

Lista de tablas

Tabla H-2.1: Comunidades de las zonas no incorporadas del condado Marin 12

Tabla H-2.2: Necesidad de vivienda por categoría de ingresos, zonas no incorporadas del condado de Marin 16

Tabla H-2.3: Tendencias de crecimiento de población, zonas no incorporadas del condado 17

Tabla H-2.4: Tendencias de crecimiento de población - zonas no incorporadas del condado de Marin y condado de Marin..... 18

Tabla H-2.5: Población por comunidad de las zonas no incorporadas del condado..... 19

Tabla H-2.6: Población por edad 20

Tabla H-2.7: Población por raza, zonas no incorporadas del condado de Marin, 2000-2019..... 21

Tabla H-2.8: Población por raza, comunidades de las zonas no incorporadas del condado de Marin 23

Tabla H-2.9: Empleo de residentes por industria 24

Tabla H-2.10: Empleo de residentes por ocupación 25

Tabla H-2.11: Viviendas por tenencia 30

Tabla H-2.12: Tipos de vivienda 32

Tabla H-2.13: Tamaño del grupo familiar por tenencia, condado de Marin 2010 y 2019..... 34

Tabla H-2.14: Unidades habitacionales por tipo, zona no incorporada del condado 35

Tabla H-2.15: Unidades habitacionales por tipo en todo el condado..... 35

Tabla H-2.16: Unidades habitacionales por tipo, comunidades no incorporadas del condado..... 36

Tabla H-2.17: Unidades de viviendas asequibles, 2020 37

Tabla H-2.18: Año de construcción de la estructura, zona no incorporada del condado y condado de Marin..... 39

Tabla H-2.19: Año de construcción de la estructura, zona no incorporada del condado y áreas de la comunidad 40

Tabla H-2.20: Condiciones de vivienda deficientes 41

Tabla H-2.21: Unidades vacantes por tipo 44

Tabla H-2.22: Grupo familiar por nivel de ingresos: zona no incorporada del condado de Marin y condado de Marin..... 46

Tabla H-2.23: Grupo familiar por nivel de ingresos: zona no incorporada del condado de Marin y condado de Marin..... 47

Tabla H-2.24: Límites de ingresos del condado de Marin para el año fiscal 2021 (HCD)..... 48

Tabla H-2.25: Valores de viviendas, comunidades no incorporadas 51

Tabla H-2.26: Alquileres promedio por contrato, comunidades no incorporadas..... 52

Tabla H-2.27: Encuesta de alquiler de apartamento, zona del condado no incorporada..... 53

Tabla H-2.28: Matriz de asequibilidad de la vivienda en el condado de Marin (2021) 54

Tabla H-2.29: Carga del costo elevada..... 57

Tabla H-2.30: Carga del costo elevada en comunidades no incorporadas..... 58

Tabla H-2.31: Ingresos por carga del costo en la zona no incorporada del condado 61

Tabla H-2. 32: Ingresos por ocupación en la zona no incorporada del condado 62

Tabla H-2.33: Hacinamiento por alquiler en la zona no incorporada del condado..... 64

Tabla H-2.34: Grupos familiares hacinados de comunidades no incorporadas 65

Tabla H-2.35: Población o grupos familiares de personas mayores por tenencia 68

Tabla H-2.36: Grupos familiares de personas mayores con carga de costo por nivel de ingresos..... 70

Tabla H-2.37: Servicios que se prestan a personas mayores en todo el condado: 2021 72

Tabla H-2.38: Personas con discapacidades por tipo de discapacidad 76

Tabla H-2.39: Población con discapacidades del desarrollo por residencia 77

Tabla H-2.40: Censo de consumidores por código postal de california y grupo etario 78

Tabla H-2.41: Viviendas para grupos familiares grandes (5 personas o más) por tipo de tenencia 79

Tabla H-2.42: Unidades con tres o más dormitorios por tipo de tenencia..... 81

Tabla H-2.43: Casas a cargo de mujeres en el condado y el condado de Marin.....	83
Tabla H-2.44: Grupos familiares a cargo de mujeres (FHH)-comunidades del condado no incorporadas	84
Tabla H-2.45: Población total según el censo de personas sin hogar, por jurisdicción y situación con respecto al refugio	89
Tabla H-2.46: Análisis de las deficiencias en los servicios	93
Tabla H-2.47: Centros y viviendas para grupos familiares sin hogar	94
Tabla H-2.48: Problemas de vivienda y carga del costo para HH con ELI por tipo tenencia-zona del condado no incorporada	96
Tabla H-2.49: Viviendas de alquiler asequibles multifamiliares subsidiadas con fondos públicos.....	97

Lista de figuras

Figura H-2.1: Comunidades de Marin	13
Figura H-2.2: Trabajadores por ingresos, zona no incorporada del condado como lugar de trabajo y lugar de residencia	27
Figura H-2.3: Tasa de desempleo.....	29
Figura H-2.4: Valores de viviendas en el condado de Marin y en el Área de la Bahía	50
Figura H-2.5: Carga del costo por raza/origen étnico	59
Figura H-2.6: Carga del costo para propietarios e inquilinos en la zona no incorporada del condado de Marin	60

CAPÍTULO 2: ANÁLISIS SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Descripción general del condado de Marin

El condado de Marin se sitúa inmediatamente al norte de San Francisco, del otro lado del puente Golden Gate. El condado abarca 606 millas cuadradas y es la casa de 257,774 de residentes¹. La mayoría de la población vive en la zona urbana del este del condado, principalmente en las 11 ciudades y localidades incorporadas del condado. La Ciudad de San Rafael es la sede del condado.

La población del condado de Marin es principalmente próspera, educada y relativamente homogénea en términos raciales. Los datos de 2019 (representados en los cálculos de la ACS de 2015-2019) muestran que los residentes blancos constituyen más de tres cuartas partes de la población en las zonas no incorporadas del condado. El balance de la población es el siguiente: Los hispanos constituyen el 10 %, los asiáticos e isleños del Pacífico constituyen el 5.5 %, los afroamericanos constituyen el 3 % y los residentes de ninguna de estas razas o de dos o más razas suman un 5 %. El ingreso promedio del grupo familiar de 2021 era de \$149,600, 1.7 veces el ingreso promedio del grupo familiar de California en total.² El condado de Marin tiene uno de los ingresos promedio de grupos familiares más altos de los 58 condados de California.³ Aunque Marin es en general un condado rico, también es la casa de poblaciones afectadas por el costo de vida alto. Según Insight Center, el costo de los gastos básicos aumentó un 16 % entre 2018 y 2021.^{4,5} Insight Center también informó de que al 37 % de los grupos familiares del condado no les pagaron lo suficiente en comparación con el costo de vida, a pesar de los recientes aumentos del salario mínimo. El alto costo de vida del condado de Marin, con el continuo aumento de costos de otras necesidades básicas, provocó que varias familias trabajadoras sean incapaces de satisfacer sus necesidades básicas de vivienda, comida y cuidado infantil.

¹ Departamento de Finanzas (Department of Finance) de California, serie E-5, 2021.

² Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Development, HCD) de California. El ingreso promedio de grupos familiares en California es de \$90,100 (HCD 2021): <https://www.hcd.ca.gov/grants-funding/income-limits/state-and-federal-income-limits/docs/income-limits-2021.pdf>

³ Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de California.

⁴ Insight Center; The Cost of Being California in 2021- Bay Area Key Findings: Marin County. <https://insightccd.org/the-cost-of-being-californian-marin-county-fact-sheet/> Según el calculador de necesidades familiares de Insight Center, "necesidades básicas" incluye el costo de vivienda, comida, cuidado infantil, atención médica, transporte e impuestos—sin contar la ayuda pública o privada.

⁵ Para los grupos familiares del condado de Marin de dos adultos, un niño en edad escolar y otro en preescolar.

Descripción general de las zonas no incorporadas del condado de Marin

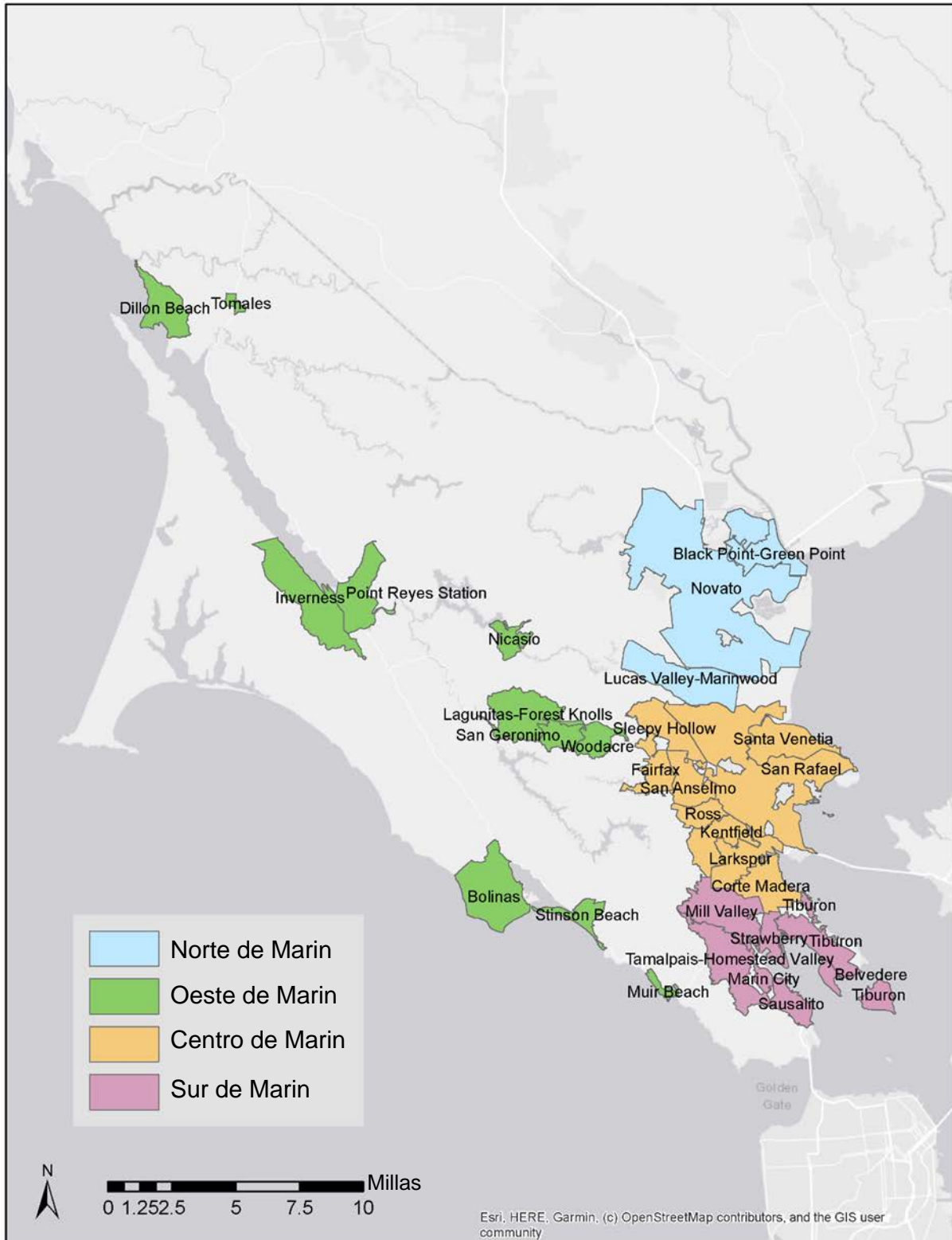
Esta sección del Elemento de Vivienda evalúa y trata las necesidades de vivienda en las zonas no incorporadas del condado de Marin para el periodo de planificación 2023-2031. Dadas las extensas áreas geográficas que abarcan las zonas no incorporadas del condado, se presentan datos para todas las zonas no incorporadas del condado, y para las 11 comunidades dentro de las zonas no incorporadas. Cada comunidad está compuesta de estos Lugares designados por el censo (CDP):

Tabla H-2.1: Comunidades de las zonas no incorporadas del condado Marin

Nombre de la comunidad	Los CDP incluyen:
Black Point-Green Point	Black Point–Green Point
Northern Coastal West Marin	Dillon Beach, Tomales
Central Coastal West Marin	Point Reyes, Inverness
San Geronimo Valley	Nicasio, San Geronimo Valley, Woodacre, Lagunitas-Forest Knolls
Southern Coastal West Marin	Stinson Beach, Bolinas, Muir Beach
Marinwood/Lucas Valley	Lucas Valley, Marinwood
Santa Venetia/Los Ranchitos	Santa Venetia
Kentfield/Greenbrae	Kentfield
Strawberry	Strawberry
Tam Valley	Tamalpais-Homestead Valley
Marin City	Marin City

La figura II-1 muestra los lugares de las 11 comunidades de las zonas no incorporadas del condado. Las comunidades se dividen en las áreas geográficas norte, oeste, central y sur.

Figura H-2.1: Comunidades de Marin



Fuentes de información

El condado usó un conjunto de fuentes de datos para evaluar las viviendas justas a nivel regional y local. Estas incluyen:

- Paquetes de datos sobre necesidades de viviendas preparados por la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) que se sustentan en la Encuesta sobre la comunidad americana (ACS) 2015-2019 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos para la mayoría de las características.
 - Nota: Los paquetes de datos de la ABAG también se remitieron a los informes de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS) del Department de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (U.S. Department of Housing and Community Development, HUD) (en función de la ACS 2013-2017).
- Censo decenal de la Oficina del Censo de los Estados Unidos (el “Censo”) y la Encuesta sobre la comunidad americana (ACS)
- Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa en el Condado de Marin de enero 2020 (2020 AI).
- Plan consolidado 2020-2024 del condado de Marin
- Cálculo de población y viviendas, serie E-5 del Departamento de Finanzas de California.

Algunas de estas fuentes dan datos sobre el mismo tema, pero por las diferencias en la metodología, los datos resultantes varían. Por ejemplo, el censo decenal y el informe de la ACS calculan de manera mínimamente diferente la población total, la cantidad de grupos familiares, la cantidad de unidades de vivienda y el tamaño de los grupos familiares. Esto se debe, en parte, a que la ACS da cálculos según la población recopilada en el transcurso del año. Debido al tamaño de la encuesta y a que cambia la población estacional, cierta información dada por la ACS es menos confiable. Por este motivo, los lectores deben tener en cuenta la posibilidad de errores en los datos cuando determinan conclusiones según los datos de la ACS usados en este capítulo. Se incluye la información porque da una señal de tendencias posibles. El análisis compara datos de la misma fuente durante los mismos periodos de tiempo, usando el paquete de datos de la ABAG como la primera fuente desde que la ABAG ha dado datos en diferentes niveles geográficos para las comparaciones requeridas. Como tal, aunque los datos más recientes de la ACS pueden estar disponibles, se citan con más frecuencia los informes de la ACS 2014-2019, y se usaron los cálculos de CHAS 2013-2017.

El condado también usó los hallazgos y datos de un conjunto de información recopilada y disponible a nivel local, como las encuestas, los antecedentes locales y las respuestas de alcance comunitario. La información se incluyó como contexto local a lo largo de este capítulo.

Asignación Regional de Necesidades de Vivienda

La Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) es una parte fundamental de la ley estatal de elementos de vivienda (Sección 65580 del Código Gubernamental). Abajo se describe brevemente el proceso para determinar la RHNA⁶:

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del estado usa la proyección de crecimiento del Departamento de Finanzas de California y demás factores para determinar la cantidad de unidades de vivienda que se necesitan en todo el estado para un periodo de planificación de ocho años (para el condado de Marin y para otras jurisdicciones del Área de la Bahía, este periodo de tiempo es de 2023-2031).
- La cantidad de unidades de vivienda en todo el estado (llamada Determinación Regional de Necesidades de Vivienda o RHND) se divide por regiones. El condado de Marin se sitúa dentro de la región de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG).
- La ABAG es responsable de crear una metodología de distribución de la RHND entre todas las ciudades y condados. Cada número de unidad de vivienda de la jurisdicción se denomina Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA).
- La RHNA es la cantidad de unidades que debe planear una jurisdicción en la actualización de los Elementos de vivienda. Las unidades se dividen en cuatro categorías según el ingreso promedio: muy bajo (ingresos <50 % al ingreso promedio del área), bajo (ingresos entre el 51 % y el 80 % del ingreso promedio del área), moderado (ingresos entre el 81 % y el 120 % del ingreso promedio del área) y arriba del moderado (ingresos del 121 % o más del ingreso promedio del área). Estas categorías se explican y analizan en más profundidad más adelante en esta sección.

Casi todas las jurisdicciones del Área de la Bahía recibieron una RHNA mayor este ciclo en comparación con el último ciclo de elementos de vivienda, principalmente por los cambios en la ley estatal que resultaron en una RHND considerablemente más alta en comparación con los ciclos anteriores.

La tabla H-2.2 describe la RHNA de las zonas no incorporadas del condado de Marin por categoría de ingresos para el periodo de planificación 2023-2031. Según la ley estatal, las jurisdicciones locales también deben dar un cálculo de su proyección de grupos familiares de ingresos muy bajos (cuyos ingresos son del 30 % o menos del ingreso promedio del área). Las jurisdicciones pueden usar la mitad de su asignación de RHNA para ingresos muy bajos para hacer esta proyección. Por lo tanto, las zonas

⁶ Personal de ABAG/MTC y planificación comunitaria de Baird + Driskell; informe de datos de necesidades de vivienda: Zona no incorporada de Marin, 2 de abril de 2021.

no incorporadas del condado de Marin dividen la asignación para ingresos muy bajos de 1,100 unidades a la mitad para cumplir este requisito estatal.

