

Panorama de Vivienda en Madison

December 2024

P: ¿Existe realmente una crisis de vivienda?

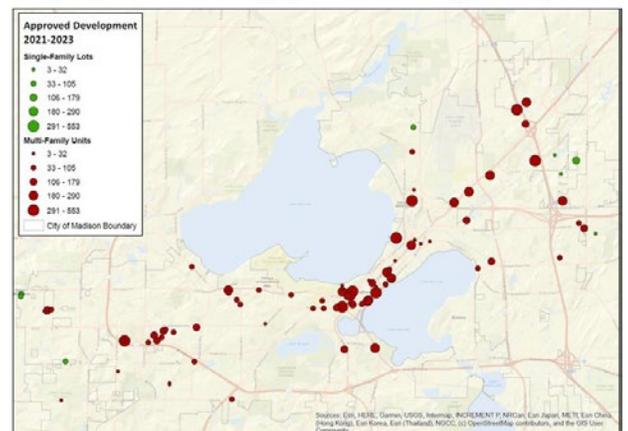
R: Se estima que hay una escasez nacional de cuatro a siete millones de viviendas, y el alquiler promedio a nivel nacional ha aumentado un 30% desde 2017. A nivel local, Madison ha experimentado un fuerte crecimiento demográfico, creación de hogares e inmigración. Sin embargo, no se han construido suficientes viviendas, lo que genera un desequilibrio entre la oferta y la demanda que afecta tanto la disponibilidad como la asequibilidad de la vivienda. El alquiler bruto medio en Madison ha aumentado aproximadamente un 40% en la última década. Más de la mitad de los inquilinos tienen una carga de alquiler, lo que significa que gastan más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda.

Hay un bajo inventario de casas ocupadas por sus propietarios y no se están construyendo muchas casas nuevas. Sin muchas casas a la venta, los precios de venta aumentan. El valor promedio de una casa unifamiliar en Madison ha aumentado aproximadamente un 90% en los últimos diez años y más del 20% de los hogares que son propietarios de sus residencias tienen una carga de costos. Consulte [https://www.cityofmadison.com/dpced/community-development/documents/2023 Housing Snapshot Report Final.pdf](https://www.cityofmadison.com/dpced/community-development/documents/2023_Housing_Snapshot_Report_Final.pdf) para obtener más información.

P: ¿Cuántas nuevas unidades de vivienda se están construyendo en Madison?

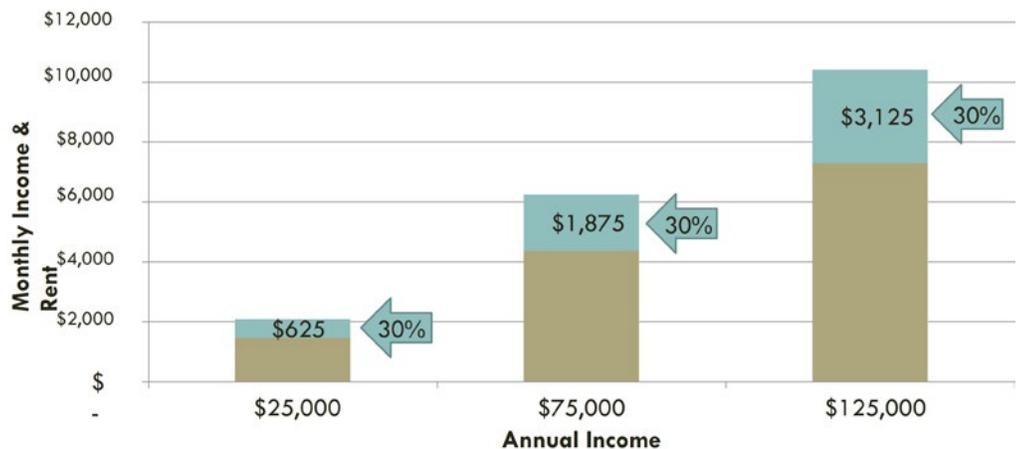
R: Entre 2006 y 2019, se construyeron aproximadamente 19.000 unidades de vivienda en Madison, mientras que el número de hogares aumentó en más de 24.000. El mapa adyacente muestra que las nuevas viviendas se encuentran a lo largo de los principales corredores de transporte en toda la ciudad, y en áreas de crecimiento tanto urbanas como suburbanas.

