

Encuesta confirma que la escasez de viviendas amenaza la estabilidad económica

Informe de resultados de las encuestas de impacto de vivienda aplicadas a empleadores y empleados en Fort Bragg, California

Realizado por el Equipo de Acción de Vivienda Costa Norte del Condado de Mendocino

enero 2022

Diseñamos dos encuestas, una dirigida a empleadores y otra para empleados, y las publicamos en el sitio web de HAT. A través las redes sociales invitamos a los empleadores a participar en el llenado de la herramienta de investigación, la cual dio como resultado el presente informe, en el mismo se comparte las lecciones aprendidas por HAT y las acciones recomendamos. Dicho informe concluye con el perfil de los participantes de la encuesta.

De manera textual, presentamos a continuación uno de los testimonios de los participantes:

“Tendremos que mudarnos fuera del área si no podemos encontrar una vivienda antes del final de nuestro aviso de 90 días. Hemos vivido aquí durante 20 años, estamos empleados a tiempo completo y podemos pagar \$ 2000 al mes. Y no podemos encontrar nada a poca distancia del trabajo.”

En esta investigación se encuentran dos tipos de historias: una la de los empleadores que no pueden cubrir los puestos vacantes porque los empleados potenciales no tienen dónde vivir. Por otra parte, las publicaciones de trabajadores que buscan vivienda desesperadamente son igualmente comunes. El Equipo de Acción de Vivienda, Condado de Mendocino de la Costa Norte (HAT) notó y decidió confirmar (o refutar) las creencias comunes sobre las dificultades de vivienda de los empleadores y empleados a través de la aplicación de una encuesta a los empleadores y empleados de la Costa Norte. Las preguntas de la encuesta incluyeron sus puntos de vista sobre cómo la vivienda afecta su capacidad para atraer y retener trabajadores, cómo los empleados están manejando los desafíos de la vivienda y qué creen que se debe hacer para disminuir la presión de vivir en una región de vivienda de alto costo y baja disponibilidad.

A través del resultado de las encuestas se confirma la escasez de viviendas es un grave problema para las personas que conforman la fuerza laboral, de consecuencia un serio obstáculo para la estabilidad económica. Las encuestas también reflejaron algunas preocupaciones inesperadas e identificaron opciones de las que no teníamos conocimiento. Otro elemento que queda al descubierto con el resultado de las encuestas es que las tasas de vacantes históricamente bajas no solo perjudican a los empleados de bajos y muy bajos ingresos; los hogares de ingresos medios también se tambalean bajo ese impacto.

Las respuestas de la encuesta incluyeron muchos comentarios. Estimamos que la cantidad de comentarios como respuesta de las encuestas superan otras experiencias de investigación. Este medio sirvió para ampliar la libertad de expresión de los participantes en dicha investigación. Algunas de las respuestas reflejan angustia, como el comentario del empleador sobre un trabajador de tiempo

completo que gana \$30 la hora viviendo en su automóvil debido a la falta de vivienda. Varios encuestados afirmaron que la falta de vivienda tiene un impacto negativo en la calidad de la vivienda disponible: “Debido a la grave escasez de viviendas, los propietarios saben que tiene muy pocas opciones, si es que tiene alguna, por lo que tardan en reparar y en darle el mantenimiento adecuado y modernizarlas. Los problemas de moho abundan y la salud pública se ve afectada negativamente.” Varios comentarios fueron sobre los costos de la vivienda y los ingresos: “Los precios de la vivienda son demasiado altos incluso para familias de dos ingresos con trabajos bien remunerados. Incluso con excelentes ingresos, no podemos permitirnos comprar una casa en nuestra comunidad.”

Si le preguntas a HAT qué fue lo más importante que aprendimos, sería que la escasez de viviendas es real y que es el problema más apremiante de esta comunidad.

LO QUE DIJERON LOS EMPLEADORES

1. La vivienda es un tema crítico para los empleadores. El 75% de las respuestas dijeron que la vivienda era su principal prioridad o estaba entre las 3 principales prioridades. Muchos nos dijeron: “Avancemos más rápido en este tema. Es urgente YA.”

