

¿Cuáles son las necesidades de vivienda de nuestra comunidad?

Planificación de vivienda en San Marcos



Antecedentes del Componente de Vivienda



¿Qué es un Componente de Vivienda?



- El Componente de Vivienda es parte del Plan General y determina las necesidades de vivienda en San Marcos.
- Establece las políticas de vivienda de la Ciudad e identifica metas y programas que guían las acciones relacionadas con la vivienda.
- Se requiere que cada ciudad de California actualice periódicamente su Componente de Vivienda; San Marcos debe actualizarlo cada ocho años.
- Debe estar certificado por el Estado **antes del 15 de abril de 2021**



¿Qué se incluye en una actualización del Componente de Vivienda?

La actualización del Componente de Vivienda comienza por comprender las condiciones actuales

Evaluación de las necesidades de vivienda

- Recopilar datos sobre las necesidades de vivienda de todos los residentes, incluidos los adultos mayores, las personas con discapacidades y las personas sin hogar.

Inventario de viviendas existentes

- Determinar las características de la existencia de viviendas; ¿Qué tan bien las viviendas existentes satisfacen las necesidades de los residentes actuales y futuros?



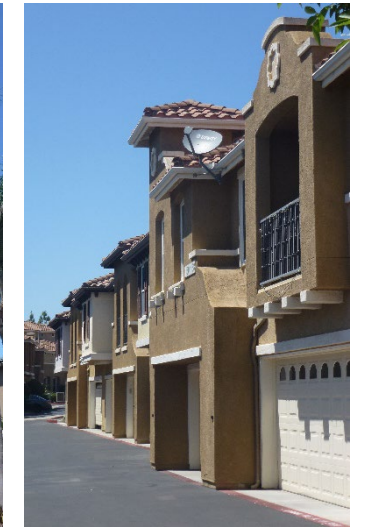
¿Qué se incluye en una actualización del Componente de Vivienda?

- Se realizará una **evaluación de la vivienda justa** para comprender si hay problemas relacionados con la discriminación en la vivienda.
- El Componente de Vivienda identificará las limitaciones para **proporcionar vivienda**, como:
 - Limitaciones del mercado, por ejemplo: costos de terrenos y construcción
 - Regulaciones de zonificación
 - Restricciones ambientales, por ejemplo: riesgos sísmicos y de incendios forestales.



¿Qué se incluye en una actualización del Componente de Vivienda?

- El Componente de Vivienda describirá los **recursos disponibles para la construcción y preservación de la vivienda**:
 - Recursos financieros, por ejemplo, fondos para rehabilitación de casas
 - Inventario de sitios residenciales: prepara un inventario de sitios vacantes y subutilizados con potencial de construcción residencial



¿Qué se incluye en una actualización del Componente de Vivienda?

- Las **metas, políticas y programas de vivienda** del Componente de Vivienda abordarán las necesidades y limitaciones de vivienda identificadas
- El elemento de vivienda debe:
 1. Asegurarse de que haya terrenos adecuados para satisfacer las necesidades de vivienda.
 2. Tener programas para facilitar la construcción de viviendas asequibles.
 3. Mitigar las restricciones del gobierno sobre la construcción de viviendas.
 4. Promover la igualdad de acceso a la vivienda.



Proceso de actualización del Componente de Vivienda

- A principios de 2020, la Ciudad había iniciado una actualización integral de su Plan General, sin embargo, este proyecto se suspendió debido a los impactos relacionados con el COVID- 19
- La Ciudad todavía está avanzando con la actualización de componentes seleccionados del Plan General de acuerdo con los requerimientos del Estado
- Como parte de su enfoque en este esfuerzo de trabajo, la Ciudad está:
 - Actualizando el Componente de Vivienda
 - Actualizando el Componente de Seguridad
 - Preparando un nuevo componente de Justicia Ambiental
 - Preparando los documentos ambientales de respaldo necesarios
- Se espera que el proyecto, incluida la Actualización del Componente de Vivienda, sea revisado por la Municipalidad en abril de 2021.