Tabla H-2.2: Necesidad de vivienda por categoría de ingresos, zonas no incorporadas del condado de Marin

Extremadamente bajo (del 0 % al 30 % de AMI)	Muy bajo (del 30 % al 50 % de AMI)	Bajo (del 51 % al 80 % de AMI)	Moderado (del 81 % al 120 % de AMI)	Arriba de moderado (más del 121 % de AMI)	Total RHNA
550	550	634	512	1,323	3,569

Fuente: Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía; Metodología de Asignación Regional Final de Necesidades de Vivienda (RHNA) y asignaciones preliminares: https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-05/ABAG_2023-2031_Draft_RHNA_Plan.pdf

Tendencias de población

En 2021, la población total del condado de Marin era de 257,774 personas, de las que 66,888 vivían en las zonas no incorporadas.⁷ La población total de las zonas no incorporadas del condado de Marin disminuyó en 539 entre 2010 y 2021 (Tabla H-2.3). Aunque la población de las zonas no incorporadas del condado y del condado creció en la primera mitad de la década del 2010; desde 2017, la población ha disminuido en ambas zonas, y la caída más importante se produjo en el último año (Tabla H-2.4). Entre 2020 y 2021, la población de las zonas no incorporadas del condado disminuyó en un 2.6 %, más del doble que el total del condado (1.2 %). La Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) calcula que la población de las zonas no incorporadas del condado crecerá solo en un 2 % en los próximos 20 años. Tam Valley, Kentfield/Greenbrae y las comunidades de Marinwood/Lucas Valley son las áreas más pobladas de las zonas no incorporadas del condado (Tabla H-2.5).

A pesar de estas proyecciones de población, según la ABAG, la creación de viviendas no ha aumentado en función de la demanda por varias décadas en el Área de la Bahía, incluyendo Marin, ya que el total de unidades construidas y disponibles aún no se ha acercado a la cantidad de población y al crecimiento de empleo que se produjo en la región. En las zonas no incorporadas del condado de Marin, la proporción más grande de viviendas existentes se construyó entre 1960 y 1979, con 10,258 unidades construidas durante este periodo (ver Tabla H-2.18). Desde 2010, se construyó el 1.2 % de las viviendas existentes actuales, lo que es igual a 360 unidades. Además,

⁷ Departamento de Finanzas de California, serie E-5, 2021.

como se describe después en este capítulo, la búsqueda de vivienda en las zonas no incorporadas del condado se ve afectada por: (1) la cantidad de unidades de vivienda usadas como casas vacacionales o alquileres de corto plazo, (2) los costos altos de vivienda y la falta de tipologías diversas de viviendas. La mayoría de las unidades de vivienda del condado de Marin es unifamiliar. Como se mencionó arriba, casi todas las jurisdicciones del Área de la Bahía recibieron una RHNA mayor este ciclo en comparación con el último ciclo de elementos de vivienda, principalmente por los cambios en la ley estatal que resultaron en una RHND considerablemente más alta en comparación con los ciclos anteriores.

Tabla H-2.3: Tendencias de crecimiento de población, zonas no incorporadas del condado

Año	Promedio	Número	Porcentaje proyectado de cambio
2010	67,427	N/C	N/C
2021	66,888	-539	-0.8 %
2030*	66,870	-18	0.0 %
2040*	68,265	1,395	2.1 %

*Fuente: Departamento de Finanzas de California, serie E-5, 2010 y 2021. *Plan de proyecciones 2040 para el Área de la Bahía de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG), noviembre de 2018.*

Tabla H-2.4: Tendencias de crecimiento de población - zonas no incorporadas del condado de Marin y condado de Marin

Año	Zonas no incorporadas de Marin	Porcentaje de cambio	Condado de Marin	Porcentaje de cambio de años anteriores
2010	67,427	---	252,409	---
2011	68,172	1.1 %	254,428	0.8 %
2012	68,202	0.0 %	256,662	0.9 %
2013	68,069	-0.2 %	258,133	0.6 %
2014	68,831	1.1 %	261,001	1.1 %
2015	69,275	0.6 %	262,743	0.7 %
2016	69,152	-0.2 %	263,327	0.2 %
2017	69,098	-0.1 %	263,018	-0.1 %
2018	68,942	-0.2 %	262,652	-0.1 %
2019	68,902	-0.1 %	262,240	-0.2 %
2020	68,659	-0.4 %	260,831	-0.5 %
2021	66,888	-2.6 %	257,774	-1.2 %

Fuente: Departamento de Finanzas de California, serie E-5, 2010-2021.

Tabla H-2.5: Población por comunidad de las zonas no incorporadas del condado

Comunidad	Promedio	Porcentaje de las zonas no incorporadas del condado
Black Point-Green Point	1,622	2.4 %
Northern Coastal West Marin	445	0.6 %
Central Coastal West Marin	1,385	2.0 %
San Geronimo Valley	3,412	5.0 %
Southern Coastal West Marin	2,010	2.9 %
Marinwood/Lucas Valley	6,686	9.7 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	4,474	6.5 %
Kentfield/Greenbrae	7,020	10.2 %
Strawberry	5,527	8.0 %
Tam Valley	11,689	17.0 %
Marin City	3,126	4.5 %
Zona no incorporada del condado	68,902	100.0 %

Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana (ACS), cálculo de 5 años (2015-2019) Departamento de Finanzas de California, serie E-5.

Nota: Los datos de la ACS 2019 son los datos disponibles más recientes por el Lugar Designado por el Censo (CDP), que es necesario para calcular la población por comunidad.

Edad

La distribución por grupos de edad de una comunidad determina qué tipos de viviendas podría necesitar la comunidad en el futuro cercano. Un aumento de la población de personas mayores puede ser una señal de necesidad de más opciones de vivienda para personas mayores, mientras que las altas cantidades de niños y familias jóvenes pueden señalar la necesidad de más opciones de viviendas familiares y servicios relacionados. El envejecimiento en el lugar o la disminución de la permanencia en una comunidad se ha vuelto una tendencia creciente, que puede describir la necesidad de más unidades multifamiliares y accesibles. En las zonas no incorporadas del condado de Marin, el promedio de edad en el 2000 era de 41.1; para 2019, esta cifra había aumentado a 47 años.

La proporción de población por grupo de edad en las zonas no incorporadas del condado de Marin es similar a la de todo el condado, pero con un porcentaje mínimamente más

alto de personas de 45 años o más (54 % en las zonas no incorporadas del condado de Marin, 53 % en todo el condado). Según la Encuesta sobre la comunidad americana (ACS) de 2019, el 22 % de la población de las zonas no incorporadas del condado tiene 65 años o más. Estos datos también muestran las disparidades geográficas por grupo de edad. Por ejemplo, más de un tercio de la población de Central Coastal West Marin, The San Geronimo Valley, Southern Coastal West Marin tiene más de 65 años. Además, Central Coastal West Marin y Southern Coastal West Marin tienen la proporción más baja de personas de menos de 24 años, 9 % y 11 % respectivamente. En cambio, en Marinwood/Lucas Valley, Kentfield Greenbrae, Tam Valley y Marin City, alrededor de un tercio de la población tiene menos de 24 años.

Tabla H-2.6: Población por edad

Comunidad	Menor de 18	18-24	25-44	45-65	65 o más	Total	Media de edad:
Black Point-Green Point	8.0 %	12.5 %	11.3 %	38.3 %	29.8 %	1,622	56.1
Northern Coastal West Marin	19.6 %	3.4 %	28.3 %	26.3 %	22.5 %	445	50.6
Central Coastal West Marin	5.9 %	3.2 %	10.7 %	32.4 %	47.7 %	1,385	64.8
San Geronimo Valley	19.0 %	1.1 %	20.9 %	28.5 %	30.6 %	3,412	49.0
Southern Coastal West Marin	9.8 %	1.3 %	19.7 %	27.0 %	42.3 %	2,010	58.3
Marinwood/Lucas Valley	24.2 %	4.9 %	17.1 %	31.1 %	22.7 %	6,686	47.8
Santa Venetia/Los Ranchitos	16.0 %	9.0 %	18.9 %	31.5 %	24.6 %	4,474	49.6
Kentfield/Greenbrae	25.5 %	7.0 %	16.7 %	30.1 %	20.7 %	7,020	45.4
Strawberry	20.1 %	10.8 %	18.2 %	31.6 %	19.3 %	5,527	45.5
Tam Valley	23.7 %	5.0 %	17.5 %	34.5 %	19.3 %	11,689	47.1
Marin City	27.7 %	4.0 %	28.3 %	30.1 %	9.8 %	3,126	36.0
Zona no incorporada del condado	19.8 %	6.7 %	19.5 %	31.8 %	22.2 %	68,252	47.0
Condado de Marin	20.2 %	6.5 %	20.6 %	31.0 %	21.6 %	259,943	46.8

La edad media se calcula como el promedio de las edades media entre las CDP que forma una comunidad.

Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana (ACS), cálculo de 5 años (2015-2019) Tabla B01001: Paquete de datos de necesidades de vivienda de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG): Condado de Marin, 2021.

Nota: Consulte la Tabla II-1 y la Figura II-1 para consultar los lugares designados por el censo incluidos en las comunidades de las zonas no incorporadas.

Raza/origen étnico

Es importante entender la composición racial de una comunidad y de una región para diseñar e implementar políticas y programas eficaces de vivienda que respondan a necesidades y barreras específicas. Las disparidades de riqueza y vivienda están formadas por los factores de mercado y las medidas históricas de gobierno, como las zonas de exclusión, las prácticas crediticias discriminatorias y el desplazamiento de las comunidades más vulnerables, como las comunidades de color, que aún continúan. Desde el año 2000, el porcentaje de residentes de las zonas no incorporadas del condado de Marin que se identifica como blanco ha disminuido y el porcentaje de residentes de las demás razas y orígenes étnicos ha aumentado—en 5.3 puntos porcentuales. En términos absolutos, la población de otras razas no hispanas fue la que más aumentó, mientras que la población blanca no hispana fue la que más disminuyó.

Tabla H-2.7: Población por raza, zonas no incorporadas del condado de Marin, 2000-2019.

Raza	2000	2010	2019
Indio americano o nativo de Alaska	0.4 %	0.3 %	0.3 %
Asiático/API	4.2 %	5.0 %	5.5 %
Negro o afroamericano	6.3 %	5.3 %	3.0 %
Blanco, no hispano	81.3 %	76.7 %	76.0 %
Otra raza	0.4 %	3.3 %	5.0 %
Hispano o latino	7.5 %	9.4 %	10.3 %
Población total	67,192	67,427	68,252

Nota:

-Los datos de 2019 representan los cálculos de la ACS 2015-2019.

-La Oficina del Censo define el origen étnico hispano/latino por separado de las categorías raciales. Para esta tabla, el grupo racial/de origen étnico “latino o hispano” representa a quienes se identifican por tener origen étnico hispano/latino y también pueden ser miembros de cualquier otro grupo racial. Todas las demás categorías raciales de este gráfico representan a quienes se identifican con esa categoría racial y no se identifican con el origen étnico hispano/latino.

“Otra raza” se refiere a las personas que se identifican con otra raza o con dos o más razas, pero no con la hispana/latina.

Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, Censo 2000, Tabla P004; Encuesta sobre la comunidad americana de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, con datos de 5 años (2015-2019), Tabla B03002

En las zonas no incorporadas, Marin City tiene la proporción más extensa de residentes hispanos, 25 %, que es significativamente mayor a la de todas las zonas no incorporadas del condado (10 %) y de todo el condado de Marin (16 %). Las comunidades de Northern Coastal West Marin, San Geronimo Valley y Marinwood/Lucas Valley tienen una población hispana que representa del 10 % al 13 % de la población total, mientras que el porcentaje de residentes hispanos en todas las demás comunidades es menor al 10 % de la población total.

Marin City, un punto históricamente afroamericano, también es el hogar de la población negra/afroamericana más extensa del condado, un 22 %, y es considerablemente más grande que cualquier otra comunidad del condado de Marin. La comunidad ha experimentado presiones y desplazamientos importantes por gentrificación de residentes negros/afroamericanos. Desde 2010, la población negra/afroamericana de Marin City disminuyó a la mitad, aproximadamente del 40 % al 22 % (censo del 2010, ACS con datos de 5 años). Con el COVID-19, estas tendencias se han acelerado y muestran que las comunidades de mayor riesgo- las poblaciones latinas/hispanas representan alrededor del 16 % de la población del condado, pero el 34 % de las solicitudes de Ayuda para el alquiler, mientras que los residentes negros/afroamericanos representan alrededor del 2 % de la población del condado, pero el 8.5 % de las solicitudes de Ayuda para el alquiler. Remítase al apéndice sobre la Promoción afirmativa de la vivienda justa (Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH) de este documento para obtener información adicional.

Tabla H-2.8: Población por raza, comunidades de las zonas no incorporadas del condado de Marin

Comunidad	Indígena americano o nativo de Alaska	Asiático/API	Negro o afroamericano	Blanco, no hispano	Otra raza	Hispano o latino	Total
Black Point-Green Point	0.0 %	9.3 %	0.0 %	80.3 %	3.2 %	7.2 %	1,622
Northern Coastal West Marin	0.0 %	4.9 %	0.0 %	84.9 %	0.0 %	10.1 %	445
Central Coastal West Marin	0.0 %	0.0 %	0.0 %	91.3 %	0.9 %	7.9 %	1,385
The San Geronimo Valley	0.6 %	0.8 %	0.1 %	85.9 %	1.7 %	10.9 %	3,412
Southern Coastal West Marin	0.0 %	0.8 %	0.0 %	89.2 %	5.1 %	4.9 %	2,010
Marinwood/Lucas Valley	0.0 %	6.0 %	0.1 %	73.6 %	7.1 %	13.3 %	6,686
Santa Venetia/Los Ranchitos	0.0 %	10.1 %	3.7 %	71.2 %	9.3 %	5.7 %	4,474
Kentfield/Greenbrae	0.0 %	4.0 %	0.0 %	86.7 %	3.4 %	5.9 %	7,020
Strawberry	0.0 %	13.2 %	1.2 %	73.3 %	4.7 %	7.7 %	5,527
Tam Valley	0.0 %	5.8 %	1.3 %	82.3 %	5.0 %	5.6 %	11,689
Marin City	0.0 %	6.9 %	21.7 %	32.9 %	13.8 %	24.8 %	3,126
Zona no incorporada de Marin	0.3 %	5.5 %	3.0 %	76.0 %	5.0 %	10.3 %	68,252
Condado de Marin	0.2 %	5.9 %	2.1 %	71.2 %	4.7 %	16.0 %	259,943

Nota: Para esta tabla, el grupo racial/de origen étnico "latino o hispano" representa a quienes se identifican por tener origen étnico hispano/latino y también pueden ser miembros de cualquier otro grupo racial. Todas las demás categorías raciales en este gráfico representan a quienes se identifican con esa categoría racial y no se identifican con el origen étnico hispano/latino.

"Otra raza" se refiere a las personas que se identifican con otra raza o con dos o más razas, pero no con la hispana/latina.

Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana con datos de 5 años (2015-2019), Tabla B03002

Nota: Consulte la Tabla II-1 y a la Figura II-1 para consultar los lugares designados por el censo incluidos en las comunidades de las zonas no incorporadas

Tendencias de empleo

La fuerza de trabajo residente del condado de Marin está compuesta principalmente por trabajadores profesionales. Más del 93 % de los residentes del condado de 25 años o más tiene al menos un diploma de escuela secundaria, en comparación con el 83 % aproximadamente de todo el estado; el 60 % del mismo grupo de edad tiene una licenciatura o un diploma superior en el condado (33 % en el estado).⁸ Estos niveles educativos más altos que el promedio se relacionan directamente con una tasa baja de pobreza del 7.2 % en el condado, en comparación con el 13 % de todo el estado.⁹ La mayoría de los empleadores del condado es el gobierno del condado, Kaiser Permanente, BioMarin Pharmaceutical, San Quentin prison, y Marin General Hospital.¹⁰ Más del 30 % de la población trabajadora de las zonas no incorporadas del condado está contratada en industrias de servicios de la salud y educativas, y las ocupaciones más habituales de los residentes de las zonas no incorporadas de Marin pertenecen a profesiones administrativas, empresariales, científicas y artísticas (Tabla H-2.9 y Tabla H-2.10).

Tabla H-2.9: Empleo de residentes por industria

Geografía	Agricultura y recursos naturales	Construcción	Servicios económicos y profesionales	Health & Educational Services	Información	Fabricación, venta al por mayor y transporte	Venta minorista	Otras
Zona no incorporada de Marin	1.2 %	5.6 %	30.7 %	31.6 %	3.5 %	10.8 %	7.2 %	9.4 %
Condado de Marin	0.7 %	5.8 %	30.9 %	30.2 %	3.7 %	10.3 %	9.1 %	9.2 %
Área de la bahía	0.7 %	5.6 %	25.8 %	29.7 %	4.0 %	16.7 %	9.3 %	8.2 %

Notas:

-Los datos muestran las industrias en las que trabajan los residentes de la jurisdicción, independientemente del lugar donde esos residentes estén empleados (ya sea dentro o fuera de la jurisdicción).

-Las categorías provienen de las siguientes tablas fuente: Agricultura y recursos naturales: C24030_003E, C24030_030E; construcción: C24030_006E, C24030_033E; Fabricación, venta al por mayor y transporte: C24030_007E, C24030_034E, C24030_008E, C24030_035E, C24030_010E, C24030_037E; Venta minorista: C24030_009E,

⁸ Cálculos de 5 años de ACS 2015-2019. Tabla S1501.