2. Los problemas de retención y productividad de los empleados son problemas para la gran mayoría de los empleadores. El 66% de los encuestados no pudo contratar o mantener empleados porque la vivienda no estaba disponible, no era asequible, no funcionaba para la familia del empleado o se vendió por debajo de ellos. El 66% también dijo que el estrés que sienten los empleados por la vivienda los hace menos productivos o daña la moral en el lugar de trabajo. Así de grave fue el problema para un empleador: "De hecho, cerré porque no pude retener a los buenos empleados."

3. Los empleadores saben qué tipo de vivienda quieren sus empleados. Cuando se les preguntó acerca de las preferencias de vivienda de sus empleados, la encuesta mostró que los empleadores sienten que el 75% de sus empleados preferirían tener su propia casa en lugar de ser inquilinos. Este resultado es exactamente lo que dijeron los empleados.

4. La mayoría de los empleadores sienten que pueden ser parte de la solución. El 66% respondió que las empresas y organizaciones podrían ser defensores efectivos de viviendas más asequibles. El 50% de los empleadores dijeron que tenían ideas para crear viviendas para la fuerza laboral y muchas soluciones sugeridas, que incluyen: restringir los alquileres de vacaciones; incentivos fiscales para alquileres a largo plazo; zonificación para aumentar la densidad; incentivos para las ADU; permitir que los empleadores ofrezcan viviendas gratuitas o de bajo costo en el lugar; solicitar fondos federales de vivienda; e identificar parcelas infrautilizadas que podrían albergar viviendas para la fuerza laboral.

5. Los empleadores desean abrumadoramente que la ciudad de Fort Bragg y el condado de Mendocino establezcan de manera urgente la vivienda como una prioridad número uno. Aproximadamente el 100% de los encuestados favoreció obtener subvenciones y cambiar las políticas y la zonificación para crear más viviendas para la fuerza laboral. El 87% consideró que la vivienda para la fuerza laboral debería ser la principal prioridad del gobierno local o una de sus 3 principales áreas de enfoque. Los empleadores fueron generosos con las sugerencias de lo que les gustaría que hiciera el gobierno local, "Subvenciones para obtener y reparar viviendas desocupadas abandonadas" "Rehabilitación de edificios desocupados existentes" "Control de precios" "Opciones de arrendamiento con opción a compra para ingresos medios a bajos". "Ayudando con el pago inicial" "Más viviendas para que las personas sean propietarias, no solo para alquilar"

LO QUE DIJERON LOS EMPLEADOS

1. Necesitamos alquileres. La gran mayoría de los empleados que respondieron a la encuesta son inquilinos; había el doble de inquilinos que de personas propietarias o que respondieron "otros". Así es como lo expresó un trabajador: "Los precios de los alquileres han subido mucho; hemos estado buscando una casa con un pequeño patio para los niños y no hemos tenido suerte. Las casas que se ofrecen cuestan entre \$1800 y \$2000 por 2 recámaras, pero preferimos quedarnos en nuestro apartamento de 2 recámaras por \$1000. Mi esposo quiere mudarse a Ukiah, hay muchos alquileres allí".

2. Necesitamos casas pequeñas. Aprendimos algo inesperado; el 66% de las personas que viven en una casa tienen 0, 1 o 2 dormitorios. Además, la mayoría de los empleados dijeron que prefieren estas casas pequeñas. Por qué quedó claro cuando vimos que la gran mayoría de los hogares albergan a 1 o 2 adultos, y ningún niño. Así es como una persona explicó su situación: "Me gustaría mudarme a una casa pequeña en lugar de a un apartamento, pero no hay nada disponible que no sea una choza de 1 habitación en el bosque o una de 5 habitaciones".

3. La vivienda debe ser más asequible. Casi el 66% de los encuestados dijeron que están "cargados por el costo de la vivienda", gastando más de 30% de los ingresos de su hogar en vivienda. El costo fue citado como la barrera más común para encontrar vivienda.

