

Próxima parada Revere: Zonas de inclusión

Cómo funciona

La zonificación inclusiva (ZI) exige que un porcentaje de las unidades de las nuevas viviendas sea asequible para los hogares con ingresos bajos o moderados. Dado que exige a los urbanizadores privados que asuman la responsabilidad de crear un beneficio para la comunidad -unidades de vivienda asequible-, una política de ZI debe incluir elementos que compensen parte del costo de producción de viviendas para alquiler o venta a precios inferiores a los del mercado. Una política de ZI debe equilibrar cuidadosamente los requisitos de asequibilidad y las compensaciones de costos, ya que, de lo contrario, se corre el riesgo de que los alquileres del mercado aumenten o se dificulte el proyecto.

De la misma manera que una persona necesita ganar suficiente dinero para pagar sus gastos, una urbanización debe aportar suficiente dinero en concepto de alquiler para pagar el costo de construcción y mantenimiento de la vivienda. Si un edificio incluye una unidad de vivienda asequible, esa unidad aporta menos dinero del que aportaría si esa unidad fuera a precio de mercado. A medida que se incluyen más unidades de vivienda asequible en una urbanización, se obtiene aún menos dinero en general.

La mayoría de los proyectos pueden absorber el costo de una parte de la asequibilidad, lo que significa que el urbanizador puede obtener menos beneficios, pero es probable que el proyecto siga aportando suficientes alquileres para cubrir el costo de construcción y mantenimiento de las viviendas. Esto se llama viabilidad. Sin embargo, si una municipalidad pide demasiada asequibilidad, los alquileres del edificio no serán suficientes para cubrir sus gastos. Cuando esto ocurre, el proyecto no se construye, con lo que no hay nuevas viviendas, ni asequibles ni de mercado. Aquí es donde entran en juego las compensaciones de costos.

Si una ciudad quiere una política de ZI que requiera más asequibilidad, puede ofrecer formas de compensar el costo de esa asequibilidad. Las dos piezas deben estar equilibradas: cuanto más asequibilidad se requiera, más compensaciones deben ofrecerse.

Las ciudades que sólo exigen una asequibilidad moderada deben ofrecer sólo compensaciones moderadas, como una bonificación de densidad o la exención de otros requisitos dimensionales, como los retrasos o el tamaño de la parcela.

Por otro lado, las ciudades que exigen una mayor asequibilidad deben ofrecer compensaciones más valiosas. Una de las compensaciones más comunes, especialmente en ciudades como Revere, que cuentan con un importante sistema de transporte público, es la reducción del número de plazas de estacionamiento requeridas. Se trata de una compensación eficaz porque la construcción de estacionamientos es muy costosa, hasta 30.000 dólares por plaza. El requisito actual de Revere de 2 plazas por unidad es inusualmente alto. La reducción del impuesto sobre la propiedad es otra compensación poderosa, aunque menos común. Es tan eficaz porque ofrece un alivio continuo, que equilibra la reducción de los alquileres de las viviendas asequibles.

La asequibilidad no es gratuita

En los ejemplos siguientes, cada “●” representa cuánto reduce los alquileres los requisitos de la ZI. Piense en esto como el “coste” de la política.

Algunas ciudades adoptan políticas de ZI que exigen un pequeño nivel de asequibilidad que puede reducir los beneficios de los promotores pero mantener la viabilidad:

10% de unidades asequibles para familias con ingresos moderados (80% AMI): ● ●

Otras ciudades adoptan políticas que exigen más asequibilidad. Esto puede significar más unidades de vivienda asequible:

15% de unidades asequibles para familias con ingresos moderados (80% AMI): ● ● ●

O unidades asequibles para familias con ingresos más bajos:

10% de unidades asequibles para familias con ingresos bajos (60% AMI):

● ● ● ● ●

Estas políticas deben ofrecer compensaciones de costos para equilibrar el requisito de mayor asequibilidad.

A continuación se presentan algunas compensaciones de costes y su potencia, indicada por cada “●” que aparece después. Cuanto más potente sea una compensación de costos, más viviendas asequibles (en número o profundidad de asequibilidad) podrán exigirse a los urbanizadores.

Compensación dimensional:

●

Exención de la tasa de licencia de obras:

● ●

Reducir los requisitos de estacionamiento:

● ● ●

Reducción del impuesto sobre la propiedad:

● ● ● ● ●

Opciones de ZI para Revere

La ciudad está considerando dos posibles políticas de ZI para Revere, basadas en la necesidad de vivienda, las opiniones de la comunidad y el análisis financiero. Ambas políticas equilibran los requisitos de asequibilidad, o lo que la ciudad obtiene de esta política, con las compensaciones de los costes, o lo que la ciudad da a cambio.

La opción 1 requiere una mayor asequibilidad-- unidades asequibles para las familias de muy bajos ingresos. Esta opción responde a la mayor necesidad entre las familias de muy bajos ingresos en Revere. Sin embargo, como los alquileres asequibles para una familia de muy bajos

ingresos son aún más bajos, no son suficientes para cubrir los costes del edificio, por lo que la ciudad debe incluir más y potentes costos de compensación.

En esta opción, la combinación de la reducción dimensional, la reducción de estacionamiento y, sobre todo, la reducción fiscal es suficiente para compensar la mayor parte del costo de las unidades más asequibles.

La opción 2 requiere niveles más moderados de asequibilidad y ofrece compensaciones de costos más moderados

Mayor asequibilidad

Lo que obtiene Revere:

15% de las unidades



Asequible para las familias de bajos ingresos (50-60% AMI)



Lo que da Revere:

Alivio dimensional



Reducción de estacionamiento



Reducción de impuestos



Asequibilidad moderada

Lo que obtiene Revere:

15% de las unidades



Asequible para una mezcla de familias con ingresos bajos y moderados (60-80% AMI)



Lo que da Revere:

Alivio dimensional



Eximir de la tasa de permiso de construcción



Reducción de estacionamiento



“Mayor asequibilidad”

“Asequibilidad moderada”



Hogar de 1 persona



Hogar de 2 personas



Hogar de 4 personas

50% AMI

Gana < \$47,000
Aff. rent: \$1,175

Gana < \$53,700
Aff. rent: \$1,350

Gana < \$67,100
Aff. rent: \$1,675

60% AMI

Gana < \$56,400
Aff. rent: \$1,400

Gana < \$64,440
Aff. rent: \$1,600

Gana < \$80,520
Aff. rent: \$2,000

80% AMI

Gana < \$70,750
Aff. rent: \$1,775

Gana < \$80,850
Aff. rent: \$2,025

Gana < \$101,050
Aff. rent: \$2,525