



El Estado de la Vivienda Latina y Soluciones Asequibles

El lugar donde vives está relacionado con lo saludable que estás.

Lamentablemente, las comunidades latinas de EE. UU. están marcadas por viviendas de menor calidad e inasequibles. También enfrentan altos costos de vivienda y riesgo de desalojo y desplazamiento.

Estas cargas limitan el acceso de los latinos a oportunidades que promueven la salud como: atención médica, buenas escuelas, espacios verdes, y contribuyen a las grandes desigualdades de salud en esta población.

Pero hay buenas noticias. Los políticos y líderes comunitarios pueden adoptar métodos dinámicos de uso de la tierra, desarrollo orientado al tránsito, asociaciones público-privadas y participación de la comunidad para crear y revitalizar vecindarios latinos con viviendas más asequibles y, por lo tanto, oportunidades para la equidad en salud.

¡Esta hoja informativa es parte de *Salud América!* “El estado de la vivienda, el transporte y el espacio verde de los latinos: una revisión de investigación.” Lea la revisión completa con citas en: salud.to/healthequity.

La evidencia: los latinos enfrentan desigualdades en la vivienda

El lugar donde vive y su acceso a una vivienda asequible impacta su salud.

- La asequibilidad y la estabilidad de la vivienda afectan la estabilidad financiera, el estrés y la capacidad general de las familias para tomar decisiones saludables.
- Los niños que viven con la inseguridad de la vivienda—es decir sus familias no han podido pagar renta dentro de los últimos 12 meses, han tenido que moverse por lo menos dos veces en los últimos 12 meses, o han teniendo antecedentes de falta de vivienda—tuvieron más probabilidades de haber estado en el hospital o de estar en condiciones de salud pasable o mala en cualquier momento de su vida, que aquellos con seguridad de vivienda.
- Las familias con inseguridad de vivienda también tenían un alto riesgo de inseguridad alimentaria, falta de servicios públicos (como la electricidad), falta de atención médica para el hogar y los niños, y muchas veces sacrificaron el costo de salud.
- Las condiciones físicas dentro del hogar, como la presencia de plomo, partículas en el aire y alérgenos, pueden determinar los resultados de salud para adultos y niños.

- Las políticas en propiedades multifamiliares, como el prohibirse fumar en espacios interiores, o políticas contra el ruido y la violencia, pueden dañar o mejorar la salud de los residentes.
- Las condiciones del vecindario que rodean el hogar ayudan a determinar el acceso a recursos relacionados con la salud, incluyendo alimentos saludables, espacios recreativos, recursos médicos, transporte y oportunidades educativas o de empleo.

Las familias latinas están agobiadas por los altos costos de la vivienda.

- En 2018, los precios de las viviendas en EE. UU. estuvieron en el nivel menos accesible desde 2008.
- El porcentaje de latinos afectados por el costo de la vivienda alta, es decir gastan el 30% o más de sus ingresos en costos de la vivienda, creció del 42.4% en 2000 al 56.9% en 2015.
- Un porcentaje más alto de latinos (56.9%) que blancos (46.8%) están afectados por el costo de la vivienda alta.
- Las tasas de ser propietario de viviendas han disminuido cada año desde 2014-2017 para los latinos, lo que significa que más latinos están alquilando (rentando) sus casas. Más de la mitad de los cabezas del hogar latinos (54%) estaban alquilando sus casas en 2016, en comparación con el 28% de blancos (no latinos).
- Alrededor del 25% de las familias latinas que alquilan gastan al menos la mitad de sus ingresos en vivienda. La mayoría de las familias de bajos ingresos que rentan dedican el 50-70% de sus ingresos a los costos de la vivienda.

Las familias latinas están agobiadas por las altas tasas de desalojo.

- La tasa de inquilinos latinos obligados a mudarse involuntariamente fue significativamente mayor (23%) que la de inquilinos blancos (9%) y negros (12%), según un estudio de Milwaukee. Una de cada 12 latinas informó haber sido desalojada en su vida adulta, en comparación con 1 de cada 15 mujeres blancas.
- Los inquilinos que viven con niños enfrentan casi el triple de probabilidades de un juicio de desalojo formal.
- Dos de cada tres inquilinos de bajos ingresos no reciben ningún tipo de asistencia federal para la vivienda.
- El desalojo tiene consecuencias perjudiciales: desplazamiento involuntario; interrupción de las redes sociales; riesgo de mudarse a viviendas deficientes, vecindarios peligrosos; largos desplazamientos; falta de vivienda; peor riesgo de salud física y mental; y tendencia prolongada de movimientos que rompen la cohesión social.