4. Encontrar vivienda es un proceso largo con una variedad de limitaciones. La mayoría de los empleados dijeron que buscaron 6 meses o más, o que todavía están buscando. Increíblemente, comentarios como este no eran inusuales: "Mi pareja y yo hemos estado buscando un lugar para alquilar durante 2 años. Vivimos afuera durante 1 año." La limitante más común fue el costo, seguida de cerca por la falta de disponibilidad, los propietarios que no aceptan mascotas y las opciones de vivienda que no son seguras, están en mal estado o no son adecuadas para su familia.

5. Los empleados confirmaron que la vivienda y la retención y contratación de empleo están estrechamente entrelazados. Una abrumadora mayoría de los empleados, casi el 75% de las personas que respondieron, dijeron que han considerado mudarse a un área donde la vivienda es menos costosa o más fácil de encontrar. Esto es lo que dijeron varios empleados: "La vivienda es cara y limitada. Y la mayoría de las personas que tienen la suerte de tener una vivienda tienen dos trabajos para pagar el alquiler."

Casi la mitad de los encuestados respondieron que preferirían trabajar para un empleador que ayudara con la vivienda. Los empleados también respondieron que los empleadores deberían ayudar a encontrar formas de aliviar las presiones de vivienda de sus empleados.

6. El Sueño Americano de ser propietario de una vivienda continúa existiendo. El 75% de los encuestados dijeron que preferirían ser propietarios que alquilar, que es exactamente lo que los empleadores pensaban que sentirían los empleados. De aquellos que querían ser dueños de una casa, la mayoría de los empleados sintieron que podían comprar una casa si recibían ayuda con el pago inicial. El 30% consideraría comprar parte de un lote residencial y construir una casa. El 50% dijo que compraría una casa a un precio inferior al del mercado si pudiera venderla más tarde por debajo del precio actual del mercado (una estructura comúnmente utilizada por Community Land Trusts). Así es como lo expresó una persona: "Mi esposo y yo planeábamos comprar una casa este año y ahorramos un pago inicial

mientras vivíamos con la familia. Pero ahora los precios de las viviendas han aumentado tanto que no es posible con nuestros ingresos actuales.”

7. No todo el mundo quiere vivir en una casa construida sobre cimientos. El 30% respondió que está interesado en casas móviles y casas pequeñas. De las personas que vivirían en una pequeña casa sobre ruedas, la mayoría quiere alquilar un espacio en suelo rural. Los otros prefirieron alquilar en un lote residencial de la ciudad o en un parque de casas móviles/pequeñas. Aquí hay un comentario: “Me encantaría estar en una casa pequeña, pero el espacio para colocar una casa pequeña en un lote o propiedad alquilada es demasiado caro. Además, creo que las restricciones residenciales podrían evitar las casas pequeñas en la ciudad.”

Sin embargo, descubrimos que hay un interés mínimo en los apartamentos cooperativos; la mitad de los que respondieron dijeron que no estaban interesados y el 25% dijo que no estaban seguros. Solo el 25% dijo que estaba interesado en apartamentos cooperativos.

8. Los inquilinos están preocupados por ser desplazados, especialmente cuando no hay un lugar a donde ir. Las personas que han tenido que mudarse en los últimos tres años se clasifican en 3 categorías:

- Su casa se convirtió en alquiler vacacional
- Su alquiler aumentó
- El propietario estaba vendiendo o regalando la propiedad a un miembro de la familia.

La cantidad de comentarios sobre ser desplazados por Vacation Rentals fue realmente alarmante; aquí hay un comentario que llamó nuestra atención: “Aunque hemos tenido la suerte de alquilar nuestra casa actual durante los últimos 10 años, hay una conversación en constante evolución sobre su conversión a otro alquiler de Airbnb, lo que nos obligaría a mudarnos probablemente fuera de California a pesar de ser dueño de un negocio local.”