⁹ Cálculos de 5 años de ACS 2015-2019. Tabla S1701.

¹⁰ Informe financiero integral anual 2020 del condado de Marin

C24030_036E; Información: C24030_013E, C24030_040E; Servicios económicos y profesionales: C24030_014E, C24030_041E, C24030_017E, C24030_044E; Servicios médicos y educativos: C24030_021E, C24030_024E, C24030_048E, C24030_051E; Otro: C24030_027E, C24030_054E, C24030_028E, C24030_055E

Fuente:

Oficina del Censo de los Estados Unidos, encuesta de la comunidad americana con datos de 5 años (2015-2019), Tabla C24030

Tabla H-2.10: Empleo de residentes por ocupación

Geografía	Ocupaciones en administración, negocios, ciencias y artes	Ocupaciones de recursos naturales, construcción y mantenimiento	Ocupaciones de producción, transporte y traslado de materiales	Ventas y ocupación de oficinas	Ocupaciones en servicios
Zona no incorporada de Marin	58.6 %	5.1 %	4.0 %	18.6 %	13.6 %
Condado de Marin	55.3 %	5.3 %	5.0 %	19.6 %	14.8 %
Área de la bahía	49.5 %	6.5 %	8.7 %	18.9 %	16.3 %

Notas:

-Los datos muestran las ocupaciones de los residentes de la jurisdicción, independientemente del lugar donde esos residentes estén empleados (ya sea dentro o fuera de la jurisdicción).

-Las categorías provienen de las siguientes tablas de fuentes: ocupaciones administrativas, empresariales, científicas y artísticas: C24010_003E, C24010_039E; ocupaciones en servicios: C24010_019E, C24010_055E; ventas y ocupación de oficinas: C24010_027E, C24010_063E; ocupaciones en recursos naturales, construcción y mantenimiento: C24010_030E, C24010_066E; ocupaciones en producción, transporte y traslado de materiales: C24010_034E, C24010_070E

Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, encuesta de la comunidad americana con datos de 5 años (2015-2019), Tabla C24010

Relación entre puestos de trabajo y trabajadores

Como se indica en las notas de la Tabla II-9 y de la Tabla II-10, los datos muestran las ocupaciones de los residentes de la zona no incorporada del condado, independientemente del lugar del trabajo. Entre 2010 y 2018, el número de puestos de trabajo de la zona no incorporada del condado de Marin aumentó un 16.7 %, de 15,938 a 18,601 puestos de trabajo.¹¹

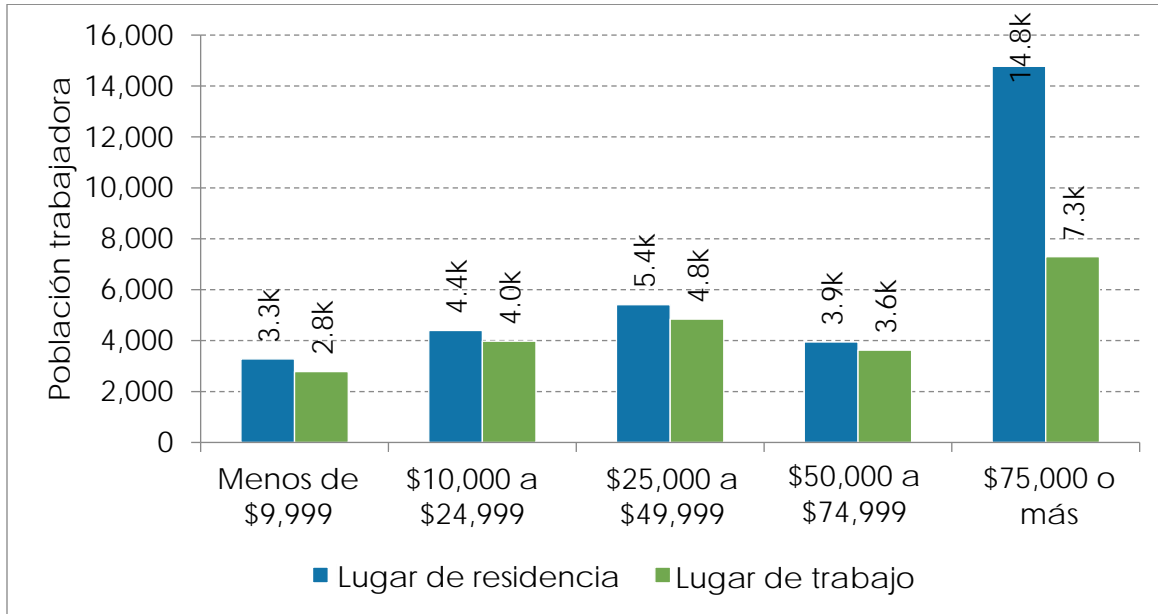
El Informe de datos de necesidades de vivienda de ABAG señaló que la zona no incorporada del condado de Marin se considera un exportador neto de trabajadores debido a una relación de puestos de trabajo y trabajadores residentes de 0.71 (22,519 puestos de trabajo y 31,805 residentes empleados¹²). Esto significa que la zona no incorporada del condado tiene un excedente de trabajadores y “exporta” trabajadores a otras partes de la región.

La comparación entre puestos de trabajo y trabajadores, desglosados por diferentes grupos salariales, puede ofrecer una visión adicional de la dinámica local. La figura H-2.2 muestra que el condado de Marin no incorporado tiene más residentes en todos los grupos salariales que puestos de trabajo, con un desequilibrio particularmente mayor en la categoría salarial más alta. La zona no incorporada del condado tiene más residentes con salarios altos que puestos de trabajo con salarios altos (donde salario alto se refiere a puestos de trabajo que perciben más de \$75,000). El exceso de trabajadores en un grupo salarial en relación con los puestos de trabajo significa que la comunidad exportará esos trabajadores a otras jurisdicciones. Estos flujos no son intrínsecamente malos, aunque con el tiempo pueden aparecer desequilibrios subregionales.

¹¹ Los datos se tabulan por lugar de trabajo, independientemente de dónde viva el trabajador. Fuente: Informe de datos de necesidades de vivienda 2021 de ABAG; Oficina del Censo de los Estados Unidos, Dinámica longitudinal empleador-grupo familiar, archivos de características del área de trabajo (Workplace Area Characteristics, WAC), 2010-2018.

¹² Los residentes empleados en una jurisdicción se contabilizan por lugar de residencia (pueden trabajar en otro lugar) mientras que los empleos en una jurisdicción se contabilizan por lugar de trabajo (pueden vivir en otro lugar). Estos datos difieren de los 18,601 puestos de trabajo citados en el párrafo anterior debido a las diferentes fuentes de datos. Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, encuesta de la comunidad americana con datos de 5 años 2015-2019, B08119, B08519.

Figura H-2.2: Trabajadores por ingresos, zona no incorporada del condado como lugar de trabajo y lugar de residencia



Según la ABAG, esta medida de la relación entre puestos de trabajo y trabajadores “puede influir directamente en la demanda de vivienda de una comunidad. Los nuevos puestos de trabajo pueden atraer a nuevos residentes, y cuando hay una gran demanda de vivienda en relación con la oferta, muchos trabajadores pueden ser incapaces de permitirse el lujo de vivir donde trabajan, sobre todo cuando el crecimiento del empleo se produjo en puestos de trabajo con salarios relativamente bajos. Esta dinámica significa no solamente que muchos trabajadores tendrán que prepararse para largos desplazamientos y tiempos en la carretera, sino que, en conjunto, contribuye a la congestión del tráfico y a la pérdida de tiempo para todos los usuarios de la carretera”. Si hay más puestos de trabajo que residentes empleados, significa que una ciudad o condado es relativamente rico en puestos de trabajo, y que generalmente tiene una alta proporción de puestos de trabajo por hogar. La zona no incorporada del condado de Marin es un área pobre en empleos (más residentes que empleos) y tiene una relación relativamente baja entre empleos y grupos familiares (0.7 en 2018) en comparación con 1.06 en el condado de Marin.¹³ Sin embargo, la proporción de empleos por hogar en la zona no incorporada del condado ha aumentado de forma similar a la del condado de Marin entre 2010 y 2018 (en 0.10).

Un equilibrio entre puestos de trabajo y residentes empleados puede ayudar a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, la congestión en las autopistas y el

¹³ Esta relación empleos-grupos familiares sirve para comparar el número de empleos en una jurisdicción con el número de unidades habitacionales que están realmente ocupadas. Fuente: Informe de necesidades de unidades de vivienda de ABAG, 2021. Oficina del Censo de los Estados Unidos, Dinámica longitudinal empleador-grupo familiar, archivos de características del área de trabajo (Workplace Area Characteristics, WAC), 2002-2018; Departamento de Finanzas de California, E-5 (Hogares)

consumo de combustible, y puede redundar en una mejora de la calidad del aire. Un equilibrio entre empleo y vivienda también puede traducirse en un ahorro de tiempo de viaje para empresas y particulares. Sin embargo, una proporción de uno a uno entre puestos de trabajo y residentes empleados no garantiza una reducción en los viajes al trabajo. El condado de Marin tiene una proporción de casi 1:1, pero la disparidad entre los tipos de puestos de trabajo y el costo de la vivienda contribuye a este desequilibrio.

Según la Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos, el salario promedio ganado en un puesto de trabajo con sede en el condado de Marin en el primer trimestre de 2021 fue de \$90,168 al año, lo que se considera un ingreso por debajo del umbral de bajos ingresos para un hogar de una persona.^{14,15} Además, según la ACS, el ingreso promedio de grupos familiares de una sola persona en Marin asciende a \$62,606.¹⁶ El precio promedio de venta de una vivienda unifamiliar es de \$1.91 millones o de \$740,088 por un condominio,¹⁷ lo que es inalcanzable para una parte significativa de la población. Incluso con una proporción de 1:1 de puestos de trabajo por vivienda, el condado de Marin seguirá importando trabajadores de los condados vecinos, donde hay viviendas más asequibles. Por lo tanto, uno de los objetivos de este Elemento de Vivienda es tratar la cuestión de la adecuación de los costos y tipos de vivienda a las necesidades e ingresos de los trabajadores de la comunidad.

Desempleo

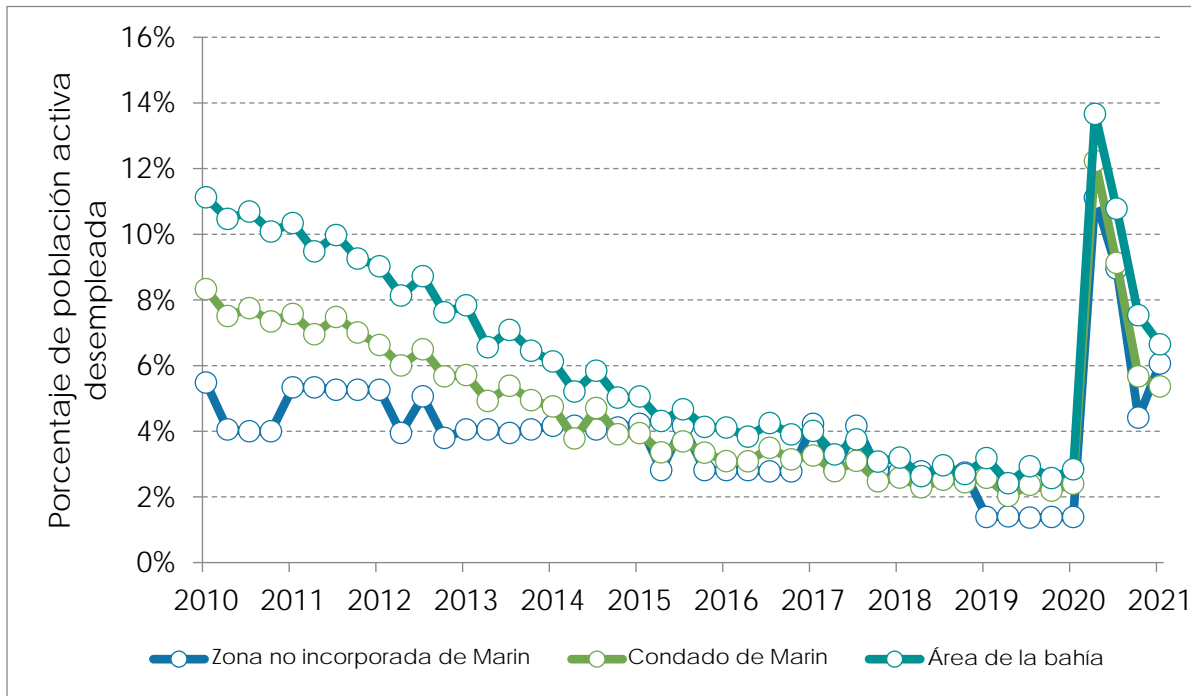
En la zona no incorporada del condado de Marin, la tasa de desempleo aumentó 0.6 puntos porcentuales entre enero de 2010 y enero de 2021, pasando del 5.5 % al 6.1 %. Las jurisdicciones de toda la región experimentaron un fuerte aumento del desempleo en 2020 debido a los impactos relacionados con la pandemia del COVID-19, aunque se produjo una mejora general y recuperación en los últimos meses de 2020 (Figura H-2.3).

¹⁴ A partir del salario semanal promedio para todas las industrias (\$1,734). Censo trimestral de empleo y salarios, Departamento de Trabajo de Estados Unidos (U.S. Department of Labor), septiembre de 2021.

¹⁵ Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (HCD) de California: (HCD 2021: <https://www.hcd.ca.gov/grants-funding/income-limits/state-and-federal-income-limits/docs/income-limits-2021.pdf>)

¹⁶ Vivienda no familiar. Encuesta sobre la comunidad americana, cálculo de 5 años 2015-2019. Tabla S1903.

¹⁷ Datos de ventas inmobiliarias del asesor del condado de Marin, agosto de 2021.

Figura H-2.3: Tasa de desempleo**Notas:**

-Las tasas de desempleo a nivel de jurisdicción se obtienen a partir de cálculos geográficos más amplios. Este método asume que las tasas de cambio en el empleo y el desempleo son exactamente las mismas en cada área de subcondado que a nivel del condado. Si este supuesto no es válido para un área específica de subcondado, los cálculos para esa área pueden no ser representativos de las condiciones económicas actuales. Dado que este supuesto no está comprobado, esos datos se deben considerar con cautela.

-Solamente se crean datos de población activa (tasas de desempleo) no ajustados estacionalmente para ciudades y CDP.

Fuente: Departamento del Desarrollo del Empleo de California, Estadísticas de Desempleo del Área Local (Local Area Unemployment Statistics, LAUS), Actualizaciones mensuales de las áreas de subcondados, 2010-2021.

Características de la vivienda**Tenencia de vivienda**

La Oficina del Censo de los Estados Unidos define un hogar como todas las personas que ocupan una unidad habitacional, incluyendo familias, personas solteras o personas sin parentesco. Las personas que viven en instalaciones autorizadas o dormitorios no se consideran grupos familiares. A partir de 2019, hubo 25,850 grupos familiares en la zona no incorporada del condado de Marin, lo que marca una disminución de 343 grupos familiares desde el nivel de 2010 de 26,193. De estos 25,850 grupos familiares, el 72 % es propietario de la vivienda en la que vive y el 28 % alquila (Tabla H-2.11). Este

porcentaje de propiedad ha aumentado un 3 % desde 2010, mientras que los grupos familiares de alquiler disminuyeron un 11 % durante este mismo período. Entre las comunidades de la zona no incorporada del condado, Black Point-Green Point, Marinwood/Lucas Valley, Santa Venetia/Los Ranchitos, y Kentfield/Greenbrae tienen la mayor proporción de grupos familiares propietarios (más del 80 %, Tabla H-2.11). Por el contrario, Marin City y Strawberry tienen la mayor proporción de grupos familiares de alquiler (73 % y 53 %, respectivamente).

Tabla H-2.11: Viviendas por tenencia

	Ocupadas por propietarios	Ocupadas por inquilinos	Total
Black Point-Green Point	80.7 %	19.3 %	617
Northern Coastal West Marin	75.5 %	24.5 %	212
Central Coastal West Marin	62.1 %	37.9 %	853
San Geronimo Valley	74.2 %	25.8 %	1,500
Southern Coastal West Marin	64.5 %	35.5 %	1,026
Marinwood/Lucas Valley	88.6 %	11.4 %	2,412
Santa Venetia/Los Ranchitos	82.6 %	17.4 %	1,717
Kentfield/Greenbrae	80.9 %	19.1 %	2,567
Strawberry	46.8 %	53.2 %	2,391
Tam Valley	76.4 %	23.6 %	4,617
Ciudad de Marin	26.7 %	73.3 %	1,377
Zona no incorporada de Marin	72.0 %	28.0 %	25,850
Condado de Marin	63.7 %	36.3 %	105,432

Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, encuesta de la comunidad americana con datos de 5 años (2015-2019), Tabla B25003.

Nota: Consulte la Tabla II-1 y a la Figura II-1 para consultar los lugares designados por el censo incluidos en las comunidades de las zonas no incorporadas.