City of Madison Recently Approved Housing Development



P: ¿Qué significa que la vivienda sea asequible?

R: La asequibilidad es una medida de la relación entre los ingresos familiares y los costos de la vivienda. Por lo tanto, sin importar cuánto dinero ganes, hay un nivel en el que la vivienda ya no será asequible para ti. La vivienda se considera



asequible si un hogar destina menos del 30% de sus ingresos a ella. En el gráfico adyacente, se muestran ejemplos para tres ingresos diferentes. Cuando hablamos de asequibilidad, en realidad nos referimos a personas en el extremo inferior del espectro de ingresos, o aquellos que ganan \$50,000 o menos.

P: ¿Asequible para quién?

R: Los empleos que pagan menos de \$50,000 se enmarcan principalmente en la economía basada en servicios. Este tipo de empleos se encuentran por toda la ciudad. El apoyo federal para la vivienda comienza con el 60% del ingreso medio del área. Los hogares con 3 personas que ganan solo \$54,000 están por debajo del 50% del ingreso medio del área. Si tiene ingresos medios o superiores, el mercado inmobiliario ofrece más opciones. Para comprar una casa de precio medio en la ciudad de Madison, se necesitaría un ingreso familiar de \$127,000 para una familia de tres.

To afford these homes if housing costs are 30% of your household income, you would need to make:

\$84,000	\$127,000	\$255,000
		
Listed Price: \$225,000 20% Down Payment: \$45,000 Monthly Payment*: \$1,825 (+ \$269/mo HOA)	Listed Price: \$425,000 20% Down Payment: \$85,000 Monthly Payment*: \$3,181	Listed Price: \$895,000 20% Down Payment: \$179,000 Monthly Payment*: \$6,367
WHO CAN AFFORD: Single: software engineer, research scientist Couple: teacher+firefighter, nurse+childcare worker	WHO CAN AFFORD: Single: family physician, architect Couple: police officer+systems analyst, accountant+physical therapist	WHO CAN AFFORD: Single: surgeon Couple: family physician+corporate lawyer, psychiatrist+architect

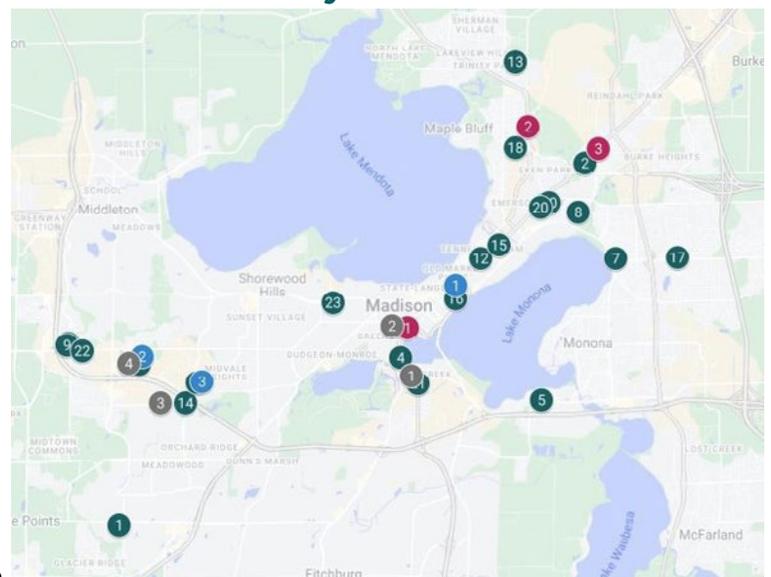
CITY OF MADISON *Estimated, including 30-year mortgage payment, property tax, insurance, and utilities

P: ¿Cuántas unidades de vivienda asequible se están construyendo?