Planificación de la vivienda en San Marcos



Datos de la vivienda local

- **La población de la ciudad creció un 72%** entre el 2000 y 2018, y la mayor parte del crecimiento se produjo entre el 2000 y 2010; una población de **94,709 personas** en el 2018
- El perfil de edad ha tenido una tendencia mayor en la última década: la población de 55 a 74 años de la ciudad creció entre el 2010 y 2018, mientras que la mayoría de los otros grupos de edad disminuyeron
- La ciudad ha experimentado un notable crecimiento en los ingresos medios de los hogares desde el 2010: un aumento de casi el **10% en el ingreso real**



Datos sobre la vivienda local

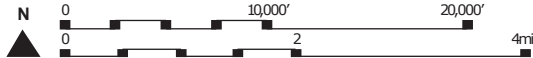
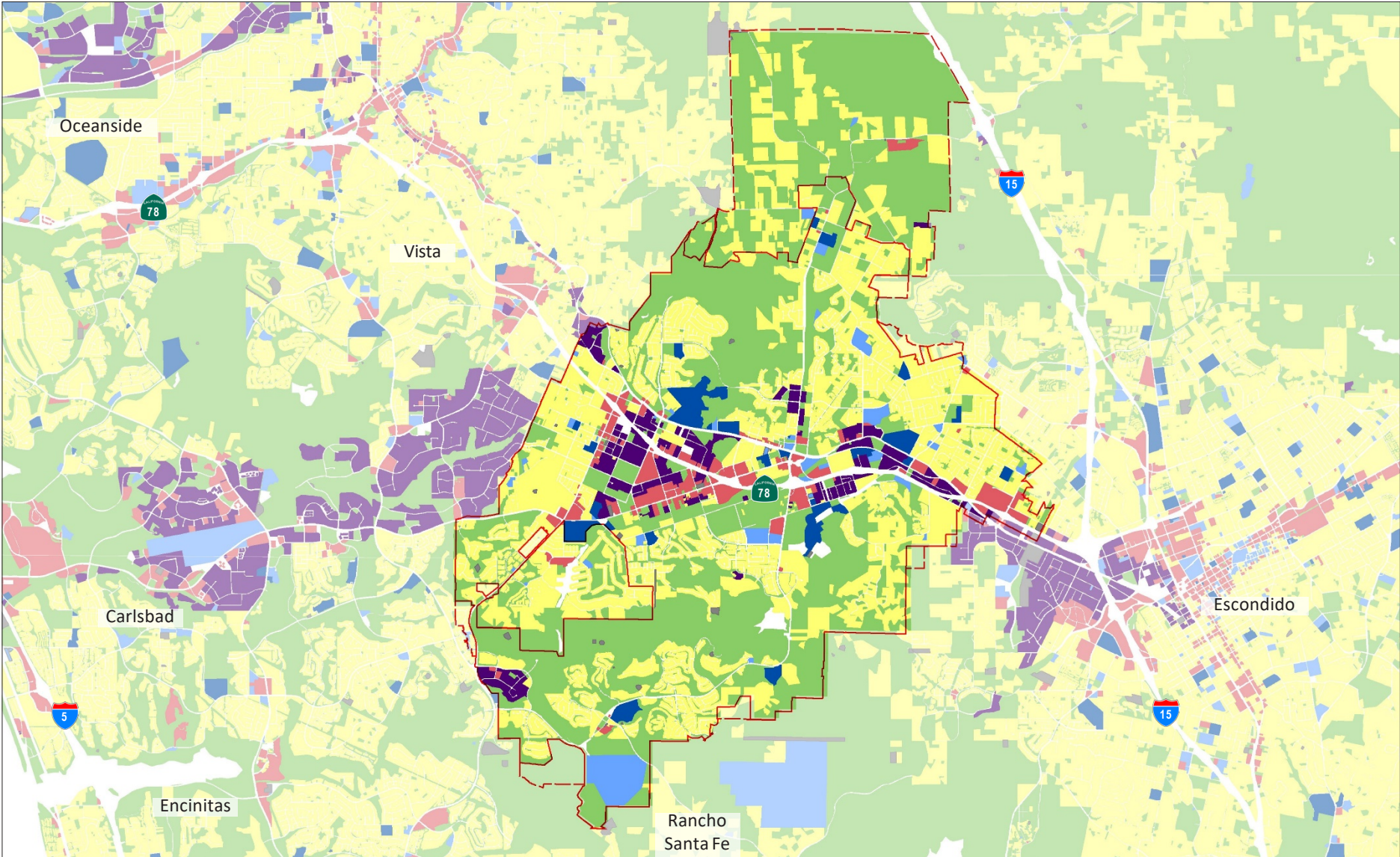
- La existencia de viviendas en la ciudad consiste principalmente en viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios: **49%**
- Los edificios multifamiliares, que incluyen dúplex, cuádruplex y edificios de apartamentos, son el **26%**
- San Marcos tiene una proporción relativamente alta de unidades de vivienda definidas como "Otros", principalmente casas prefabricadas, las cuales están disminuyendo
- Las viviendas principalmente son ocupadas por el propietario: **61%** frente al **39%** ocupado por inquilinos, pero la proporción de unidades ocupadas por el propietario ha disminuido desde el año 2000
- La existencia de viviendas ha crecido alrededor del **3.5%** anual durante un período de **18 años**, aunque disminuyó considerablemente entre el **2010 y 2018**
- La tasa de viviendas vacantes se mantuvo estable y relativamente baja (menor al **5%**) en el mismo período, es decir, la ciudad ha tenido éxito en ocupar nuevas viviendas