Las tasas de propiedad de vivienda suelen variar en función de la raza y el origen étnico. Estas disparidades no solamente reflejan diferencias de ingresos y riqueza, sino que también se derivan de políticas federales, estatales y locales que limitaban el acceso a la propiedad de la vivienda a las comunidades de color, mientras que facilitaban la compra de vivienda a los residentes blancos. Aunque muchas de estas políticas, como la de rechazo, se han disuelto formalmente, los impactos de la política basada en la raza siguen siendo evidentes en todas las comunidades del Área de la Bahía.¹⁸ Según la ACS, en 2019 el 19.5 % de los grupos familiares negros eran propietarios de sus viviendas, mientras que las tasas de propiedad de viviendas eran del 66.6 % para los grupos familiares asiáticos, el 55.5 % para los grupos familiares latinos y el 75.0 % para los grupos familiares blancos en el zona no incorporada del condado de Marin.¹⁹

Tipos de vivienda

Alrededor del 54 % de los grupos familiares de la zona no incorporada del condado de Marin son familias formadas por parejas casadas con o sin hijos (Tabla H-2.12).

La zona no incorporada del condado tiene una mayor proporción de grupos familiares formados por parejas casadas que el condado y el Área de la Bahía (alrededor del 51 %). Aproximadamente el 27 % de los grupos familiares están ocupados por personas que viven solas, en la zona no incorporada del condado. Este porcentaje es ligeramente inferior al 29.9 % del condado de Marin, pero superior al 24 % del Área de la Bahía. Entre las comunidades dentro de la zona no incorporada del condado, todas menos cuatro (Black Point-Green Point, Marin/Lucas Valley, Kentfield/Greenbrae y Tam Valley) tienen porcentajes más altos de viviendas de una persona que la zona no incorporada del condado, el condado de Marin y el Área de la Bahía. El resto de las viviendas en la zona no incorporada del condado incluyen: hombres cabeza de familia sin cónyuge presente (alrededor del 4 %), mujeres cabeza de familia sin cónyuge presente (7.6 %) y otros grupos familiares no familiares (7 %).

¹⁸ Personal de ABAG/MTC y planificación comunitaria de Baird + Driskell; Informe de datos de necesidades de vivienda: zona no incorporada de Marin (página 26); 2 de abril de 2021.

¹⁹ Ver nota al pie de página 19.

Tabla H-2.12: Tipos de vivienda

	Familia de pareja casada	Hombre cabeza de familia, sin cónyuge presente	Mujer cabeza de familia, sin cónyuge presente	Viviendas de una persona	Otras viviendas no familiares	Total
Black Point-Green Point	65.2 %	2.8 %	0.0 %	21.2 %	10.9 %	617
Northern Coastal West Marin	47.2 %	9.9 %	3.8 %	33.0 %	6.1 %	212
Central Coastal West Marin	42.3 %	0.7 %	1.6 %	50.4 %	4.9 %	853
The San Geronimo Valley	40.5 %	7.6 %	3.1 %	35.0 %	13.7 %	1,500
Southern Coastal West Marin	34.8 %	5.6 %	3.6 %	40.6 %	15.4 %	1,026
Marinwood/Lucas Valley	60.4 %	3.5 %	9.2 %	20.9 %	6.0 %	2,412
Santa Venetia/Los Ranchitos	51.6 %	0.0 %	9.6 %	33.4 %	5.4 %	1,717
Kentfield/Greenbrae	63.9 %	2.7 %	6.4 %	21.8 %	5.2 %	2,567
Strawberry	42.1 %	2.8 %	11.5 %	39.4 %	4.2 %	2,391
Tam Valley	55.9 %	5.7 %	7.8 %	24.1 %	6.5 %	4,617
Marin City	28.0 %	5.6 %	17.1 %	37.8 %	11.5 %	1,377
Zona no incorporada de Marin	54.3 %	4.1 %	7.6 %	27.0 %	7.0 %	25,850
Condado de Marin	51.4 %	3.6 %	7.7 %	29.9 %	7.4 %	105,432
Área de la Bahía	51.2 %	4.8 %	10.4 %	24.7 %	8.9 %	2,731,434

Fuente: Departamento de Finanzas de California para el condado de Marin y la zona no incorporada de Marin, serie E-5, 2019. Para las comunidades no incorporadas, cálculos de cinco años de la Encuesta sobre la comunidad americana, 2015-2019, Tabla B11001.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1 y la Figura H22.2 para conocer los lugares designados por el censo incluidos en las comunidades no incorporadas.

Como se muestra en la Tabla H-2.12, más de una cuarta parte de la población de la zona no incorporada del condado corresponde viviendas de una persona. El condado necesita más unidades habitacionales para atender a esta población, ya que el principal stock de viviendas en la zona no incorporada del condado son casas unifamiliares, casi exclusivamente asequibles para grupos familiares con ingresos superiores a moderados (ver Unidades de vivienda por tipo y producción). Hay escasez de viviendas de alquiler, incluyendo multifamiliares, unifamiliares, unidades de vivienda accesorias y unidades de habitación individual ocupada (Single Room Occupancy, SRO). Además, se necesitan oportunidades para la propiedad de unidades de viviendas más pequeñas y de precios más moderados para solteros, personas mayores y familias de bajos ingresos.

El tipo de vivienda más adecuado para los trabajadores de Marin, aquellos con ingresos de aproximadamente \$90,168 al año,²⁰ es a menudo la vivienda multifamiliar de alquiler y las unidades más pequeñas situadas cerca del transporte y los servicios. Ejemplos de este tipo de vivienda incluyen los desarrollos Fireside y San Clemente, que dan viviendas de alquiler en una gama de niveles de asequibilidad.²¹ Estas urbanizaciones están cerca del transporte y los servicios, y ayudan a reducir los costos de desplazamiento de los residentes con ingresos bajos. Las urbanizaciones de uso mixto, como Strawberry Village, son otros ejemplos de tipos de vivienda que pueden satisfacer las necesidades de los trabajadores de Marin.

Tamaño del grupo familiar

Según la ACS 2019, el tamaño promedio de los grupos familiares en el condado de Marin es de 2.40 personas, un aumento de 2.34 en 2010 (Tabla H-2.13).²² Aunque el tamaño de los grupos familiares de propietarios se mantuvo casi igual desde 2010 (2.42 frente a 2.43), el tamaño de los grupos familiares de inquilinos en el condado de Marin aumentó en la última década de 2.20 a 2.33 personas por hogar. Es posible que los altos precios de las viviendas estén obligando a las personas a compartir alojamiento, aumentando así el tamaño del grupo familiar. En toda la zona no incorporada del condado, y sobre todo en West Marin, la gente tiene miedo de denunciar las condiciones de la vivienda por temor a represalias.

²⁰ A partir del salario semanal promedio para todas las industrias (\$1,734). Censo trimestral de empleo y salarios, Departamento de Trabajo de Estados Unidos, septiembre de 2021.

²¹ Fireside Apartments incluye 50 unidades, 18 de las que son viviendas de apoyo (10 para familias y 8 para personas mayores sin hogar). Fuente: Eden Housing

²² No se dispone del tamaño del grupo familiar promedio en el área no incorporada.

Tabla H-2.13: Tamaño del grupo familiar por tenencia, condado de Marin 2010 y 2019

	2010	2019
Tamaño del grupo familiar promedio	2.34	2.40
Ocupadas por inquilinos	2.20	2.33
Ocupadas por propietarios	2.42	2.43

Fuente: Oficina del Censo 2010 de los Estados Unidos, Encuesta sobre la comunidad americana 2015- 2019, cálculos de 5 años.

Características del parque de viviendas

Unidades habitacionales por tipo y producción

Según los datos de 2021 del Departamento de Finanzas (DOF) de California, el área no incorporada de Marin tiene 24,778 viviendas unifamiliares que constituyen el 83 % del parque total de viviendas, 4,452 viviendas multifamiliares que comprenden el 15 % de todas las viviendas, y 588 casas móviles, que hacen un total de 29,818 viviendas (Tabla H-2.14). Las viviendas unifamiliares son ligeramente menos dominantes en todo el condado y constituyen algo más del 71 % del parque total de viviendas del condado. La Tabla H-2.14 y la Tabla H-2.15 muestran la distribución de viviendas por tipo para la zona no incorporada del condado y el condado en su conjunto. Estas proporciones no han cambiado significativamente en el período pasado de planificación del Elemento de Vivienda de 2013 a 2021.

Según la ABAG, la mayoría de las viviendas producidas en la región y en todo el Estado en los últimos años consiste en viviendas unifamiliares y edificios de unidades múltiples más grandes. Sin embargo, algunos grupos familiares muestran una necesidad de “viviendas intermedias faltantes”, incluyendo dúplex, tríplex, casas adosadas, grupos de casas de campo y unidades habitacionales accesorias (accessory dwelling units, ADU). Estos tipos de vivienda pueden abrir más opciones a través de los ingresos y la tenencia de los grupos familiares jóvenes que buscan opciones para ser propietarios de la vivienda a las personas mayores que buscan reducir el tamaño y envejecer en el lugar. En la zona no incorporada del condado de Marin, el tipo de vivienda que experimentó el mayor crecimiento entre 2013 y 2021 fue la vivienda unifamiliar, con un aumento de 163 unidades. Las viviendas de dos a cuatro unidades aumentaron en 53 unidades. Las viviendas unifamiliares también experimentaron el mayor crecimiento absoluto en todo el condado, seguidas de las viviendas multifamiliares con cinco o más unidades (Tabla H-2.15).

Tabla H-2.14: Unidades habitacionales por tipo, zona no incorporada del condado

Tipo de unidad	2013		2021		Cambio	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Casa unifamiliar (adosadas y aisladas)	24,615	83.2 %	24,778	83.1 %	163	0.7 %
2-4 unidades	1,406	4.8 %	1,459	4.9 %	53	3.8 %
Más de 5 unidades	2,993	10.1 %	2,993	10.0 %	0	0.0 %
Casas móviles	567	1.9 %	588	2.0 %	21	3.7 %
Total	29,581	100.0 %	29,818	100.0 %	237	0.8 %

Fuente: Departamento de Finanzas E-5 Cálculos de población y vivienda por condados/estados

Tabla H-2.15: Unidades habitacionales por tipo en todo el condado

Tipo de unidad	2013		2021		Cambio	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Casa unifamiliar (adosadas y aisladas)	79,639	71.4 %	80,146	71.1 %	507	0.6 %
2-4 unidades	8,222	7.4 %	8,503	7.5 %	281	3.4 %
Más de 5 unidades	21,704	19.5 %	22,046	19.6 %	342	1.6 %
Casas móviles	1,974	1.8 %	1,995	1.8 %	21	1.1 %
Total	111,539	100.0 %	112,690	100.0 %	1,151	1.0 %

Fuente: Departamento de Finanzas E-5 Cálculos de población y vivienda por condados/estados

Las viviendas unifamiliares (adosadas y aisladas) constituyen cerca o más del 90 % del parque de viviendas en todas las comunidades no incorporadas, excepto en Marin City, donde solo un tercio de su parque es unifamiliar, como se muestra en la Tabla H-2.16. El informe 2021 sobre necesidades de vivienda de la ABAG concluyó que la producción no estuvo a la altura de la demanda de vivienda durante varias décadas en el Área de la Bahía, ya que el número total de unidades construidas y disponibles aún no se acercó al crecimiento de población y empleo experimentado en toda la región.

Tabla H-2.16: Unidades habitacionales por tipo, comunidades no incorporadas del condado

Comunidad	Casa unifamiliar (adosadas y aisladas)	2-4 unidades	5 unidades o más	Casas móviles	Total
Black Point-Green Point	100.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	617
Northern Coastal West Marin	95.8 %	0.0 %	0.0 %	4.2 %	212
Central Coastal West Marin	95.3 %	0.0 %	4.7 %	0.0 %	853
The San Geronimo Valley	92.9 %	4.1 %	0.7 %	2.3 %	1,500
Southern Coastal West Marin	94.2 %	4.6 %	1.2 %	0.0 %	1,026
Marinwood/Lucas Valley	97.7 %	2.3 %	0.0 %	0.0 %	2,412
Santa Venetia/Los Ranchitos	88.4 %	7.4 %	4.3 %	0.0 %	1,717
Kentfield/Greenbrae	89.1 %	3.4 %	7.6 %	0.0 %	2,567
Strawberry	49.4 %	8.1 %	42.0 %	0.0 %	2,391
Tam Valley	90.8 %	4.0 %	4.5 %	0.7 %	4,617
Marin City	28.6 %	10.0 %	61.4 %	0.0 %	1,377

Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana, 2015-2019 Tabla B 25124

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

El precio promedio de venta de viviendas unifamiliares en toda la zona no incorporada del condado aumentó de \$966,000 a \$1.91 millones entre 2013 y 2021.²³ Esto representa un aumento de casi el 100 % en los precios, mientras que los ingresos familiares promedio aumentaron un 45 %, ²⁴ lo que significa que el valor de las viviendas aumentó significativamente más que los ingresos del área. Aunque los condominios y casas adosadas son más asequibles con un precio promedio de venta de viviendas de \$740,088²⁵, siguen siendo inasequibles para los grupos familiares de ingresos bajos y moderados.

²³ Datos de ventas inmobiliarias del asesor del condado de Marin. Anual 2013, agosto de 2021.

²⁴ Según los límites de ingresos estatales del HCD de 2013 y 2021. Ingresos promedio del área para grupos familiares de cuatro personas.

²⁵ Datos de ventas inmobiliarias del asesor del condado de Marin. Agosto de 2021.

Viviendas asequibles y asistidas

El condado de Marin tiene una autoridad en materia de vivienda, Marin Housing Authority (MHA). La MHA es una corporación pública autorizada para dar viviendas decentes, seguras y sanitarias a personas de bajos ingresos. La Marin Housing Authority explota y administra 496 unidades habitacionales en seis localidades y recibe fondos para programas de vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).²⁶

Aproximadamente 6,125 unidades de vivienda asequible existentes recibieron alguna combinación de ayuda local, federal o estatal, lo que representa aproximadamente el 5 % del total de unidades de vivienda del condado. Sin embargo, esto representa apenas el 14 % de los 42,462 grupos familiares de bajos ingresos en el condado. Estas unidades suelen estar destinadas a grupos familiares de inquilinos que ganan el 60 % de los ingresos promedio de la zona o menos y atienden a poblaciones que incluyen familias de ingresos bajos y muy bajos, grupos familiares con discapacidades, adultos anteriormente sin hogar y adultos mayores. Las unidades de vivienda asequibles para propiedad suelen ser para grupos familiares con ingresos moderados. Los promotores de viviendas asequibles y los desarrolladores sin fines de lucro manejan aproximadamente 4,100 de estas unidades. Casi 3,000 de estas unidades son asistidas mediante la Sección 8 de la Marin Housing Authority y los programas de vivienda pública. De las unidades habitacionales públicas, 296 unidades están ocupadas por familias y 200 unidades son el hogar de adultos mayores y discapacitados. La Tabla H-2.17 muestra los tipos de unidades habitacionales asequibles por tipo, las 6,125 unidades consisten en los siguientes tipos:

Tabla H-2.17: Unidades de viviendas asequibles, 2020

Vivienda pública	496
Adultos mayores	1,126
Viviendas familiares	2,791
Personas discapacitadas	207
Propietarios	832
Vivienda de apoyo permanente	337
De transición y refugio	336
Total	6,125

Fuente: Plan consolidado 2020-2024 del condado de Marin

²⁶ Análisis de impedimentos para la elección de vivienda justa del condado de Marin, enero de 2020.

En octubre de 2021, 793 solicitantes activos estaban en la lista de espera de vales de elección de vivienda/Sección 8. La MHA alojó a 124 solicitantes de la lista de espera entre 2019 y 2021; a finales de 2021, 31 solicitantes estaban buscando vivienda con un vale emitido. La mayoría está luchando por encontrar unidades de alquiler con alquileres dentro del estándar de pago y propietarios dispuestos a aceptar vales de Sección 8, a pesar de que las leyes estatales y locales de protección de la fuente de ingresos prohíben la discriminación contra los titulares de vales de Sección 8. La lista de espera de vales de elección de vivienda/sección 8 de la MHA se abrió en septiembre de 2008 y se recibieron 11,200 solicitudes. Más de 6,000 de los solicitantes fueron retirados de la lista de espera por falta de dirección postal actualizada o no elegibilidad. Además, la MHA tiene 734 solicitantes en la lista de espera de vivienda pública que se abrió por última vez a principios de 2013. Los participantes del grupo de enfoque del Elemento de Vivienda identificaron la necesidad de viviendas adicionales de la Sección 8 como un problema del Elemento de Vivienda, particularmente en West Marin.

Antigüedad y condición del parque de viviendas

La mayor parte del parque de viviendas del condado de Marin tiene más de 30 años. Aproximadamente el 86 % de las viviendas existentes en todo el condado se construyeron antes de 1990, como se muestra en la Tabla H-2.18. El parque de viviendas en la zona no incorporada del condado tiene una antigüedad similar, con un 88 % de unidades habitacionales construidas antes de 1990. Entre las comunidades no incorporadas del condado, San Gerónimo Valley y Tam Valley tienen las viviendas más antiguas (más del 93 % tienen más de 30 años); Black Point-Green Point tiene las viviendas más nuevas del parque de viviendas (apenas el 78 % de las unidades tienen más de 30 años) (Tabla H-2.19).