RECOMENDACIONES

Las respuestas de los empleadores y empleados dejan en claro que los gobiernos locales ya no pueden quedarse de brazos cruzados y esperar que el mercado libre aborde la grave escasez de viviendas en la costa. HAT llama a todos los niveles del gobierno a colaborar, acordar oportunidades y actuar colectivamente para implementar las soluciones y estrategias viables que grupos como HAT, SEIU y el Gran Jurado han presentado.

Cinco propuestas de HAT se convirtieron en políticas en la actualización del elemento de vivienda de Fort Bragg. El Condado incluyó un apéndice separado de recomendaciones de HAT cuando actualizó su Elemento de Vivienda. El Gran Jurado del Condado de Mendocino recomendó que el condado, los municipios, los gobiernos tribales y los distritos especiales colaboren y coordinen sus actividades de desarrollo de viviendas. El informe de la encuesta integral de SEIU brindó 5 recomendaciones específicas excelentes y luego las resumió a la perfección: “Ahora es el momento de que el condado y los municipios locales tomen medidas decisivas para comenzar a manejar mejor este tema desconcertante.”

Investigación - hecho. Soluciones viables - proporcionadas. Oportunidades de financiamiento federal y estatal que la ciudad y el condado pueden asegurar, disponibles. ¿Qué falta? Acción decisiva e inmediata de la ciudad de Fort Bragg y el condado de Mendocino.

Con base en las respuestas de la encuesta, HAT pide una acción inmediata sobre las siguientes recomendaciones:

1. El personal de la ciudad de Fort Bragg y el condado de Mendocino debe identificar y asegurar capital adicional para sus fondos fiduciarios de vivienda que contribuyan al desarrollo de viviendas.
2. Fort Bragg y el condado deben asignar tiempo y recursos del personal para obtener subvenciones y fondos para el desarrollo de viviendas de fuentes estatales y federales.
3. La Junta de Supervisores debe actuar con la mayor rapidez para adoptar e implementar completamente una ordenanza que detenga la pérdida de viviendas residenciales por alquileres vacacionales a corto plazo.
4. Fort Bragg y el condado deben priorizar la racionalización y simplificación de los requisitos de zonificación y permisos que permitan el desarrollo y la preservación de viviendas.
5. Fort Bragg y el condado deben permitir que los propietarios preparen un espacio en su propiedad que puedan alquilar a los propietarios de Tiny Homes on Wheels.
6. Fort Bragg debería promover la ley de Oportunidades de Vivienda y Más Eficiencia (HOME) de California y explicar las nuevas oportunidades que ofrece para crear viviendas de relleno.
7. Los empleadores públicos y privados deben ejercer y mantener la presión sobre la ciudad de Fort Bragg y el condado de Mendocino para garantizar que la vivienda sea una prioridad principal para que sea más fácil reclutar y retener empleados.

LA ENCUESTA

HAT realizó dos encuestas, una para empleadores y otra para empleados. Preguntamos a ambos grupos sobre sus experiencias y aspiraciones con respecto a la vivienda.

La Encuesta de Impacto de Vivienda del Empleador recibió 72 respuestas.

- La mayoría de las respuestas fueron de empleadores con 10 o menos empleados; otros oscilaron entre 11 y más de 50.
- La mayoría eran de negocios de propiedad local; también participaron organizaciones sin fines de lucro, entidades gubernamentales/públicas y atención médica.
- El 50% reportó pagar a los empleados \$26,000 - \$50,000; los salarios para el resto eran de \$5,000 - \$76,000 o más.

La Encuesta de Impacto de Vivienda para Empleados recibió 166 respuestas.

- Participaron empleados de todas las edades: El 50% tenía entre 18 y 45 años; el otro 50% estaban en el rango de 45 - 66+años.
- Los montos de ingresos anuales se representaron por igual: 1/3 tenía ingresos entre \$5 y \$25 000, 1/3 entre \$26 y \$50 000 y 1/3 entre \$51 y \$76 000+.
- La gran mayoría de los empleados que respondieron eran inquilinos; el doble de personas que alquilan que las personas que son propietarias o respondieron 'otro'.