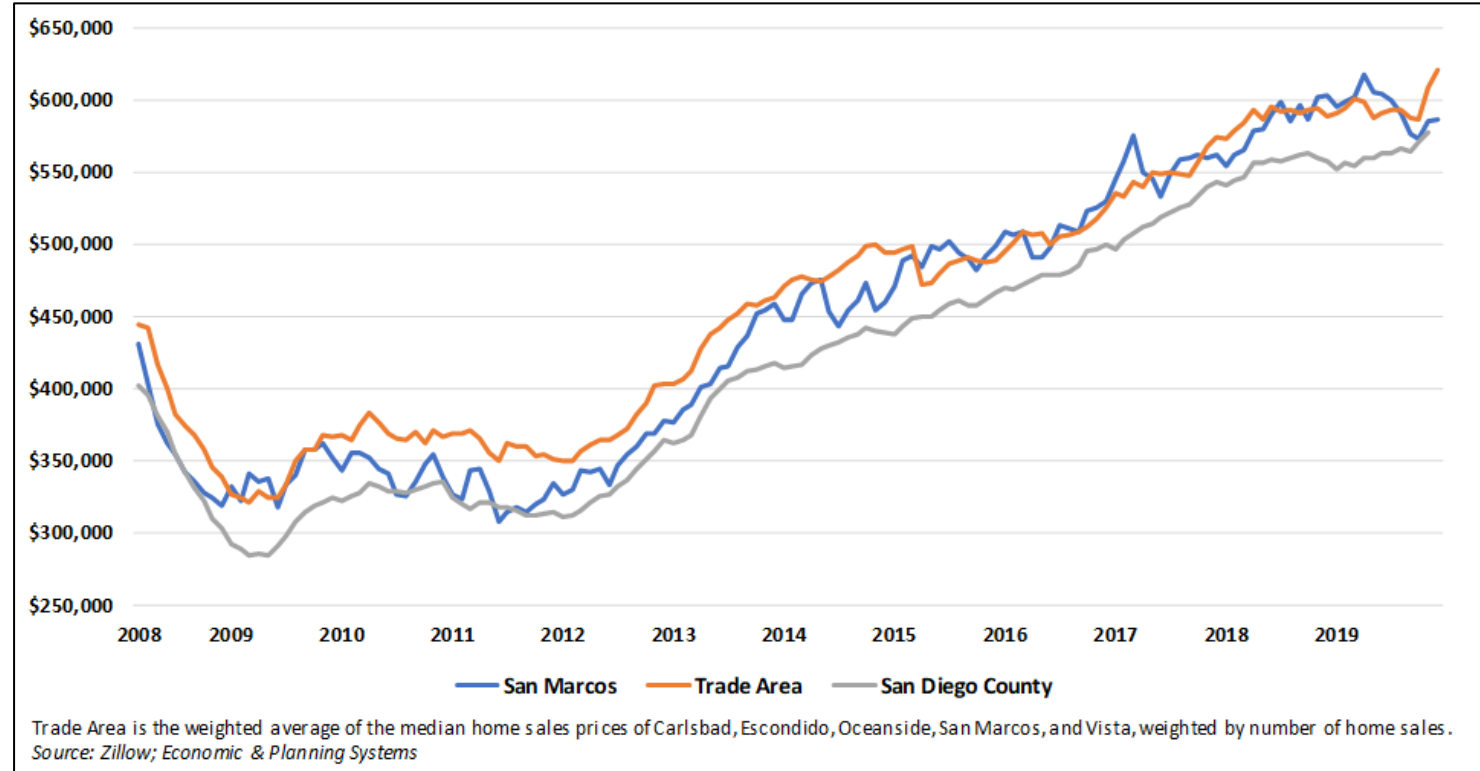
Patrones construcción en San Marcos

Referencias

- Límite de San Marcos
- - - Esfera de influencia de San Marcos
- Espacio de agua
- Espacio abierto
- Residencial
- Industrial
- Comercial
- Educación
- Construcciones cívicas
- Obras civiles