Tabla H-2.18: Año de construcción de la estructura, zona no incorporada del condado y condado de Marin

Año de construcción	Zona no incorporada de Marin	Condado de Marin
2010 o después	1.2 %	1.4 %
Construido de 2000 a 2010	3,9 %	5.1 %
Construido de 1990 a 1999	6.9 %	7.4 %
Construido de 1980 a 1989	10.3 %	10.1 %
Construido de 1970 a 1979	16.6 %	18.1 %
Construido de 1960 a 1969	18.8 %	20.2 %
Construido de 1950 a 1959	23.5 %	18.8 %
Construido de 1940 a 1949	7.1 %	6.3 %
Construido en 1939 o antes	11.6 %	12.6 %
Total	28,973	113,084

*Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana, encuesta de cinco años 2015-2019.
Tabla B25034*

Tabla H-2.19: Año de construcción de la estructura, zona no incorporada del condado y áreas de la comunidad

	2010 o posterior	de 2000 a 2010	de 1990 a 1999	de 1980 a 1989	de 1970 a 1979	de 1960 a 1969	de 1950 a 1959	de 1940 a 1949	1939 o antes	Total
Black Point-Green Point	0.0 %	16.9 %	4.9 %	16.6 %	20.6 %	6.4 %	15.5 %	6.9 %	12.3 %	627
Northern Coastal West Marin	3.6 %	0.0 %	12.8 %	19.9 %	25.4 %	12.1 %	3.6 %	0.0 %	22.8 %	619
Central Coastal West Marin	1.5 %	3.0 %	14.8 %	12.1 %	9.6 %	17.3 %	8.0 %	7.4 %	26.3 %	1,491
The San Geronimo Valley	0.0 %	5.2 %	2.2 %	5.5 %	13.8 %	14.3 %	9.5 %	7.4 %	42.1 %	1,624
Southern Coastal West Marin	4.4 %	3.5 %	4.3 %	12.9 %	14.4 %	17.9 %	11.8 %	11.7 %	19.1 %	1,807
Marinwood/Lucas Valley	0.0 %	2.2 %	4.0 %	5.0 %	10.4 %	38.1 %	39.2 %	1.0 %	0.0 %	2,412
Santa Venetia/Los Ranchitos	1.8 %	0.8 %	7.8 %	6.9 %	11.5 %	10.9 %	47.5 %	7.2 %	5.6 %	1,717
Kentfield/Greenbrae	2.6 %	5.2 %	2.7 %	4.8 %	6.2 %	18.7 %	32.2 %	12.0 %	15.6 %	2,698
Strawberry	1.0 %	2.7 %	10.2 %	9.0 %	28.7 %	18.2 %	22.2 %	6.3 %	1.6 %	2,528
Tam Valley	0.6 %	3.4 %	5.3 %	7.1 %	21.8 %	19.4 %	23.7 %	8.1 %	10.5 %	4,760
Ciudad de Marin	0.0 %	4.1 %	14.4 %	28.7 %	11.5 %	21.4 %	7.4 %	6.4 %	6.1 %	1,417

Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana, encuesta de cinco años 2015-2019. Tabla B25034

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas.

Algunos datos de la ACS pueden ser menos fiables debido al bajo número de encuestas. Por esta razón, los lectores deben tener en cuenta el potencial de error en los datos y que puede no ser un reflejo fiel de las cifras completas de desarrollo.

La ACS de 2019 da datos sobre el estado del parque de viviendas existente en todo el condado y en la zona no incorporada del condado (Tabla H-2.20). En general, la condición del parque de viviendas en el condado de Marin es buena, con apenas el 2.6 % de las unidades habitacionales ocupadas con condiciones deficientes (una o más comodidades faltantes). En la zona no incorporada del condado, el 2.3 % del parque de viviendas tiene uno o más problemas potenciales de vivienda, que es ligeramente inferior al porcentaje de 2.6 % de todo el condado. La condición deficiente más habitual es la falta de servicio telefónico tanto para propietarios como para inquilinos. Sin

embargo, en el mundo digital de hoy, esta medida puede ser obsoleta, ya que muchos grupos familiares han eliminado el servicio de telefonía fija y optaron por comunicarse principalmente mediante dispositivos móviles.

Tanto en todo el condado, como en la zona no incorporada del condado, es mayor la cantidad de unidades ocupadas por inquilinos con condiciones deficientes, que las unidades ocupadas por propietarios. Como se muestra en la siguiente tabla, aproximadamente el 5 % de las unidades de inquilinos tienen condiciones deficientes frente a aproximadamente el 1 % de las unidades de propietario.

Tabla H-2.20: Condiciones de vivienda deficientes

Servicios	Zona no incorporada del condado de Marin			Condado de Marin		
	Propietario	Inquilino	Todos	Propietario	Inquilino	Todos
Falta de instalaciones completas de cocina	0.2 %	1.4 %	0.5 %	0.2 %	2.4 %	1.0 %
Falta de instalaciones de plomería	0.3 %	0.8 %	0.4 %	0.3 %	0.6 %	0.4 %
Sin servicio telefónico	0.8 %	2.7 %	1.4 %	0.8 %	2.2 %	1.3 %
Todas las unidades con problemas	1.3 %	4.9 %	2.3 %	1.2 %	5.1 %	2.6 %
Total de unidades	18,611	7,239	25,850	67,115	38,317	105,432

Nota:

En la encuesta se preguntaba si había servicio telefónico en la casa, apartamento o casa móvil. En la casa, apartamento o casa móvil debe haber un teléfono en buen estado de funcionamiento y un servicio que permita al encuestado hacer y recibir llamadas.

Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana, 2015-2019 Tablas B25053, B25043 y B25049.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y a la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

La Marin Housing Authority (MHA) hace inspecciones de calidad de la vivienda (inspecciones HQS) en sus propiedades. Abajo se muestra el porcentaje anual de unidades que la MHA encontró en condiciones deficientes:

- 2021 31 %
- 2020 40 %
- 2019 32 %
- 2018 28 %
- 2017 28 %

La división de Aplicación del Código del Condado se basa en las reclamaciones y la mayoría de las quejas relacionadas con las viviendas en condiciones deficientes proviene de vecinos que se quejan de una infestación de animales o insectos en las proximidades. La mayoría de estas quejas es improbable. En recientes encuestas informales hechas por el personal encargado de la aplicación de las normas, entre el 1-3 % de las viviendas parecían deficientes. Sin embargo, esto no tiene en cuenta las propiedades que están alejadas de la calle, detrás de una puerta cerrada, o que contienen edificios accesorios, etc. La división de Servicios de Salud Ambiental (Environmental Health Services, EHS) inspecciona todos los complejos multifamiliares con tres o más unidades cada dos años en un calendario bienal. Aunque se pueden inspeccionar las zonas comunes, las unidades solamente se inspeccionan si el inquilino lo autoriza. Normalmente, se inspecciona entre el 25-30 % de todas las unidades. De las inspeccionadas, EHS informó de que muy pocas unidades son deficientes. Bajo un programa de inspección mejorado autorizado por la Junta de Supervisores en 2018, EHS inspeccionaría todas las unidades si el propietario no corrige las violaciones leves o graves del código de salud ambiental dentro de un plazo oportuno, si el inquilino da su autorización. Este es particularmente el caso de West Marin. Según el programa de inspección de los Estándares de calidad de vivienda (Housing Quality Standards, HQS) de la Marin Housing Authority, que se encarga de las unidades que usan vales de la Sección 8, las unidades de vivienda pública y las unidades de la Mental Health Agency (MHA) del HUD, en los últimos cinco años, el 26 % de las unidades inspeccionadas no cumplían la definición de vivienda decente, segura e higiénica. Algunos ejemplos son la falta de detectores de humo o sin funcionamiento, electrodomésticos que no funcionan, o ventanas y puertas que no funcionan según lo previsto. El Plan de Vivienda incluye el Programa 22 para que el condado tenga en cuenta ampliar los servicios de inspección para cubrir todo el parque de viviendas.

Precios y tendencias de la construcción de viviendas

En todo el condado de Marin, la construcción de viviendas nuevas está aumentando el tamaño y la ya alta proporción de unidades unifamiliares en relación con otros tipos de unidades. En el año fiscal 2020, el 38 % de los nuevos permisos de construcción residencial emitidos fueron para viviendas unifamiliares y ninguno para desarrollos multifamiliares.²⁷ El tamaño promedio de estas viviendas era de 3,056 pies cuadrados, lo que refleja el patrón de desarrollo predominante en la zona no incorporada del condado de Marin de grandes viviendas unifamiliares construidas a medida. Las unidades más pequeñas, que suelen ser más asequibles, tienen un precio por pie cuadrado más elevado que las viviendas más grandes debido al precio del terreno.²⁸

²⁷ A partir del informe anual de progreso 2020. Tabla A2 Actividad de edificación (unidades tituladas, permitidas y terminadas). 38 % unifamiliares, 58 % unidades de vivienda accesorias y 4 % de casas móviles.

²⁸ Análisis de la cuota de inclusión en la zonificación, marzo de 2008 por Vernazza Wolf Associates.

Esto puede desincentivar la construcción de viviendas más pequeñas y modestas, a menos que se desarrolle una mayor densidad.

Las tendencias de construcción existentes contribuyen al creciente desequilibrio entre los salarios ganados en el condado de Marin y los costos de vivienda de las casas nuevas y existentes. Debido al elevado costo del terreno y al limitado stock disponible, estas tendencias no se vieron afectadas de forma significativa por la recesión económica asociada con la pandemia del COVID-19. Los costos de la vivienda siguen aumentando en el condado de Marin, lo que hace cada vez más difícil que las personas con niveles de ingresos bajos y moderados encuentren opciones de vivienda asequibles.

Tendencias de la tasa de vacantes

Los datos de la ACS de 2019 ilustran la tasa de vacantes de propietarios de viviendas de Marin en un 0.6 % y la tasa de vacantes de alquileres en un 2.7 %, que están entre las más bajas de toda la región del Área de la Bahía. La Tabla H-2.21 abajo muestra los diferentes tipos de vacantes, siendo el tipo más habitual para uso estacional, recreativo u ocasional (tasa de vacantes del 57.1 %). Según el Informe de necesidades de vivienda de la ABAG, la Oficina del Censo clasifica una unidad como vacante si nadie la está ocupando cuando los entrevistadores del censo están haciendo el ACS o el Censo Decenal. Las unidades vacantes clasificadas como “para uso recreativo u ocasional” son las que se ocupan durante periodos de uso a corto plazo a lo largo del año. En consecuencia, es probable que los alquileres vacacionales y los alquileres a corto plazo como AirBnB o VRBO entren en esta categoría. Según los datos del Departamento de Finanzas del Condado de Marin, 509 unidades en la zona no incorporada del condado figuraban como propiedades de alquiler a corto plazo en enero de 2022, lo que probablemente sea un recuento insuficiente, ya que varios alquileres a corto plazo no se registran en el condado. Para varias comunidades no incorporadas, el número de alquileres a corto plazo es un porcentaje significativo de las unidades residenciales totales de la comunidad. Este es el caso de Muir Beach (35 %), Dillon Beach y Marshall (25 %) y Stinson Beach (21 %²⁹). Los grupos de discusión celebrados para esta actualización del Elemento de Vivienda hicieron hincapié en que los alquileres a corto plazo afectan al mercado de la vivienda, sobre todo en West Marin.

El condado explorará opciones en este ciclo del Elemento de Vivienda para limitar los alquileres a corto plazo con el fin de preservar la vivienda para unidades residenciales permanentes. Otro programa estudiará la posibilidad de establecer un impuesto a las viviendas desocupadas en la zona no incorporada del condado. La información de los programas se incluye en la Sección 5 de este elemento. La Oficina del Censo clasifica las unidades como “otras desocupadas” si están desocupadas

²⁹ Subvenciones federales y de vivienda del condado de Marin. Paquete de datos del grupo de trabajo de la Medida W.

debido a una ejecución hipotecaria, razones personales/familiares, procedimientos legales, reparaciones/renovaciones, abandono, preparación para ser alquiladas o vendidas, o desocupadas por una ausencia prolongada por razones tales como una asignación de trabajo, servicio militar o encarcelamiento.³⁰ En una región con una economía y un mercado inmobiliario prósperos como el Área de la Bahía, es probable que las unidades en proceso de renovación/reparación y preparadas para el alquiler o la venta representen una gran parte de la categoría “otras viviendas vacías”. Además, la necesidad de reacondicionamiento sísmico de las viviendas más antiguas también podría influir en la proporción de “otras unidades desocupadas” en algunas jurisdicciones. La Tabla H-2.21 muestra que las propiedades desocupadas de alquiler de largo plazo en la zona no incorporada del condado de Marin. La Tabla H-2.21 también muestra las diferencias en el tipo de unidades desocupadas entre la zona no incorporada del condado y el condado de Marin. Mientras que la zona no incorporada del condado tiene tasas de desocupación general más altas que el condado de Marin, tiene una tasa de desocupación para alquiler más baja (6.3 %) que el condado (14.2 %).

Tabla H-2.21: Unidades vacantes por tipo

Geografía	Zonas no incorporadas de Marin	Condado de Marin
En alquiler	6.3 %	14.2 %
En venta	2.1 %	4.6 %
Para uso estacional, recreativo u ocasional	57.1 %	33.1 %
Otra vacante	30.7 %	40.6 %
Alquilada, no ocupada	2.5 %	4.2 %
Vendida, no ocupada	1.4 %	3.3 %
Total de viviendas vacantes sobre el total de unidades habitacionales	10.8 %	6.8 %

Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana, 2015-2019 Tablas B25002 y B25004.

En general, los expertos en vivienda consideran necesaria una tasa de vacantes más elevada para garantizar una oferta adecuada en el mercado y moderar la subida de los precios de la vivienda. Una tasa de vacantes de alquiler del 5 % como mínimo se considera crucial para permitir la movilidad ordinaria del alquiler. En un mercado de vivienda con una tasa de vacantes más baja, la fuerte presión del mercado inflará los alquileres y los inquilinos tendrán dificultades para encontrar viviendas adecuadas. En la década del 2000 se produjo un importante endurecimiento del mercado local de

³⁰ Para obtener más información, consulte las páginas 3 a 6 de esta lista de definiciones hechas por la Oficina del Censo: <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>.

vivienda debido a la recesión, un fenómeno que también se experimentó en muchas comunidades del Área de la Bahía. Se produjo un fuerte descenso en la construcción de viviendas multifamiliares en todo el país desde la década de 1990, pero sobre todo en los últimos 20 años, lo que también contribuyó a las bajas tasas de vacantes y al aumento de los alquileres.

Según Fair Housing Advocates of Northern California (FHANC)³¹, la baja tasa de vacantes en el condado de Marin también aumenta la tendencia de los propietarios a discriminar a los potenciales inquilinos. Entre 2020 y 2021, 68 quejas provenían de comunidades no incorporadas. En general, Marin City tuvo la mayor incidencia de quejas de discriminación reportadas, lo que representa alrededor del 45.6 % de todas las quejas en la zona no incorporada del condado (consulte el apéndice AFFH para obtener información adicional). Los grupos de discusión para esta actualización del Elemento de Vivienda expresaron que la discriminación la sufren las personas de color y las familias, y que muchas personas no denuncian las condiciones de la vivienda por temor a represalias. El abogado del personal de la FHANC defiende a los inquilinos y negocia con los propietarios para encontrar adaptaciones razonables para miles de personas con discapacidades, para que puedan vivir en viviendas accesibles. También educan a los propietarios sobre las leyes de vivienda justa, ofrecen seminarios y folletos en inglés, español y vietnamita sobre cómo prepararse para la búsqueda de vivienda y reconocer la discriminación, y patrocinan programas escolares destinados a fomentar la tolerancia.

Costos de la vivienda, ingresos familiares y capacidad de pago de la vivienda.

Ingresos del grupo familiar:

Los ingresos se definen como sueldos, salarios, pensiones, prestaciones del seguro social y otras formas de efectivo recibidas por un grupo familiar. Las partidas no monetarias, como Medicare y otras prestaciones de seguros médicos, no se incluyen como ingresos. Para que una vivienda se considere asequible, los costos de esta no deben superar el 30 % de los ingresos. Los costos de vivienda incluyen el alquiler y los servicios públicos para los inquilinos, y los bienes, los intereses, los impuestos a la propiedad y el seguro para los propietarios. Por lo tanto, es fundamental comprender la relación entre los ingresos de los grupos familiares y los costos de la vivienda para determinar qué tan asequible o inasequible es realmente la vivienda.

Se calcula que el 38 % de los grupos familiares de la zona no incorporada del condado de Marin están en las categorías de ingresos extremadamente por debajo del

³¹ Fair Housing Advocates of Northern California (FHANC) es una organización de derechos civiles que investiga la discriminación en materia de vivienda, incluyendo la discriminación por motivos de raza, país de origen, discapacidad, género e infancia.

promedio, muy por debajo del promedio y por debajo del promedio, y ganan menos del 80 % del ingreso promedio del condado (Tabla H-2.22). En comparación, aproximadamente el 41 % de todos los grupos familiares del condado de Marin y el 39 % de los grupos familiares del Área de la Bahía ganan menos del 80 % de los ingresos promedio. Existe una proporción aún mayor entre los inquilinos de grupos familiares con ingresos bajos, muy bajos y excesivamente bajos. Los cálculos de 2017 reportan que el 57 % de todos los inquilinos de la zona no incorporada de condado de Marin estaban en las categorías de ingresos extremadamente por debajo de promedio, muy por debajo del promedio y por debajo del promedio.³²

Tabla H-2.22: Grupo familiar por nivel de ingresos: zona no incorporada del condado de Marin y condado de Marin

	Zonas no incorporadas de Marin		Condado de Marin	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Extremadamente bajo (del 0 %-30 % del AMI)	3,623	14.0 %	15613	14.9 %
Muy bajo (del 31 %-50 % del AMI)	2,773	10.7 %	11749	11.2 %
Bajo (del 51 % al 80 % de AMI)	3,537	13.6 %	15100	14.4 %
Promedio (del 81 %-100 % del AMI)	2,185	8.4 %	9385	9.0 %
Moderado y superior (Más del 100 % del AMI)	13,826	53.3 %	53004	50.6 %
Total por grupo familiar	25,944	100.0 %	104,851	100.0 %

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos, tabulación ACS de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS), publicación 2013-2017 en el Informe de necesidades de vivienda de ABAG.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y a la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

³² Comisión de Transporte Metropolitano de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía, reporte de datos de necesidades de vivienda: Zona no incorporada de Marin, 2 de abril de 2021.

