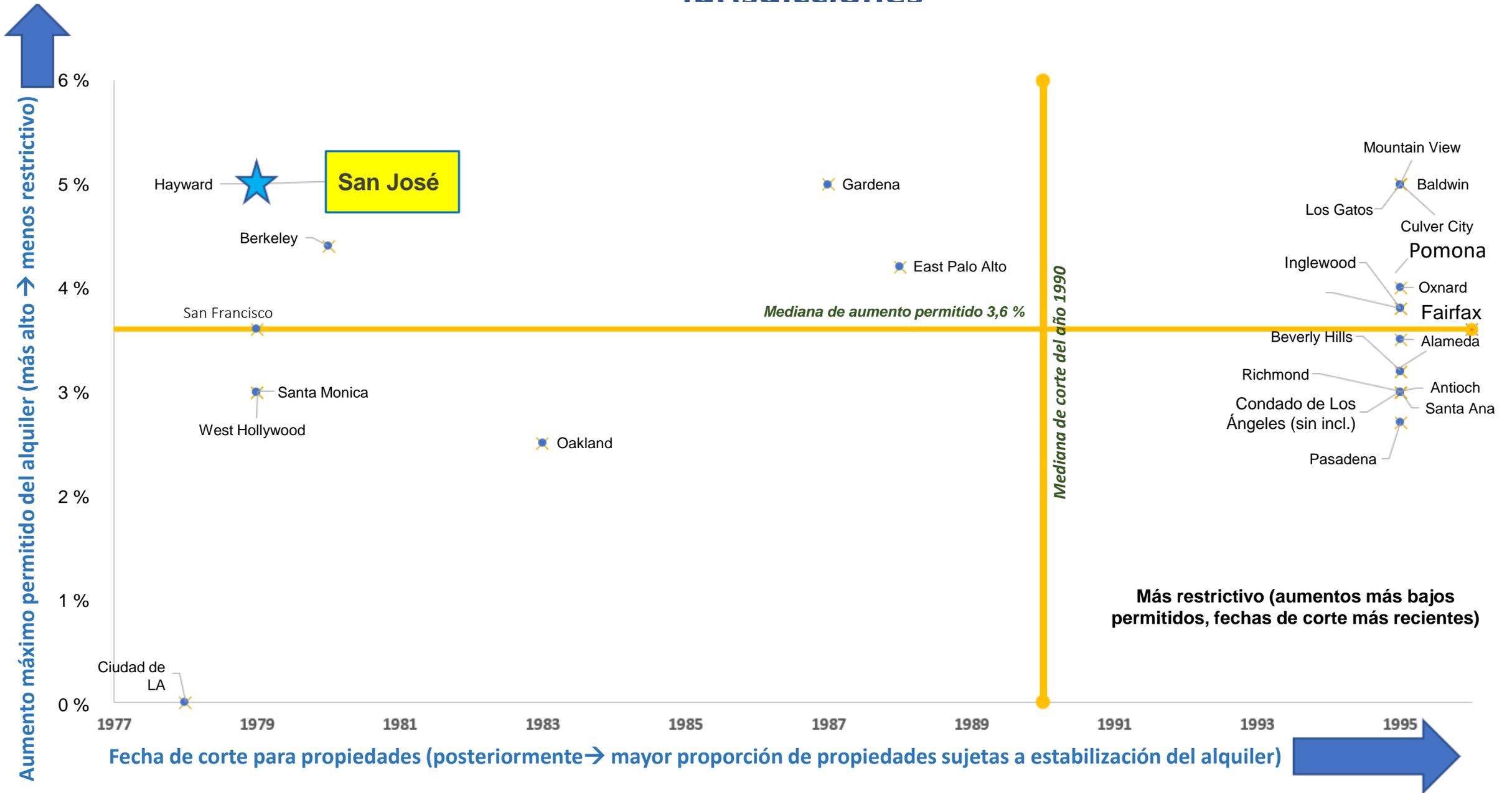
Ajuste permitido vinculado a la inflación

Basado en el cambio anual en el índice de precios al consumidor (IPC) regional

Alameda
Antioch
Bell Gardens
Berkeley
Beverly Hills
Culver City
East Palo Alto
Fairfax
Inglewood
Ciudad de Los Ángeles

Condado de Los Ángeles
Mountain View
Oakland
Pasadena
Pomona
Richmond
Santa Ana
San Francisco
Santa Mónica
West Hollywood

Aumentos de alquiler permitidos en agosto de 2023 de las jurisdicciones





Housing

Programas y políticas de vivienda asequible:

Producción, Preservación y Protección

Sesión de estudio del Concejo Municipal - Presentación del panelista
7 de septiembre de 2023

Regina Williams, moderadora
directora ejecutiva SV@Home

Khanh Russo
Vicepresidente de Política e Innovación,
Fundación San Francisco

Chris Neale
Presidente, The Core Companies

Cindy Wu
Directora Ejecutiva, Corporación de Apoyo a
Iniciativas Locales (LISC)

Anil Babbar
Vicepresidente sénior de Asuntos Públicos
Locales, Asociación de Apartamentos de
California

Stephen Lewis
Red Estabilización de Alquileres de California