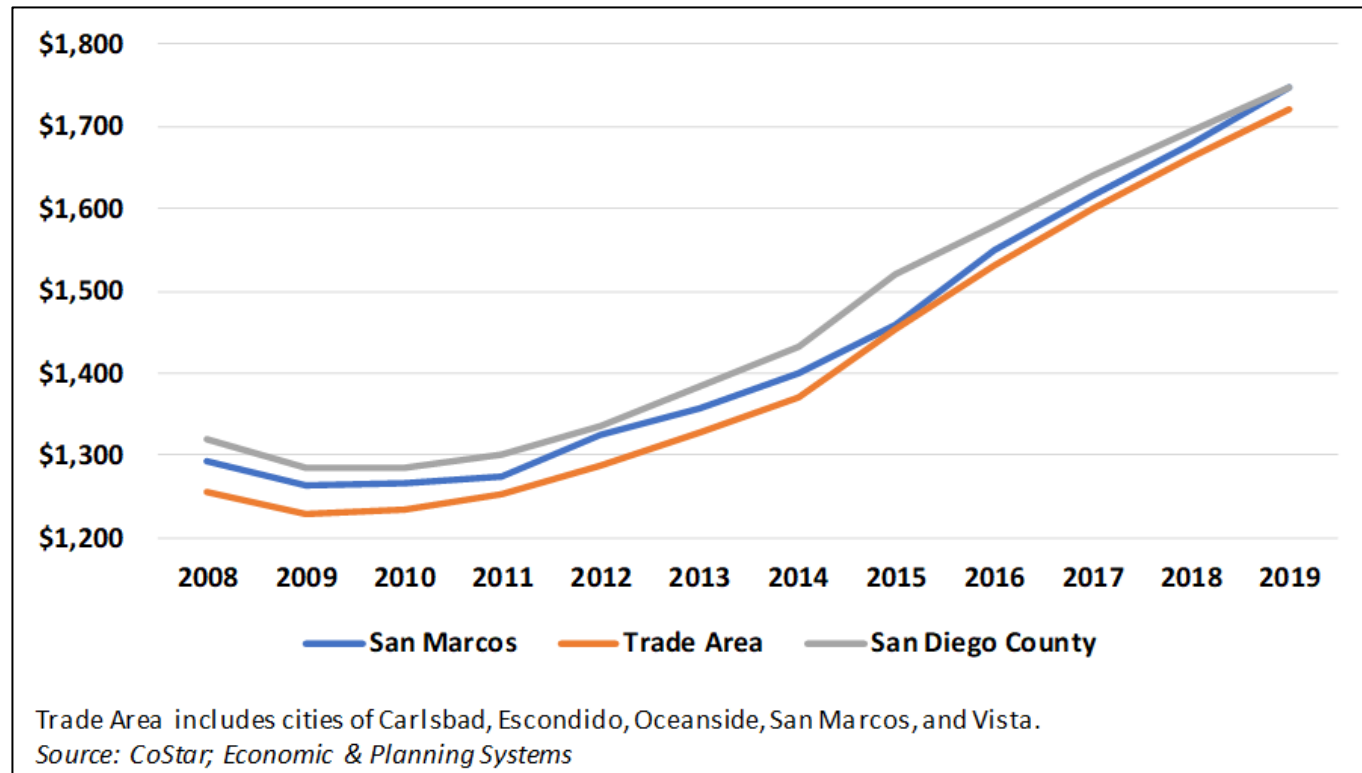
Asequibilidad - Propiedad



- Los precios de las viviendas en San Marcos han tenido una fuerte tendencia al alza desde el 2012
- Los precios medios de venta en 2019 fueron 5% a 6% más altos que en el Condado



Asequibilidad - Arriendo



- Las rentas promedio en San Marcos han aumentado constantemente desde 2010 y están un 35% por encima de los niveles de 2010
- En 2019, la renta promedio de la ciudad era de aproximadamente \$1,750 por mes