Para las comunidades no incorporadas, la Tabla H-2.23 ilustra que cinco comunidades tienen una mayoría (más del 50 %) de grupos familiares con ingresos superiores a los moderados. La comunidad de Kentfield/Greenbrae tiene el porcentaje más alto (68.7) de grupos familiares con ingresos superiores a moderados. Un porcentaje significativo de grupos familiares con ingresos más bajos están en Northern-Coastal West Marin, Central-Coastal West Marin, San Geronimo Valley, Santa Venetia/Los Ranchitos, Strawberry y Marin City. Las comunidades de Central-Coastal West Marin y Marin City tienen los porcentajes más altos de grupos familiares con ingresos extremadamente bajos (29 % y 39.7 %, respectivamente).

Tabla H-2.23: Grupo familiar por nivel de ingresos: zona no incorporada del condado de Marin y condado de Marin

Comunidad	(del 0 %-30 % del AMI)	(del 31 %-50 % del AMI)	(del 51 %-80 % del AMI)	(del 81 %-100 % del AMI)	(Más del 100 % del AMI)	Total
Black Point-Green Point	8.5 %	8.5 %	14.5 %	6.8 %	61.5 %	585
Northern Coastal West Marin	23.3 %	14.0 %	4.7 %	7.0 %	51.2 %	215
Central Coastal West Marin	29.0 %	14.0 %	18.8 %	7.5 %	30.6 %	930
San Geronimo Valley	15.1 %	11.9 %	16.4 %	14.0 %	42.6 %	1,641
Southern Coastal West Marin	18.3 %	10.3 %	17.3 %	7.5 %	46.7 %	975
Marinwood/Lucas Valley	8.4 %	11.1 %	12.1 %	15.0 %	53.5 %	2,440
Santa Venetia/Los Ranchitos	14.6 %	14.3 %	17.1 %	13.7 %	40.3 %	1,750
Kentfield/Greenbrae	10.0 %	7.5 %	8.8 %	5.0 %	68.7 %	2,605
Strawberry	18.8 %	9.0 %	15.1 %	9.4 %	47.8 %	2,450
Tam Valley	9.6 %	6.0 %	9.0 %	7.3 %	68.0 %	4,365
Ciudad de Marin	39.7 %	23.0 %	8.3 %	5.2 %	23.8 %	1,260

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos, tabulación ACS de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS), publicación 2013-2017.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y a la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

En el condado de Marin, el ingreso promedio en 2021 para una familia de cuatro era \$149,600, lo que representa un aumento del 45 % con respecto al ingreso promedio en 2013. Un grupo familiar con ingresos de menos de \$54,800 se considera de ingresos extremadamente bajos.³³ A partir de 2017, más de 15,600 grupos familiares en todo el condado, o el 15 % del total de los grupos familiares, tenían ingresos extremadamente bajos. En la zona no incorporada del condado, se calcula que 3,623 grupos familiares se clasificaron como de ingresos extremadamente bajo, lo que representa un 14 % de los grupos familiares.³⁴

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) mantiene la información del ingreso del grupo familiar por tamaño del grupo familiar de cada condado y se actualiza anualmente. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de California ajusta el ingreso promedio de cada condado para que sea al menos igual al ingreso promedio del condado no metropolitano del estado. Los límites de ingresos estatales para 2021 se publicaron en abril de 2021 y se muestran abajo.

Tabla H-2.24: Límites de ingresos del condado de Marin para el año fiscal 2021 (HCD)

Tamaño del grupo familiar	Extremadamente bajo (<30 % de AMI)	Muy bajo (del 30 % al 50 % de AMI)	Bajo (del 50 % al 80 % de AMI)	Promedio	Moderado (del 80 % al 120 % de AMI)
1	38,400	63,950	102,450	104,700	125,650
2	43,850	73,100	117,100	119,700	143,600
3	49,350	82,250	131,750	134,650	161,550
4	54,800	91,350	146,350	149,600	179,500
5	59,200	98,700	158,100	161,550	193,850
6	63,600	106,000	169,800	173,550	208,200
7	68,000	113,300	181,500	185,500	222,600
8	72,350	120,600	193,200	197,450	236,950

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, límites de ingresos estatales de 2021, 26 de abril de 2021.

Nota: AMI = Ingreso promedio en el área

El programa de "Ingreso promedio" que se muestra arriba está basado en el ingreso familiar

³³ Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, vigente a partir del 26 de abril de 2021

³⁴ Ver nota a pie de página 24

promedio del año fiscal 2021 para el condado de Marin, CA de \$149,600 para un grupo familiar de cuatro personas. El HCD ajusta el ingreso promedio del área de cada condado para que sea al menos igual al ingreso promedio del condado no metropolitano del estado, según lo publicado por el HUD.

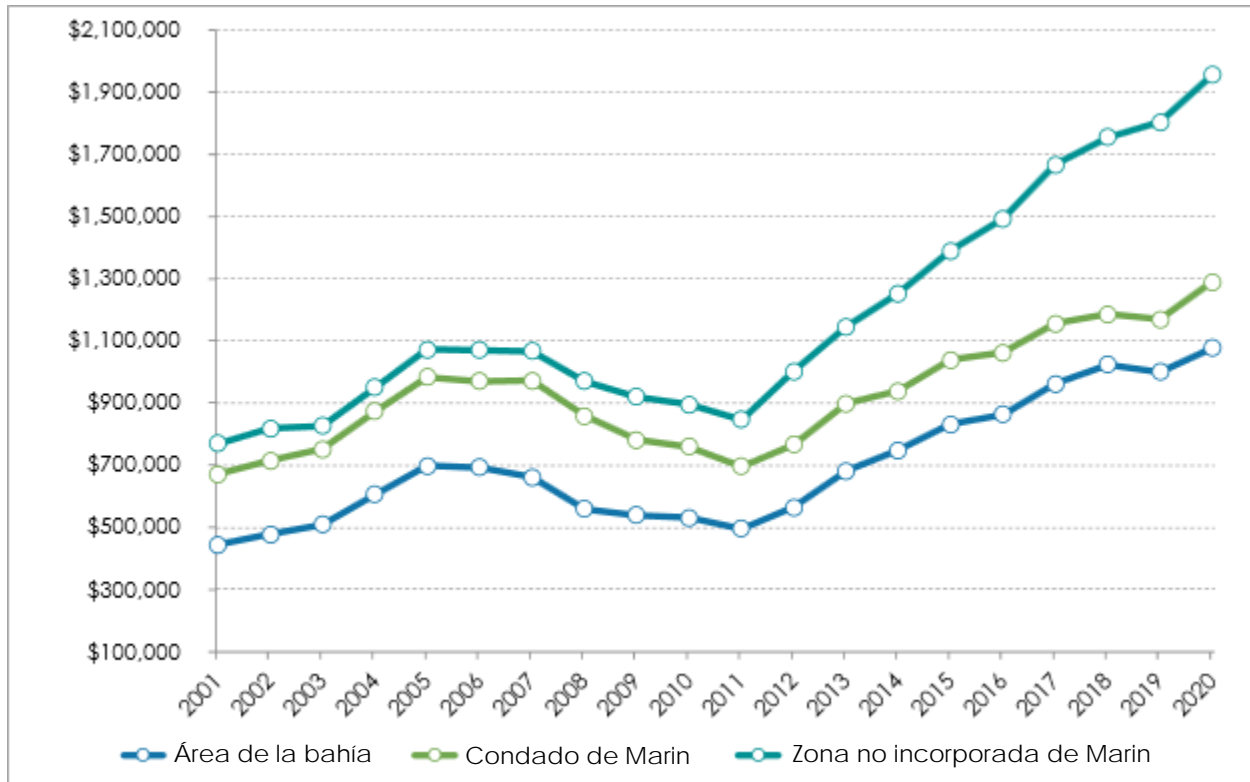
Precios de venta de viviendas

En diciembre de 2020, el valor típico de una vivienda en la zona no incorporada del condado de Marin se calculó en \$1,955,764, según datos de Zillow³⁵. La mayor proporción de viviendas se valuó entre \$1 millón y \$1.5 millones. En comparación, el valor típico de una vivienda es de \$1,288,807 en el condado de Marin y de \$1,077,233 en el Área de la Bahía, donde gran parte de las unidades tienen un valor de \$750,000 a \$1 millón (condado) y de \$500,000 a \$750,000 (región).³⁶ Después de hacer el pago inicial del 20 %, un grupo familiar necesitaría poder hacer un pago mensual de aproximadamente \$6,620 (más servicios) para pagar una casa al valor promedio. Esta cantidad está por encima de la capacidad de pago de los grupos familiares con ingreso bajo y moderado de la zona no incorporada de Marin.

³⁵ Valor típico de una vivienda – Zillow describe al índice de valor de la vivienda de Zillow (Zillow Home Value Index, ZHVI) como una medida uniforme y adaptada según la temporada del valor típico de la vivienda y los cambios del mercado en una región determinada y según el tipo de vivienda. El ZHVI refleja el valor típico de viviendas del rango de percentil de 35 a 65 e incluye todas las unidades de vivienda ocupadas por los propietarios, tanto viviendas unifamiliares como condominios.

³⁶ Informe de datos de necesidades de vivienda: zona no incorporada de Marin. Personal de ABAG/MTC y Planificación de la comunidad de Baird+Driskell, 2 de abril de 2021.

Figura H-2.4: Valores de viviendas en el condado de Marin y en el Área de la Bahía



Los datos de Zillow están disponibles por código postal y las tendencias recientes se muestran para las comunidades no incorporadas en la Tabla H-2.25: En 2020, el rango de valores de viviendas estaba entre \$916,518 y \$3,416,244, y todas las comunidades tuvieron aumentos significativos en los valores de viviendas desde 2013 (un aumento mínimo del 29 % en el valor).

Tabla H-2.25: Valores de viviendas, comunidades no incorporadas

Nombre de la comunidad	Código postal	Valor de una casa en dic. de 2013	Valor de una casa en dic. de 2020	Porcentaje de cambio en el valor
Black Point-Green Point	94945	\$670,899	\$927,428	38.2 %
Northern Coastal West Marin	94929	\$757,012	\$1,049,628	38.7 %
	94971	\$662,154	\$961,486	45.2 %
Central Coastal West Marin	94956	\$827,089	\$1,290,055	56.0 %
	94937	\$807,195	\$1,271,424	57.5 %
The San Geronimo Valley	94946	\$1,322,537	\$1,706,118	29.0 %
	94963	\$860,519	\$1,234,562	43.5 %
	94973	\$677,232	\$971,882	43.5 %
	94938	\$705,037	\$1,025,663	45.5 %
	94933	\$645,740	\$916,518	41.9 %
Southern Coastal West Marin	94970	\$1,744,475	\$3,416,244	95.8 %
	94924	\$1,066,412	\$1,656,332	55.3 %
	94965	\$1,036,162	\$1,418,479	36.9 %
Marinwood/Lucas Valley	94946	\$1,322,537	\$1,706,118	29.0 %
	94903	\$773,354	\$1,144,075	47.9 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	94903	\$773,354	\$1,144,075	47.9 %
Kentfield/Greenbrae	94904	\$1,450,420	\$2,001,013	38.0 %
Strawberry	94941	\$1,221,218	\$1,744,308	42.8 %
Tam Valley	94941	\$1,221,218	\$1,744,308	42.8 %
Marin City	94965	\$1,036,162	\$1,418,479	36.9 %

Fuente: Zillow, Índice de valor de la vivienda de Zillow (ZHVI).

Notas: Zillow describe al ZHVI como una medida uniforme y adaptada según la temporada del valor de una vivienda típica y los cambios del mercado en una región determinada y de acuerdo con un tipo de vivienda. El ZHVI refleja el valor típico de viviendas del rango de percentil de 35 a 65. El ZHVI incluye todas las unidades ocupadas por un propietario, tanto viviendas unifamiliares como condominios. Zillow tiene más información disponible sobre el ZHVI.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y a la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

Precios de alquileres

Al igual que el valor de las viviendas, los alquileres también han aumentado drásticamente en el Área de la Bahía en los últimos años. El censo de los Estados Unidos da información sobre los alquileres promedio por contrato. El siguiente cuadro muestra estos alquileres para las comunidades no incorporadas y para la zona no incorporada del condado en 2010 y 2019. Los alquileres promedio por contrato en la zona no incorporada aumentaron de \$1,536 por mes en 2010 a \$1,774 en 2019, lo que representa un 15 % de aumento. Aunque no se tuvo la información para todas las comunidades no incorporadas, la zona Black Point-Green Point experimentó el mayor aumento en el precio del alquiler, de \$679 a \$1,965 en un período de nueve años.

Tabla H-2.26: Alquileres promedio por contrato, comunidades no incorporadas

Comunidad/Zona	2010	2019
Black Point-Green Point	\$679	\$1,965
Northern Coastal West Marin (área de Dillon Beach)	n/c	\$2,605
Central Coastal West Marin	\$967-\$1536	\$1610-\$1858
The San Geronimo Valley (zonas Woodacre y Lagunitas-Forest Knolls)	\$1433-\$2000	\$1349-\$2198
Southern Coastal West Marin	\$1110-\$2000	\$1574-\$1841
Marinwood/Lucas Valley	\$2,000	\$2,194
Santa Venetia/Los Ranchitos	\$1,488	n/c
Kentfield/Greenbrae	\$1,324	\$2,091
Strawberry	\$1,512	\$2,089
Tam Valley	\$2,000	\$2,699
Marin City	\$1,211	\$1,622
Zona no incorporada del condado de Marin	\$1,536	\$1,774

Fuentes: ABAG Informe de datos de necesidades de vivienda; 2015-2019 ACS, 2010 ACS Tabla B25058 (unidades de vivienda de alquiler ocupadas cuyo alquiler se paga en efectivo).

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y a la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

Dado que los datos de la ACS quizá no reflejen por completo las tendencias actuales de los alquileres, en febrero de 2022 se hizo una encuesta en línea sobre los alquileres. Los alquileres de apartamentos se exponen en la Tabla H-2.27. El alquiler promedio de un apartamento de un dormitorio era de \$2,450, mientras que el de dos dormitorios era de \$3,151.

Tabla H-2.27: Encuesta de alquiler de apartamento, zona del condado no incorporada

N.º de dormitorios	N.º unidades que se promocionaron	Rango de alquiler	Alquiler promedio
Apartamentos/condominio/dúplex			
1 dormitorio	9	\$1,750-\$3,800	\$2,450
2 dormitorios	8	\$2,600-\$7,000	\$3,151

Fuentes: Rentcafe.com, Craigslist.com, Apartments.com; se consultó el 02/09/22

Solo unas pocas casas se cotizaron para alquiler en febrero de 2022. Estos fueron los precios:

- Una casa de un dormitorio se cotizó a \$2,650/por mes
- Una casa de un dormitorio se cotizó a \$2,800/por mes
- Una casa de dos dormitorios se cotizó a \$4,950/por mes
- Una casa de tres dormitorios se cotizó a \$7,995/por mes
- Una casa de cuatro dormitorios se cotizó a \$4,890/por mes

Asequibilidad de la vivienda según ingresos por grupo familiar

La asequibilidad de la vivienda depende de los ingresos y los costos de la vivienda. A partir de directrices de ingresos establecidas, se puede calcular la asequibilidad actual de la vivienda. De acuerdo con las directrices de ingresos del HCD para 2021, el ingreso promedio del área (Area Median Income, AMI) en el condado de Marin fue de \$149,600 (ajustado según el tamaño del grupo familiar). En el supuesto caso de que el potencial comprador de una casa disponga de crédito suficiente y del pago inicial (10 %) y no gaste más del 30 % de sus ingresos en gastos de vivienda (es decir, hipoteca, impuestos y seguro), se puede determinar el precio máximo asequible de la vivienda y el precio del alquiler. Los precios máximos asequibles de viviendas y alquileres para residentes del condado de Marin se exponen en la Tabla H-2.28 abajo.