Las familias latinas enfrentan un alto riesgo de desplazamiento involuntario o "gentrificación".

- La gentrificación es un tipo de cambio en los vecindarios latinos y otros en los que la apreciación de los bienes raíces lleva a un desplazamiento involuntario y un cambio cultural significativo.
- En este proceso, si los ingresos no aumentan al mismo ritmo que los valores de las propiedades, los residentes existentes no pueden mantenerse al día con los costos de la vivienda. Estos residentes son desplazados; se ven obligados a mudarse donde los alquileres son más bajos, a menudo donde el transporte es menos accesible, las tasas de criminalidad son más altas y el acceso a espacios verdes, alimentos saludables y servicios médicos y sociales se ve disminuido.
- El desplazamiento involuntario puede hacer que los latinos pierdan redes sociales y una base cultural.

- En un estudio de gentrificación rural, gente blanca de partes urbanas que buscaban entornos naturales y golf se mudaron a dos comunidades latinas (un pueblo de Virginia de 96,000 y un pueblo de Georgia de 16,000). Esto aumentó los costos de vivienda y la demanda de trabajadores de bajos salarios. También resulto en que los trabajadores ya no podían pagar la vivienda en su comunidad y se vieron obligados a ingresar en viviendas y transporte provistos por sus empleadores.

Las desigualdades de vivienda están causando la migración latina de las áreas urbanas a las suburbanas y rurales.

- Para muchos latinos, vivir en centros urbanos no es sostenible si no pueden pagar un lugar para vivir o encontrar una forma fácil de llegar al trabajo. Esto empuja a los trabajadores de bajos salarios a suburbios no ricos o espacios rurales, donde la vivienda es asequible pero más alejada de los empleos, el transporte y las comodidades.
- Como resultado, las ciudades urbanas con poblaciones latinas tradicionalmente grandes, como Chicago, San Antonio, Nueva York, Miami y Phoenix, están experimentando una disminución de la segregación de los latinos.
- Los latinos se están estableciendo cada vez más en los nuevos estados de destino de Colorado, Florida, Georgia, Illinois, Idaho, Kansas, Carolina del Norte, Utah y otros principalmente en el sudeste y el medio oeste, donde abundan los trabajos en la agricultura, la construcción y el servicio, y donde también la vivienda es abundante y más asequible.
- De hecho, el 83% de los residentes latinos de bajos ingresos dijeron que "la disponibilidad de viviendas asequibles" fue la razón principal por la que se mudaron del área metropolitana de Chicago a un suburbio cercano, Round Lake Beach, por razones de seguridad, comodidad cultural o proximidad al empleo, según un estudio.
- Desde 1990, la población latina en las zonas rurales de Estados Unidos se ha más que duplicado.
- Este cambio de vivir en lugares urbanos a rurales contribuye a comunidades de latinos segregadas en áreas que carecen de poblaciones latinas, y que tienen altas tasas de pobreza.

Las soluciones: formas de aumentar las viviendas asequibles para los latinos

Aumentar la cantidad de viviendas asequibles para los latinos.

- En los últimos años, muchas ciudades han llevado el asunto de las viviendas asequibles a los votantes:
 - Los votantes en Austin, Texas (34.5% latino), Chapel Hill, Carolina del Norte (6.2% latino) y Portland, Oregón (9.7% latino) aprobaron bonos municipales para proyectos de viviendas asequibles.
 - Los votantes en Charlotte, Carolina del Norte (13.7% latinos) aprobaron un fideicomiso de vivienda asequible y una fuente de fondos públicos para desarrollar más comunidades con viviendas asequibles.
 - Los votantes en Bellingham, Washington (8.3% latino) aprobaron extender un impuesto a la propiedad existente para la nueva construcción de viviendas asequibles y la preservación de dichos hogares.
- Las iniciativas de vivienda asequible estatales y federales emergentes de la ciudad incluyen:

- Compras estratégicas de tierras que se proporcionan a desarrolladores de viviendas asequibles
- Programas de asistencia para viviendas de alquiler, tales como "créditos impositivos para viviendas de bajos ingresos" u otros programas de alquiler subsidiados;
- Casas construidas o vendidas solo a residentes que caen bajo un nivel de ingresos específico;
- Desarrollos de vivienda de ingresos mixtos, con fondos públicos dedicados para desarrollar una proporción de unidades para alquiler a residentes de bajos ingresos;
- Programas que pagan reparaciones de viviendas en comunidades marginadas; y
- Desarrollo de un fideicomiso de vivienda asequible para financiar proyectos futuros, proporcionando incentivos a las empresas que aportan fondos de siembra.
- Se han establecido asociaciones no tradicionales para aumentar la calidad y el número de unidades de vivienda asequible en vecindarios de alto riesgo, lo que puede mejorar la inequidad social y producir comunidades saludables y prósperos de una manera económica a largo plazo.
 - Un ejemplo es el vecindario Southern Orchards de Columbus, Ohio, un área principalmente latina y afroamericana donde la mitad de los hogares tienen un costo de vivienda muy alto. Nationwide Children's Hospital se asoció con grupos locales para tratar al vecindario como un "paciente" y mejorar la inestabilidad de la vivienda para mejorar la salud de la comunidad. Adquirió fondos de estabilización de vecindarios para reparar viviendas de propiedad actual, adquirir y reparar viviendas vacías y abandonadas, rehabilitar propiedades de ingresos mixtos, desarrollar unidades de renta controlada para trabajadores con salario mínimo y renovar unidades de alquiler de baja calidad a alta calidad y bajo costo. El acceso a viviendas asequibles de alta calidad está aumentando, según los resultados preliminares. Las tasas de desocupación de viviendas han disminuido de más del 25% a menos del 6%, mejorando la seguridad en el vecindario y los valores de bienes raíces. El desplazamiento no ha ocurrido. Los jóvenes en programas asociados mostraron progreso en salud emocional y académica. Las tasas de graduación de la escuela secundaria aumentaron del 64% en 2013 al 79% en 2017.

Dedicar recursos para mantener a los inquilinos latinos en sus hogares.

- En 2009, los inquilinos de Milwaukee que enfrentaron desalojo tuvieron acceso a ayuda de emergencia para vivienda gracias a la Ley de Recuperación y Reinversión de los Estados Unidos. La tasa de desalojo formal de la ciudad cayó un 15%.
- Independientemente de los méritos de su caso, los inquilinos con asesoría legal son mucho menos propensos a ser desalojados que aquellos que carecen de representación. Establecer servicios legales financiados con fondos públicos para familias latinas en la corte de vivienda podría prevenir las consecuencias negativas a largo plazo del desalojo, disminuir la falta de vivienda y ayudar a limitar la discriminación en la decisión de desalojo.

Crear un desarrollo orientado al transporte en vecindarios latinos que aumente la cantidad de viviendas asequibles cerca del transporte público.

- El desarrollo orientado al tránsito es un modelo para la revitalización del vecindario que es "un desarrollo transitable, denso, compacto y de uso mixto cercano al tránsito de alta calidad" con estos objetivos:
 - Aumentar la "eficiencia de ubicación" para que las personas puedan caminar, andar en bicicleta y luego tomar el transporte público;
 - Aumentar la cantidad de pasajeros en tránsito y minimizar el tráfico;
 - Proporcionar una rica combinación de opciones de vivienda, tiendas y transporte;
 - Generar ingresos para los sectores públicos y privados y proporcionar valor para los residentes nuevos y existentes; y
 - Crear un sentido de lugar.
- Sin mantenimiento o expansión de viviendas asequibles, los proyectos de desarrollo orientados al tránsito en las comunidades latinas han sido históricamente perjudiciales.
- Por lo tanto, un aspecto importante del desarrollo orientado al tránsito es la vivienda de ingresos mixtos, que limita la segregación de ingresos, permite a los hogares de bajos ingresos un fácil acceso al transporte público, limita el desplazamiento y mejora la vitalidad de la comunidad, según un estudio.
- Para promover viviendas asequibles en desarrollos orientados al tránsito, los desarrolladores a menudo necesitan incentivos (créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, poder obtener propiedades de la ciudad para construir viviendas asequibles, permisos rápidos, exenciones de tarifas y zonificación inclusiva).
- Cuatro condiciones comunes surgieron de un estudio de desarrollos orientados al tránsito a gran escala en cuatro vecindarios latinos de bajos ingresos en California (MacArthur Park, Los Ángeles; Fruitvale, Oakland; Boyle Heights, Los Ángeles y Logan Heights, San Diego) los cuales tuvieron éxito con minimizar el desplazamiento, mantener su identidad latina y satisfacer las necesidades y deseos de la comunidad:
 - *Construcción de viviendas asequibles.* En los cuatro proyectos, los vecinos se unieron para exigir viviendas asequibles. Políticos latinos o grupos comunitarios sirvieron como "defensores" de los proyectos y utilizaron su capital político para asegurarse de que los planes se implementaran según lo acordado.
 - *Apoyar o establecer servicios y espacios públicos con características culturalmente relevantes para los latinos.* El desarrollo de Fruitvale también cuenta con servicios a atención médica, cuidado infantil, una biblioteca de la ciudad, un centro para adultos mayores y una escuela secundaria autónoma. Boyle Heights creó un espacio público centrado en la cultura latina para estimular la vitalidad, creando un Mariachi Plaza que alberga festivales de música, mercados de granjeros urbanos, exhibiciones de autos y otros eventos culturales.
 - *Invertir en artes públicas comunitarias.* Los murales juegan un papel importante en la cultura latina y la creación de lugares. Tanto en Boyle Heights como en Logan Heights, los planificadores comisionaron a artistas locales para proporcionar arte público en su desarrollo. Al hacerlo, se representaron y respetaron las representaciones de las experiencias cotidianas, tanto históricas como actuales, así como la estética cultural de los residentes actuales.
 - *Colaborar con activistas en los vecindarios para que los desarrollos orientados al tránsito estén más orientados a la comunidad.* En Logan Heights, el Parque Chicano ha servido como el espacio central, culturalmente relevante, que tiene importancia histórica y artística para la comunidad. Se formaron varias organizaciones vecinales para proteger el parque y el vecindario contra la gentrificación en caso de un mayor desarrollo.