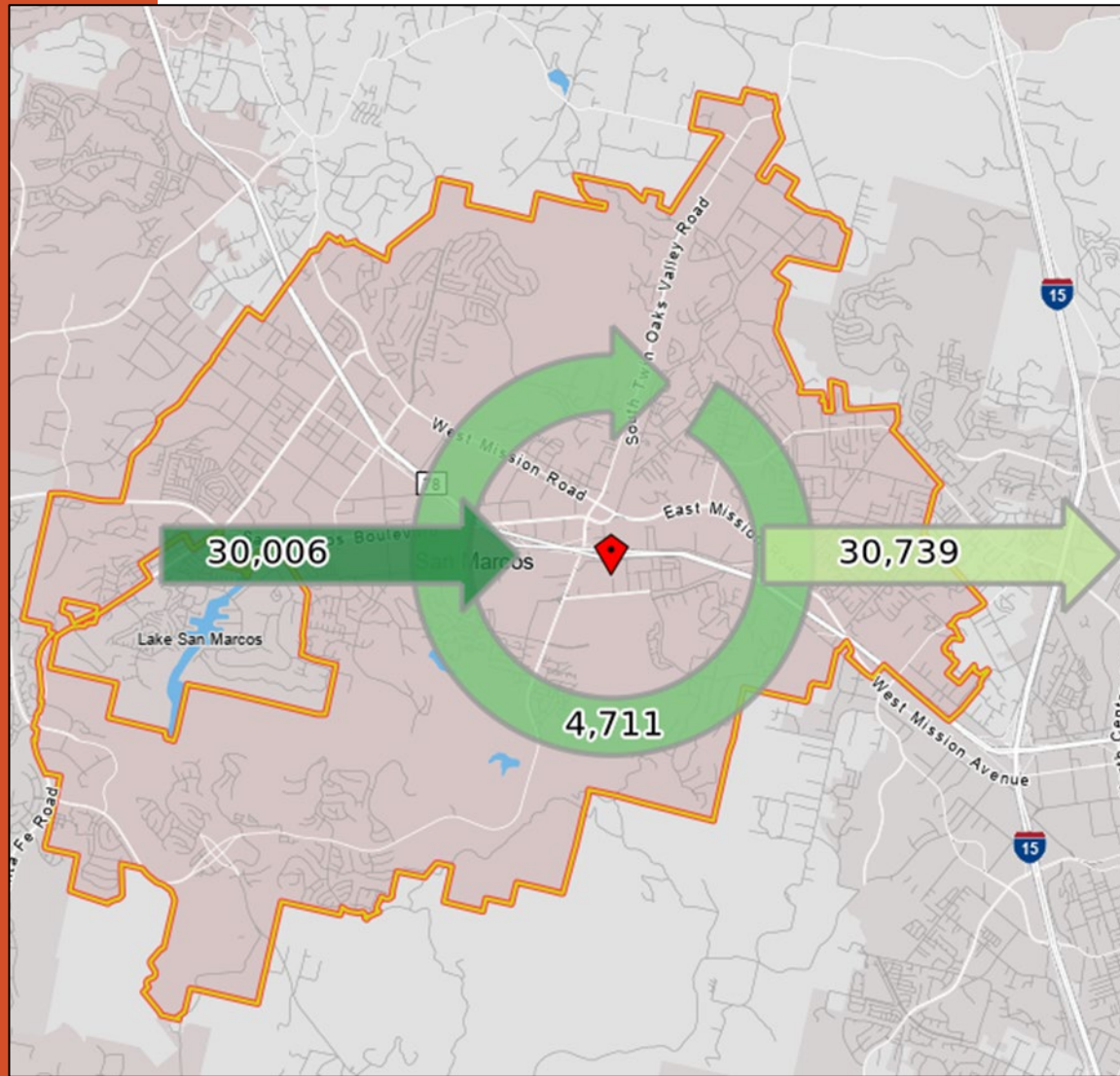


Asequibilidad

- Una alta proporción de familias en la ciudad se considera sobrecargada por los costos de vivienda (invirtiendo más del 30% de sus ingresos en los costos de vivienda)
- Aproximadamente un tercio de los propietarios de viviendas están sobrecargados con los costos, incluido el 13% que está altamente sobrecargado por los costos de su vivienda
- Más de la mitad de las familias que arriendan su vivienda están sobrecargadas por los costos, con un 30% altamente sobrecargado
- Es importante que la Ciudad considere estrategias para facilitar viviendas más asequibles a fin de aliviar las presiones de los costos y seguir teniendo una oferta accesibles para una amplia variedad de familias.



Patrones de recorrido al trabajo



- San Marcos tiene una entrada y salida dinámica de trabajadores y residentes
- La ciudad actualmente funciona más como un centro de empleo que como un centro residencial.
- Aprox. 30,000 residentes salen y 30,000 trabajadores entran
- La proporción de empleos por cada hogar es de 1.19, ligeramente más alta que la del Condado



Nuestro papel en la vivienda regional

- El Componente de Vivienda es el plan de la Ciudad para satisfacer la "parte equitativa que le corresponde" de las **necesidades regionales de vivienda**