Tabla H-2.28: Matriz de asequibilidad de la vivienda en el condado de Marin (2021)

Ingreso anual		Costo de viviendas asequibles		Servicios, impuestos y seguro			Precio asequible	
		Alquiler	Propietario	Alquiler	Propietario	Impuestos/ Seguro/HOA:	Alquiler	Compra
Ingresos extremadamente bajos (30 % del AMI)								
Una persona	\$38,400	\$960	\$960	\$280	\$306	\$336	\$680	\$83,824
Familia pequeña	\$49,350	\$1,234	\$1,234	\$329	\$371	\$432	\$905	\$113,659
Familia grande	\$59,200	\$1,480	\$1,480	\$408	\$476	\$518	\$1,072	\$128,117
Ingresos muy bajos (50 % del AMI)								
Una persona	\$63,950	\$1,599	\$1,599	\$280	\$306	\$560	\$1,318	\$193,245
Familia pequeña	\$82,250	\$2,056	\$2,056	\$329	\$371	\$720	\$1,727	\$254,556
Familia grande	\$98,700	\$2,468	\$2,468	\$408	\$476	\$864	\$2,060	\$297,280
Ingresos bajos (80 % del AMI)								
Una persona	\$102,450	\$2,561	\$2,561	\$280	\$306	\$896	\$2,281	\$358,124
Familia pequeña	\$131,750	\$3,294	\$3,294	\$329	\$371	\$1,153	\$2,965	\$466,544
Familia grande	\$158,100	\$3,953	\$3,953	\$408	\$476	\$1,383	\$3,545	\$551,665
Ingresos moderados (120 % del AM)								
Una persona	\$125,650	\$3,141	\$3,141	\$280	\$306	\$1,099	\$2,861	\$457,480
Familia pequeña	\$161,550	\$4,039	\$4,039	\$329	\$371	\$1,414	\$3,710	\$594,165
Familia grande	\$193,850	\$4,846	\$4,846	\$408	\$476	\$1,696	\$4,438	\$704,768

1. *Familia pequeña= grupo familiar de 3 personas.*

2. *Familia grande= grupo familiar de 5 personas.*

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, Límites de ingresos de 2021 y Veronica Tam and Associates.

Supuestos: Límites de ingresos del HCD de 2021; 30 % de los ingresos brutos del grupo familiar como costo de vivienda asequible; 35 % del costo mensual asequible para impuestos y seguros; 10,0 % de pago inicial y 3,0 % de tasa de interés para un préstamo hipotecario de tasa fija a 30 años. Los servicios se basan en los datos de 2021 del Subsidio de servicios públicos de la autoridad de vivienda (Housing Authority Utility Allowance) del condado Marin. Los subsidios de los servicios públicos se basan en el promedio combinado de todos los dispositivos eléctricos y de gas natural.

Si comparamos la información de la Tabla H-2.28 con los precios de alquiler y compra que se describieron anteriormente en esta sección, se pueden hacer las siguientes suposiciones sobre la asequibilidad en el condado de Marin:

- **Compras de casas:** Teniendo en cuenta que el valor de las casas varía entre \$916,518 y \$3,416,244 conforme la Tabla II-25, la compra de una casa está fuera del alcance de todos los grupos familiares con ingresos bajos y moderados. El límite de asequibilidad para una familia grande con ingresos moderados es de \$704,768.
- **Alquileres de casas:** La escasa información que se halló sobre el alquiler de casas variaba entre \$2,650 por una de un dormitorio y \$7,995.00 por una de tres dormitorios. Estos alquileres no son asequibles para los grupos familiares de ingresos más bajos. Mientras que una vivienda unifamiliar moderado puede permitirse el alquiler de una casa de un dormitorio, los grupos familiares más grandes no pueden pagar unidades más grandes.
- **Alquileres de apartamentos:** La encuesta sobre alquileres antes descrita indicaba un alquiler promedio de \$2,450 por un apartamento de un dormitorio y de \$3,151 por uno de dos dormitorios. Estos precios de alquiler son asequibles para los grupos familiares de ingresos moderados.

El Plan de vivienda (Sección 5) incluye programas para que el condado siga intentando facilitar casas asequibles tanto en régimen de propiedad, como de alquiler. Esto incluye el programa Below Market Rate Homeownership y el programa de alquileres Community Land Trust.

Capacidad de pagar la vivienda/carga del costo

Según el HUD, los costos de una vivienda asequible deben equivaler al 30 % o menos de los ingresos de un grupo familiar. Debido a que los ingresos y el tamaño de los grupos familiares varían, el precio asequible para cada grupo también varía. Por ejemplo, un grupo familiar con dos ingresos y sin niños podría permitirse un nivel de costo de vivienda diferente al de una familia grande con un trabajador asalariado con ingresos más bajos.

El costo de vivienda, sobre todo para los propietarios, fue un tema coherente en la difusión pública para este elemento de vivienda. A continuación se presenta un resumen de la información que se obtuvo a partir de una encuesta de la comunidad:

- El 59 % de los encuestados eligió “aumentar la cantidad de viviendas asequibles para residentes con ingresos moderados, bajos y muy bajos” como máxima prioridad en materia de vivienda.
- El 47 % de los encuestados eligió “aumentar la cantidad de oportunidades de comprar casas que sean asequibles para residentes con ingresos moderados, bajos y muy bajos” como máxima prioridad en materia de vivienda.
- El 55 % de los encuestados indicó que existe una disponibilidad limitada de unidades asequibles.
- Con respecto a la cantidad insuficiente de viviendas en su comunidad:
 - El 59 % eligió viviendas insuficientes para los grupos familiares con ingresos bajos.
 - El 35 % eligió viviendas insuficientes para las familias con niños.
 - El 34 % eligió viviendas insuficientes para adultos mayores.

Según los criterios federales, se considera que los grupos familiares pagan en exceso o soportan una carga de costos cuando pagan más del 30 % de sus ingresos por la vivienda. La carga de costos elevada se da cuando los grupos familiares gastan el 50 % o más en la vivienda. En 2019, aproximadamente el 20 % de los grupos familiares de la zona no incorporada de Marin, del condado de Marin y del Área de la Bahía experimentaron pagos excesivos (Tabla H-2.29). La carga del costo elevada afectó al 17 % de los grupos familiares de la zona no incorporada de Marin, al 18 % de los grupos familiares del condado de Marin y al 16 % del Área de la Bahía.

Tabla H-2.29: Carga del costo elevada

	0 %-30 % de los ingresos usados para vivienda		30 %-50 % de los ingresos usados para vivienda		50 %+ de los ingresos usados para vivienda	
	Unidades	Porcentaje	Unidades	Porcentaje	Unidades	Porcentaje
Zona no incorporada de Marin	15,349	61.5 %	5,195	20.8 %	4,404	17.7 %
Condado de Marin	61,813	60.1 %	21,630	21.0 %	19,441	18.9 %
Área de la bahía	1,684,831	63.1 %	539,135	20.2 %	447,802	16.8 %

Fuente: ABAG Informe de datos de necesidades de vivienda, 2021.

La información se obtuvo de la Oficina del Censo de EE. UU., ACS 2015-2019, Tablas B25070, B25091

La Tabla H-2.30 examina la carga de costos en las comunidades no incorporadas e ilustra que muchas comunidades experimentan tanto la carga de costos como la carga de costos elevada en mayor proporción que la zona no incorporada de Marin en general. Marin City tiene los porcentajes más altos, con aproximadamente el 25 % de los grupos familiares con una carga de costos y el 25 % con una carga de costos elevada.

Tabla H-2.30: Carga del costo elevada en comunidades no incorporadas

Comunidad	0 %-30 % de los ingresos usados para vivienda	Carga del costo 30-50 %	Carga del costo 50 %+
Black Point-Green Point	68.5 %	15.2 %	16.3 %
Northern Coastal West Marin	55.8 %	25.6 %	18.6 %
Central Coastal West Marin	56.2 %	19.2 %	24.6 %
The San Geronimo Valley	66.2 %	17.1 %	16.8 %
Southern Coastal West Marin	55.5 %	22.3 %	22.1 %
Marinwood/Lucas Valley	62.4 %	23.3 %	14.4 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	69.0 %	18.8 %	12.2 %
Kentfield/Greenbrae	72.1 %	11.6 %	16.2 %
Strawberry	61.1 %	19.0 %	19.9 %
Tam Valley	71.9 %	15.0 %	13.1 %
Marin City	49.8 %	24.9 %	25.3 %

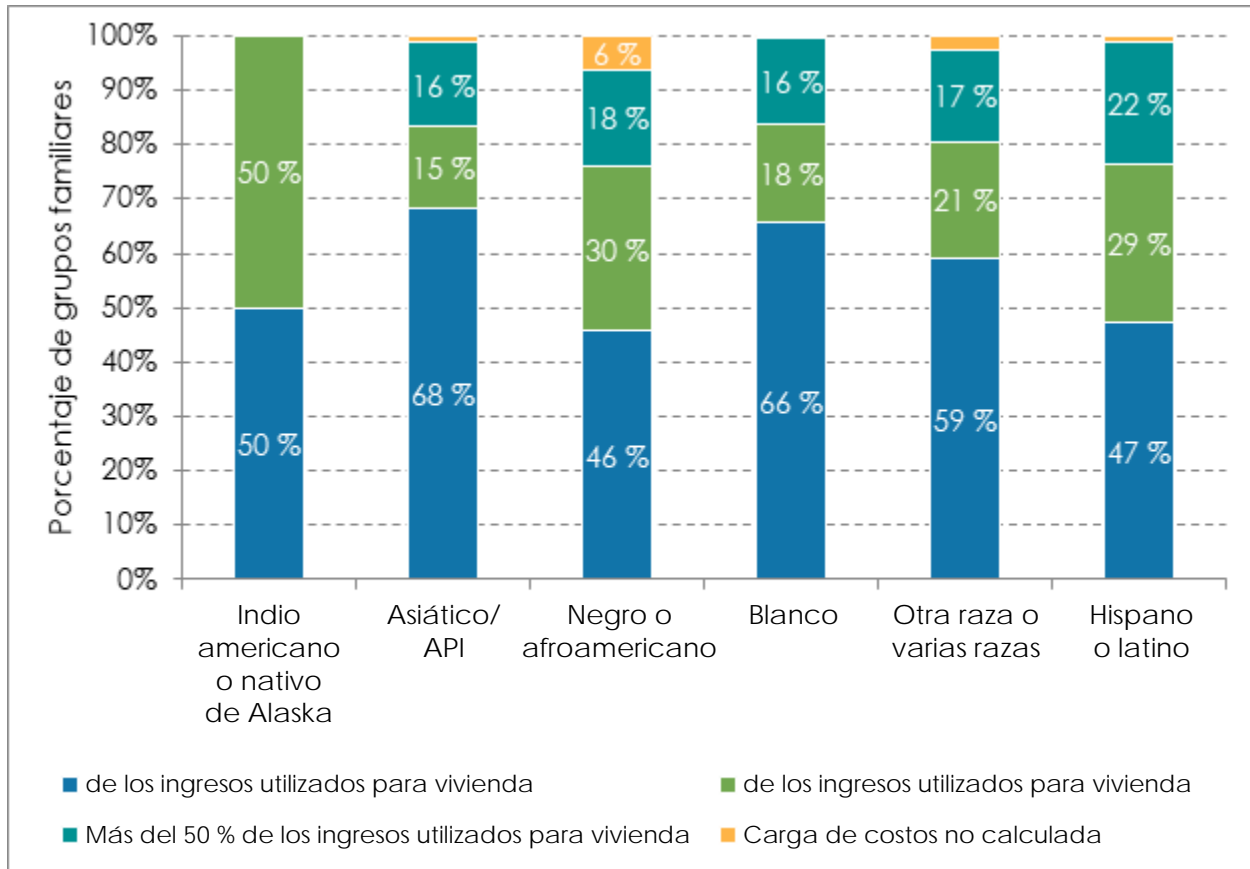
Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU., tabulación ACS de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS), publicación 2013-2017.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: para los lugares designados por el censo que se incluyen en las comunidades no incorporadas

El Informe de datos de necesidades de vivienda de la ABAG muestra que las personas de color suelen pagar un mayor porcentaje de sus ingresos para vivienda y, a su vez, corren un mayor riesgo de inseguridad en la vivienda. Muchos factores contribuyen a ello, entre ellos las políticas de vivienda federales y locales que históricamente los han excluido de las mismas oportunidades que se ofrecen a los residentes blancos.³⁷ Como se muestra en la Figura H-2.5, los residentes indígenas americanos o nativos de Alaska, no hispanos son los que soportan la mayor carga del costo, ya que la mitad de estos residentes gastan entre el 30 % y el 50 % de sus ingresos en vivienda, y los residentes hispanos o latinos son los que soportan la carga de costo más elevada porque el 22.5 % gasta más del 50 % de sus ingresos en vivienda.

³⁷ Informe de datos de necesidades de vivienda: zona no incorporada de Marin. Personal de ABAG/MTC y Planificación de la comunidad de Baird+Driskell, 2 de abril de 2021.

Figura H-2.5: Carga del costo por raza/origen étnico



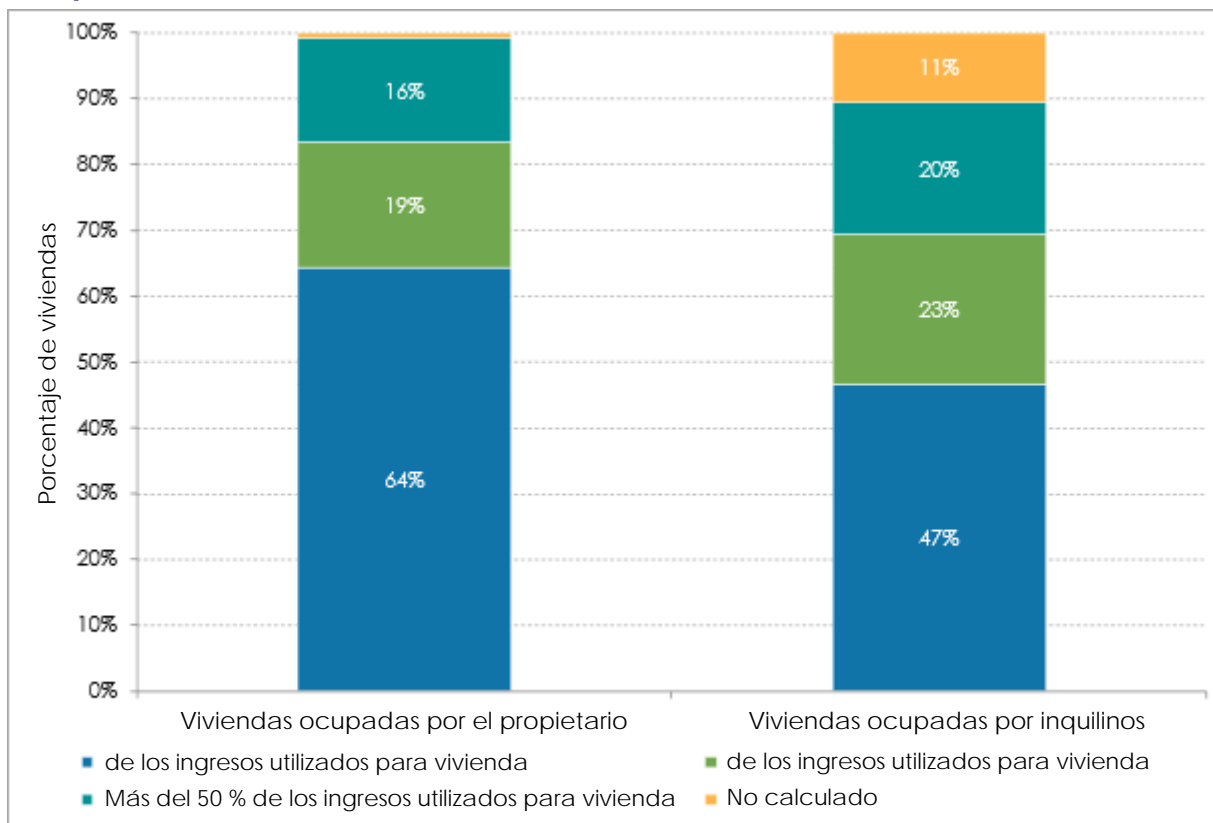
Además de analizar la carga total del costo, es importante examinar las desigualdades que se presentan entre grupos familiares de inquilinos y propietarios. La Figura H-2.6 muestra que el 43 % de los grupos familiares de inquilinos no incorporados enfrenta problemas de carga del costo, en comparación con el 35 % de los grupos familiares propietarios. Además, los grupos familiares propietarios se benefician de exenciones fiscales para pagar los intereses hipotecarios, algo que no ocurre con los grupos familiares inquilinos. Entre los mayores subsidios federales a la vivienda y, a menudo, los menos reconocidos se incluyen las deducciones fiscales de hipotecas y bienes inmuebles. Sin embargo, los recientes cambios de la ley fiscal estatal limitan el total de las deducciones fiscales estatales a \$10,000, un importe muy inferior a los costos asociados con los intereses hipotecarios y los impuestos sobre la propiedad, teniendo en cuenta los costos de vivienda elevados en California.

El anexo AFFH en este Elemento de Vivienda encontró que las tendencias de los problemas de vivienda desproporcionados y las cargas de costo para los residentes negros e hispanos continúan en la zona del condado no incorporada. Alrededor de dos tercios de todos los grupos familiares negros e hispanos tienen problemas de vivienda y una proporción similar también tiene problemas de vivienda. Al igual que en el condado, los grupos familiares propietarios experimentan problemas de vivienda y

cargas del costo en menor medida que los grupos familiares inquilinos. Además, los problemas de vivienda y los índices de carga del costo de propietarios son similares para los propietarios blancos, negros y asiáticos, pero más elevados para los grupos familiares hispanos. Esto significa que los grupos familiares hispanos experimentan problemas de vivienda y cargas del costo en porcentajes más elevados, independientemente de la tenencia de la vivienda.

El nivel de ingresos de los grupos familiares también influye en gran medida en la capacidad de pago de la vivienda. La Tabla H-2.31 ilustra que, debido a los elevados costos de vivienda en la zona, los grupos familiares con ingresos más bajos experimentan niveles mucho mayores de cargas de costos. Como se ha demostrado anteriormente, los costos de vivienda siguen superando los ingresos de los grupos familiares. Es probable que en el futuro aumente la incidencia de los pagos excesivos para los grupos familiares con ingresos muy bajos, bajos y moderados.