R: Durante la última década, la ciudad ayudó a crear más de 2100 unidades de vivienda asequible, muchas de las cuales se encuentran a lo largo de calles con un servicio de transporte público de alta calidad. El mapa adyacente muestra la distribución de viviendas asequibles construidas con asistencia de crédito fiscal.

P: Does Madison really need this much housing and change?

R: Se necesitan más de 2.000 nuevas unidades de vivienda cada año sólo para seguir el ritmo del crecimiento de los hogares. Sin embargo, esto no haría nada para resolver el atraso o los otros puntos de crisis de la vivienda identificados anteriormente. Sólo seguiría el ritmo a partir de ahora. Se necesitan construir cientos de unidades de vivienda adicionales cada año sólo para comenzar a frenar los aumentos de los costos de la vivienda. El lento crecimiento de la vivienda y el crecimiento constante de la población hacen que la carga del ajustado mercado de la vivienda recaiga sobre los hogares de menores ingresos de la ciudad. Estas personas no pueden competir con las personas con mayores ingresos que de otro modo podrían permitirse una vivienda de nueva construcción, pero terminan pagando alquileres más altos por viviendas asequibles establecidas y que se crean de forma natural.



P: ¿La zonificación ya existente permite la vivienda que necesitamos?

R: Si bien esto puede parecer un cálculo sencillo, en realidad no es posible determinar la respuesta porque muchos desarrollos de departamentos o condominios dependen de una revisión de uso condicional. Por ejemplo, el distrito de zonificación Residencial Tradicional-Variado 2 (TR-V2) permite hasta 12 viviendas sin una revisión de uso condicional, pero hasta 60 viviendas si la Comisión de Planificación otorga un permiso de uso condicional. El tipo de desarrollo que se puede permitir también depende del uso de la propiedad adyacente, las dimensiones del lote y otros factores. Además de las consideraciones de la ordenanza de zonificación, un propietario de terrenos también debe optar por desarrollar o reurbanizar, y muchos propietarios de terrenos que pueden tener la capacidad de desarrollar más unidades según el código de zonificación no desean cambiar sus propiedades.

P: ¿Que es la vivienda intermedia o lo que llaman middle housing?

R: El término “vivienda intermedia” hace referencia a una variedad de tipos de vivienda que van desde casas unifamiliares independientes hasta edificios de apartamentos más grandes, como dúplex, tríplex, casas de cuatro unidades, casas adosadas, edificios de vivienda y trabajo, unidades de vivienda auxiliares (ADU), casas pequeñas agrupadas como bungalós y algunos edificios de apartamentos pequeños. La escala de la vivienda intermedia es compatible con la mayoría de las áreas residenciales unifamiliares existentes. Los tipos de vivienda intermedia también se pueden acomodar en áreas residenciales medias y en áreas residenciales bajas.



P: ¿Cómo elabora la Ciudad su proyección poblacional?

R: La ciudad proyecta que Madison sumará aproximadamente 115.000 nuevos residentes entre 2020 y 2050. La proyección se basa en dos componentes: las tendencias de crecimiento establecidas por el Censo Decenal 2000-2020 y una proyección de población modificada preparada por la Comisión de Planificación Regional del Área Capital. Para obtener más detalles, consulte https://www.cityofmadison.com/dpced/planning/documents/2023_Population_Projection.pdf.

P: ¿Que es el Housing Forward?

R: Las agencias de la ciudad trabajan en una variedad de estrategias y políticas para ayudar a resolver diferentes partes de la crisis de la vivienda. Algunas de ellas incluyen: relajar las normas de zonificación; permitir el uso de unidades de vivienda auxiliares; crear más viviendas cerca del transporte público dentro de la superposición de desarrollo orientado al transporte público; aumentar las unidades de vivienda asequibles con el Fondo de Vivienda Asequible; proporcionar préstamos de rehabilitación y asistencia con el impuesto a la propiedad para adultos mayores; promover el programa de defensa contra el desalojo; crear refugios permanentes para personas sin vivienda.