- La determinación de "participación equitativa" comienza con el cálculo del Estado sobre la necesidad de vivienda futura para cada región durante el período de planificación (2021-2029)
- La Asociación de los Gobiernos de San Diego (SANDAG) desarrolla una metodología para distribuir las necesidades regionales de vivienda a todas las ciudades de la región



Nuestro papel en la vivienda regional

- San Marcos recibe una asignación regional de necesidades de vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) de SANDAG y debe demostrar que hay suficiente terrenos zonificados para acomodar la vivienda requerida por su RHNA
- La RHNA también se desglosa en niveles de accesibilidad que le indican a la Ciudad cuántas unidades deben diseñarse para cada nivel de ingresos:
 - Ingresos muy bajos (0-50% del AMI)
 - Bajos ingresos (51-80% del AMI)
 - Ingresos moderados (81-120% del AMI)
 - Ingresos por encima de moderados (por encima del 120% del AMI)

** El AMI es el "Ingreso medio del área": el AMI del 2020 para el Condado de San Diego es de \$ 92,700*



Nuestro papel en la vivienda regional

- La RHNA de San Marcos para el período de planificación 2021-2029 es de 3.116 unidades
- Aproximadamente el 40% de la RHNA de la ciudad está dedicada a familias con ingresos muy bajos o bajos.