Conclusiones e implicaciones para las políticas y la practica

Para abordar las necesidades de viviendas en las comunidades latinas:

- Aumenta el número de iniciativas de viviendas asequibles utilizando:
 - iniciativas municipales, estatales y federales, como elecciones de bonos municipales para viviendas asequibles, creación de fideicomisos de viviendas asequibles, compras estratégicas de tierras para desarrolladores de viviendas asequibles, zonificación inclusiva, exención de tarifas y esfuerzos para reparar y mantener viviendas asequibles existentes, adquirir y reparar casas vacías y abandonadas, y rehabilitar propiedades de ingresos mixtos; y
 - asociaciones no tradicionales que involucran a grandes instituciones locales (es decir, hospitales, universidades, grandes empresas locales que invierten en la comunidad para obtener ganancias a largo plazo) como patrocinadores para abordar las causas sociales de las inequidades en salud.
- Aumenta los recursos dedicados a mantener a las familias quienes alquilan en sus hogares, como:
 - programas de ayuda para inquilinos que experimentan una pérdida temporal de ingresos;
 - desarrollar unidades de renta controlada para alquilar a trabajadores con salarios mínimo; y
 - servicios legales financiados con fondos públicos para familias de bajos ingresos en la corte de vivienda.

Para abordar la necesidad de viviendas asequibles cerca del transporte público:

- Construye viviendas asequibles cerca del transporte público, idealmente a través de proyectos de desarrollo orientados al transporte que limiten el desplazamiento en los vecindarios latinos.
- El activismo de abajo hacia arriba, basado en la comunidad, ha demostrado ser esencial para incorporar las necesidades y deseos de los residentes latinos en proyectos de desarrollo dentro de sus comunidades.
- Los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (Low-Income Housing Tax Credits [LIHTC]), los incentivos para el desarrollo y los fondos fiduciarios para vivienda deben establecerse en asociación con empresas locales, bancos, y entidades gubernamentales para facilitar el mantenimiento de los desarrolladores y la expansión de unidades de viviendas asequibles.

Para mitigar el riesgo de desplazamiento debido a la gentrificación:

- Aumenta el inventario de viviendas asequibles cerca del centro de transporte revitalizado.
- Apoya espacios públicos latinos culturalmente relevantes, como plazas o parques centrales.
- Invierta en artes públicas basadas en la comunidad utilizando artistas locales.
- Reúne a los activistas de la comunidad para guiarlos de manera proactiva en el proceso de desarrollo, asegurando que se cumplan los intereses de los residentes y que el desarrollo ocurra dentro del contexto del vecindario.
- Incentivos financieros para ser propietario de vivienda y proyectos de vivienda de capital compartido pueden ayudar a los residentes existentes en aprender estrategias de creación de activos para un vecindario mejorado, para que puedan obtener beneficios financieros de los proyectos de revitalización del vecindario.