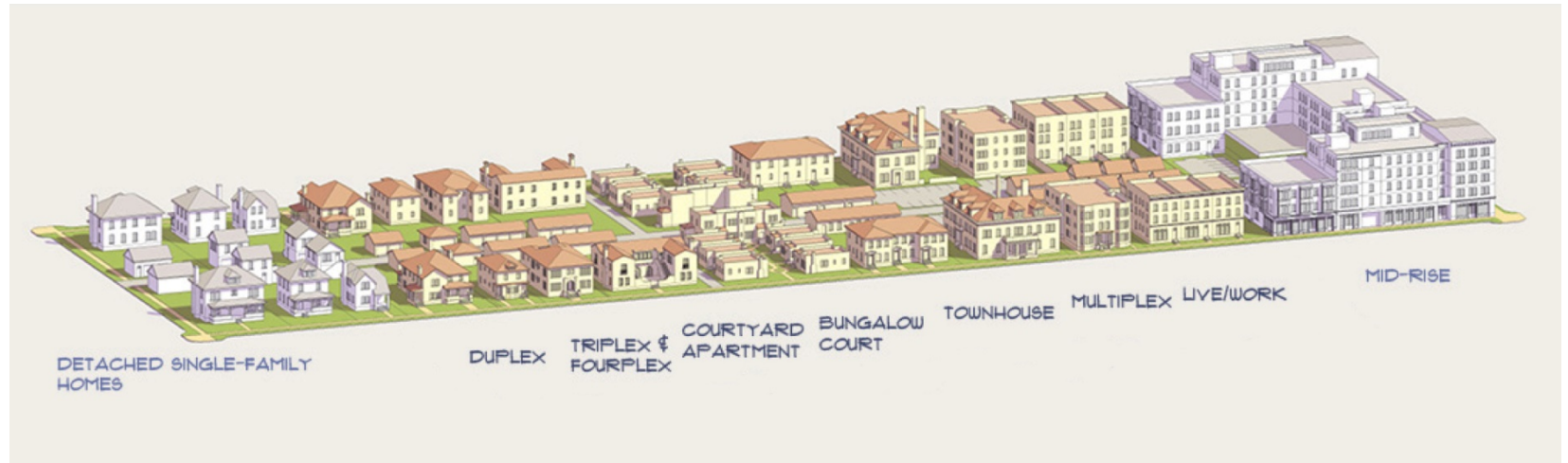
Nivel de ingreso	RHNA 2021-2029 de San Marcos
Familias de muy bajos ingresos	728
Familias de bajos ingresos	530
Familias de ingresos moderados	542
Familias de ingresos por encima de moderados	1,316
Total	3,116



¿Qué tipos de vivienda están disponibles para satisfacer nuestras necesidades?



Tipos de vivienda: tamaño y densidad



- Las casas vienen en una variedad de diferentes tamaños y densidades.
- Diferentes personas con diferentes estilos de vida se sienten atraídos por una variedad de opciones de vivienda.
- Las comunidades pueden ofrecer una variedad de tipos de vivienda para satisfacer las diversas necesidades de sus residentes.



Tipos de vivienda



Unidad de vivienda
accesoria (ADU)



Dúplex



Vivienda unifamiliar



Multifamiliares



Vivienda de uso mixto



Tipos de vivienda



Los proyectos que son "asequibles" pueden estar bien diseñados y encajar con la comunidad circundante.

¿Puede decir cuál es un proyecto de vivienda asequible y cuál es una vivienda a precio de mercado?



¿Cómo está satisfaciendo actualmente la Ciudad nuestras necesidades de vivienda?



Nuestro Componente actual de Vivienda

- Nuestro componente actual de vivienda identificó una capacidad excedente para la construcción de viviendas: un potencial para 1.712 unidades adicionales, incluidas 837 unidades de ingresos bajos y muy bajos
- Dado que la RHNA 2021-2029 requiere 3,116 nuevas unidades de vivienda, la capacidad excedentaria puede que no cubra la asignación para el período de planificación 2021-2029 y la Actualización del Componente de Vivienda puede necesitar identificar más lugares para vivienda



Nuestro Componente de vivienda actual

- **Oportunidades y desafíos esenciales:**
 - El crecimiento constante en los precios de las viviendas y los arriendos ha contribuido a la alta proporción de familias que están agobiadas por los costos (que invierten más del 30% de sus ingresos en los costos de la vivienda)
 - San Marcos tendrá que considerar formas de abordar la asequibilidad de la vivienda y alentar la producción de unidades accesibles para las familias de ingresos bajos y moderados.



¿Qué es lo siguiente para San Marcos?



Próximos pasos



Visite <https://sanmarcos.generalplan.org> para responder a la ENCUESTA EN LÍNEA y compartir sus comentarios sobre la vivienda en San Marcos

Visite el sitio web para obtener más información y actualizaciones del proyecto.

¡Gracias!