Figura H-2.6: Carga del costo para propietarios e inquilinos en la zona no incorporada del condado de Marin



Fuente: ABAG Informe de datos de necesidades de vivienda, 2021.

La información se obtuvo de la Oficina del Censo de EE. UU., ACS 2015-2019, Tablas B25070, B25091

Tabla H-2.31: Ingresos por carga del costo en la zona no incorporada del condado

	Carga del costo >30 %	Porcentaje	Carga del costo >50 %	Porcentaje
Propietarios				
Ingresos del grupo familiar <= 30 % del AMI	4,675	21.5 %	3,770	38.4 %
Ingresos del grupo familiar > 30 %<= 50 % del AMI	3,695	17.1 %	2,265	23.1 %
Ingresos del grupo familiar > 50 %<= 80 % del AMI	4,280	19.7 %	1,965	20.0 %
Ingresos del grupo familiar > 80 %<= 100 % del AMI	2,780	12.8 %	895	9.1 %
Ingresos del grupo familiar > 100 % del AMI	6,215	28.7 %	910	9.3 %
Total	21,645	100 %	9,805	100 %
Inquilinos				
Ingresos del grupo familiar <= 30 % del AMI	7,290	40.6 %	6,085	63.2 %
Ingresos del grupo familiar > 30 %<= 50 % del AMI	4,605	25.6 %	2,500	25.9 %
Ingresos del grupo familiar > 50 %<= 80 % del AMI	4,245	23.6 %	890	9.2 %
Ingresos del grupo familiar > 80 %<= 100 % del AMI	985	5.5 %	95	0.9 %
Ingresos del grupo familiar > 100 % del AMI	795	4.4 %	55	0.6 %
Total	17,920	100 %	9,625	100 %

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos, tabulación ACS de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS), publicación 2013-2017.

Nota: La carga de costo es la relación entre los costos de vivienda y los ingresos del grupo familiar. Para los inquilinos, el costo de vivienda es el alquiler bruto (alquiler por contrato más servicios básicos). Para los propietarios, los costos de la vivienda son "costos mensuales seleccionados del propietario", que incluyen el pago de la hipoteca, los servicios públicos, las cuotas de asociación, los seguros y los impuestos inmobiliarios.

La Tabla H-2.32 que figura debajo convierte los ingresos de ocupación en alquileres asequibles, calculando los alquileres que pagarían los grupos familiares si destinaran el 30 % de sus ingresos a vivienda (el 33 % para las viviendas ocupadas por propietarios). Estas cifras demuestran que los precios de mercado de las viviendas unifamiliares están fuera del alcance de muchas personas que trabajan en el condado de Marin.

Tabla H-2.32: Ingresos por ocupación en la zona no incorporada del condado

Ocupación	Sueldo por hora promedio	Ingreso anual promedio**	Alquiler asequible y servicios básicos
Ingresos muy bajos: <\$73,100			
Lavavajillas	\$16.70	\$34,734	\$868.35
Trabajadores de jardinería y paisajismo	\$20.15	\$41,913	\$1,047.82
Vendedores	\$20.75	\$43,163	\$1,079.07
Obreros de construcción	\$26.56	\$55,256	\$1,381.40
Trabajadores sociales para la infancia, la familia y la escuela	\$26.61	\$55,354	\$1,383.85
Asistente médico	\$27.19	\$56,562	\$1,414.05
Conductores de vehículos de pasajeros, excepto conductores de autobús	\$27.78	\$57,781	\$1,444.52
Ingresos bajos: \$73,100-\$117,100			
Carpinteros	\$37.45	\$77,910	\$1,947.75
Asistentes legales	\$39.36	\$81,878	\$2,046.95
Fontaneros, instaladores de tuberías e instaladores de calefacción por vapor	\$40.25	\$83,722	\$2,093.05
Profesores de enseñanza primaria, excepto educación especial		\$92,217	\$2,305.42
Bomberos	\$49.24	\$102,418	\$2,560.45
Ingresos moderados: \$117,100-\$143,600			
Tecnólogos y técnicos radiólogos	\$56.31	\$117,131	\$2,928.27
Supervisores de construcción	\$56.45	\$117,423	\$2,935.57
Higienista dental	\$66.55	\$138,428	\$3,460.70
Asistente médico	\$66.60	\$138,533	\$3,463.32

Fuente: Departamento de Desarrollo de Empleo (Employment Development Department) de California 2021 (Q1) Perfiles de ocupación, Distrito Metropolitano de San Rafael.

**Las categorías de ingresos se basan en los límites de ingresos estatales de 2021 para grupos familiares de 2 personas con un trabajador asalariado.*

***Basado en empleo a tiempo completo*

El impacto de la carga de costo de vivienda en los grupos familiares de ingresos bajos puede ser significativo independientemente de la tenencia, como se ilustra la Tabla H-2.31. Sobre todo las personas mayores, muchas familias grandes y los grupos familiares monoparentales o a cargo de una mujer tienen dificultades para hacer frente a los costos de vivienda. Los costos de atención médica, comida y transporte agravan la dificultad de encontrar y mantener un alquiler o una vivienda como propietario a precios asequibles.

Como se describe en el anexo Promoción afirmativa de la vivienda justa (Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH), las comunidades de Central Coastal West Marin y de Marin City tienen los porcentajes más altos de grupos familiares con ingresos bajos y moderados (62 % y 71 %, respectivamente). Además, tanto en Central Coastal West Marin como en Marin City se registra el mayor porcentaje de grupos familiares con ingresos extremadamente bajos (29 % y 40 %, respectivamente). Esto hace que sea probable que la carga del costo de vivienda sea mucho mayor en estas zonas.

Además de las unidades de vivienda asequibles limitadas a los ingresos en el condado, existe una serie de recursos y programas disponibles para ayudar a los grupos familiares con cargas de costo y para que reciban asesoramiento en materia de vivienda u otros problemas de vivienda. Se contactó a muchas de estas organizaciones para obtener sus comentarios y aportes en el proceso de difusión de esta actualización del elemento de vivienda (Consulte el Anexo A, Difusión pública).

Hacinamiento

El Censo de los EE. UU. define las viviendas hacinadas como unidades con más de un habitante por habitación, excluyendo cocinas y cuartos de baño. Las unidades con más de 1.5 personas por habitación se consideran extremadamente hacinadas. En 2019, como se expone en la Tabla H-2.33, la incidencia del hacinamiento en la zona no incorporada del condado de Marin fue del 0.9 % para las unidades ocupadas por sus propietarios y del 13.4 % para las unidades de alquiler. El hacinamiento extremo afectó al 0.4 % de las viviendas ocupadas por sus propietarios y al 5 % de las viviendas de alquiler. Sin embargo, es probable que estos censos de hacinamiento subestimen la incidencia real, ya que es poco probable que los grupos familiares que viven en situaciones de hacinamiento den datos precisos sobre los miembros del grupo familiar que podrían estar viviendo en la unidad de forma ilegal o incumpliendo un contrato de alquiler.

Tabla H-2.33: Hacinamiento por alquiler en la zona no incorporada del condado

	Cantidad de unidades ocupadas	Porcentaje de unidades
Ocupadas por propietarios:		
0.50 o menos ocupantes por habitación	53,239	81.5 %
0.51 a 1.00 ocupantes por habitación	11,454	17.5 %
1.01 a 1.50 ocupantes por habitación	348	0.5 %
1.51 a 2.00 ocupantes por habitación	129	0.2 %
2.01 o más ocupantes por habitación	155	0.2 %
Total	65,325	
Ocupadas por inquilinos:		
0.50 o menos ocupantes por habitación	20,483	51.2 %
0.51 a 1.00 ocupantes por habitación	14,096	35.3 %
1.01 a 1.50 ocupantes por habitación	3,374	8.4 %
1.51 a 2.00 ocupantes por habitación	1,647	4.1 %
2.01 o más ocupantes por habitación	373	0.9 %
Total	39,973	

Fuente: Oficina del Censo de EE. UU, ACS 2015-19 Tabla B25014

La Tabla H-2.34 expone niveles de hacinamiento en las comunidades no incorporadas de Marin. Para las unidades ocupadas por sus propietarios, los niveles más altos de hacinamiento se hallan en Southern-Coastal West Marin (5 %) y en Santa Venetia/Los Ranchitos (4 %). Tanto el hacinamiento de inquilinos como el hacinamiento extremo se observan en la comunidad de Marin City (11 % y 9 %, respectivamente).

Tabla H-2.34: Grupos familiares hacinados de comunidades no incorporadas

Grupos familiares propietarios	0.50 o menos ocupantes por habitación	0.51 a 1.00 ocupantes por habitación	1.01 a 1.50 ocupantes por habitación	1.51 a 2.00 ocupantes por habitación	2.01 o más ocupantes por habitación
Black Point-Green Point	69.9 %	28.3 %	0.0 %	1.8 %	0.0 %
Northern Coastal West Marin	94.4 %	5.6 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Central Coastal West Marin	87.5 %	12.5 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
The San Geronimo Valley	71.1 %	27.9 %	1.1 %	0.0 %	0.0 %
Southern Coastal West Marin	78.9 %	16.2 %	5.0 %	0.0 %	0.0 %
Marinwood/Lucas Valley	72.8 %	25.4 %	0.0 %	1.8 %	0.0 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	78.2 %	17.5 %	3.5 %	0.9 %	0.0 %
Kentfield/Greenbrae	76.7 %	22.1 %	1.2 %	0.0 %	0.0 %
Strawberry	82.7 %	17.3 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Tam Valley	78.9 %	20.9 %	0.2 %	0.0 %	0.0 %
Marin City	70.8 %	29.2 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Zona no incorporada del condado	81.5 %	17.5 %	0.5 %	0.2 %	0.2 %
Grupos familiares arrendatarios	0.50 o menos ocupantes por habitación	0.51 a 1.00 ocupantes por habitación	1.01 a 1.50 ocupantes por habitación	1.51 a 2.00 ocupantes por habitación	2.01 o más ocupantes por habitación
Black Point-Green Point	100.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Northern Coastal West Marin	42.3 %	36.5 %	0.0 %	0.0 %	21.2 %
Central Coastal West Marin	50.5 %	49.5 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
The San Geronimo Valley	65.9 %	25.1 %	0.0 %	9.0 %	0.0 %
Southern Coastal West Marin	68.1 %	30.5 %	1.4 %	0.0 %	0.0 %
Marinwood/Lucas Valley	50.2 %	49.8 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	73.8 %	26.2 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %

Tabla H-2.34: Grupos familiares hacinados de comunidades no incorporadas

Kentfield/Greenbrae	58.5 %	39.7 %	0.0 %	1.8 %	0.0 %
Strawberry	60.3 %	36.4 %	2.0 %	1.3 %	0.0 %
Tam Valley	57.7 %	41.4 %	0.9 %	0.0 %	0.0 %
Marin City	53.9 %	34.2 %	11.1 %	0.9 %	0.0 %
Zona no incorporada del condado	51.2 %	35.3 %	8.4 %	4.1 %	0.9 %

Fuente: Censo de EE. UU., Encuesta de la comunidad americana 2015-2019, Tabla B25014.

Los estudios³⁸ muestran que el hacinamiento da lugar a indicadores de salud pública negativos, como el aumento de la transmisión de tuberculosis y hepatitis y, más recientemente, de COVID-19. Además, los estudios muestran un aumento de la violencia doméstica, las agresiones sexuales, los problemas de salud mental y el abuso de sustancias relacionado con las condiciones de hacinamiento. El hacinamiento es habitual en familias grandes, monoparentales y a cargo de mujeres que subsisten con bajos ingresos. Además, a veces pueden darse condiciones de hacinamiento en las haciendas que emplean a trabajadores agrícolas, especialmente en las épocas de mayor cosecha, cuando se recurre a trabajadores de temporada o migrantes.

Los administradores de las unidades asequibles limitadas a los ingresos, ya sean privados o a través de la Marin Housing Authority, deben asegurarse de que la unidad es de un tamaño adecuado para el tamaño del grupo familiar previsto. Para los grupos familiares que participan en el programa de la Sección 8, la Marin Housing Authority provee asistencia en la búsqueda debido a las dificultades para habitar y las necesidades especiales de las poblaciones, como los grupos familiares grandes o los grupos familiares con una persona con discapacidad. Marin Workforce Housing Trust y California Human Development están a cargo de la rehabilitación y sustitución de unidades agrícolas, cuya financiación está a cargo de la Marin Community Foundation, el USDA, fuentes estatales y del condado y tienen como objetivo mejorar las condiciones de salud y seguridad de los trabajadores agrícolas. Para poder calificar para el programa, las haciendas participantes deben garantizar un mantenimiento de calidad y no permitir el hacinamiento.

³⁸ Bashir, Samiya A. 2009. Home Is Where the Harm Is: Inadequate Housing as a Public Health Crisis

Vivienda para personas con necesidades especiales

Resumen

Además de las necesidades generales de vivienda, el condado planifica viviendas para grupos con necesidades especiales, como personas mayores, personas con discapacidad, personas con VIH/SIDA y otras enfermedades, personas que necesitan atención de salud mental, familias monoparentales, solteros sin hijos, grupos familiares grandes, trabajadores agrícolas y sus familias, personas sin hogar y trabajadores locales. Para satisfacer las necesidades especiales de vivienda de la comunidad, el condado de Marin debe buscar nuevas formas de aumentar la oferta, la diversidad y la asequibilidad del parque especializado de viviendas.

Una progresión de tipos de vivienda trata las necesidades especiales, incluyendo la vida independiente (en propiedad o alquiler), viviendas de apoyo, residencia de vida asistida, residencia colectiva e instalaciones de enfermería especializada, viviendas de transición, tratamiento en régimen residencial (instalaciones autorizadas), programas de desintoxicación, refugios seguros (“Safe Haven”) y refugios de emergencia. Una de las opciones de vivienda más eficaces para las personas con necesidades especiales son las viviendas de apoyo, en las que se ofrecen servicios a los inquilinos, a menudo in situ, para ayudar a conseguir y mantener la seguridad de la vivienda. Sin embargo, la oferta de viviendas de apoyo y asequibles en general es insuficiente para satisfacer las necesidades de la comunidad. Este fue un tema prioritario en los grupos de debate y en la encuesta comunitaria para la actualización del elemento de vivienda.

Adultos mayores

La necesidad de viviendas para adultos mayores se puede determinar en función de la distribución por edades, las características de la vivienda y las proyecciones demográficas. A nivel del condado, estos determinantes indican que el condado de Marin (cálculos de 5 años de ACS):

- Tiene una de las poblaciones más envejecidas del estado, con un 22 % de la población mayor de 65 años y una edad promedio de 46.8 años, en comparación con el 14 % de la población mayor de 65 años y una edad promedio de 36.5 años en todo el estado.
- Más de un tercio de los grupos familiares del condado tiene al menos una persona mayor, el 26 % de los grupos familiares tienen a una persona mayor como propietaria y el 8 % de los grupos familiares tienen a una persona mayor como inquilina (Tabla H-2.35)
- La mayoría de las viviendas existentes es unifamiliar (Tabla H-2.14 y Tabla H-2.15)

La proporción de personas mayores en la población total y en los grupos familiares de la zona no incorporada de Marin es similar a la de todo el condado, ya que se observa

un 22 % de la población no incorporada mayor de 65 años y un 37 % de los grupos familiares con al menos una persona mayor de 65 años (Tabla H-2.35). Dentro del condado no incorporado, las comunidades de Central Coastal West Marin, Valley y Southern Coastal West Marin tienen las poblaciones más envejecidas, ya que más de un tercio de sus poblaciones tienen más de 65 años y alrededor del 50 % de sus grupos familiares tiene al menos una persona mayor.

Tabla H-2.35: Población o grupos familiares de personas mayores por tenencia

Comunidad	Promedio	Todos los HH	HH propietario	Propietario que vive solo	HH inquilino	Inquilino que vive solo
Black Point-Green Point	29.8 %	41.5 %	35.7 %	11.8 %	5.8 %	4.4 %
Northern Coastal West Marin	22.5 %	32.5 %	22.2 %	18.4 %	10.4 %	10.4 %
Central Coastal West Marin	47.7 %	55.3 %	41.5 %	19.9 %	13.8 %	13.1 %
The San Geronimo Valley	30.6 %	46.4 %	39.1 %	15.2 %	7.3 %	5.3 %
Southern Coastal West Marin	42.3 %	54.2 %	44.8 %	16.2 %	9.4 %	5.5 %
Marinwood/Lucas Valley	22.7 %	38.7 %	35.1 %	10.7 %	3.6 %	3.6 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	24.6 %	37.6 %	31.8 %	19.6 %	5.8 %	4.8 %
Kentfield/Greenbrae	20.7 %	34.5 %	28.9 %	6.7 %	5.6 %	5.2 %
Strawberry	19.3 %	34.4 %	17.1 %	7.5 %	17.2 %	16.6 %
Tam Valley	19.3 %	30.7 %	28.2 %	8.3 %	2.5 %	1.1 %
Marin City	9.8 %	16.8 %	8.6 %	5.0 %	8.3 %	4.4 %
Zona no incorporada del condado	22.2 %	36.7 %	30.3 %	10.1 %	6.4 %	4.8 %
Condado de Marin	21.6 %	34.6 %	26.3 %	10.2 %	8.3 %	5.9 %

HH quiere decir Grupos familiares

Fuente: Encuesta sobre la comunidad americana, 2015-2019 Tablas B25011 y Tabla B01001; Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) Informe de necesidades de vivienda: Condado de Marin, 2021

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y la Figura H-2.1 para los lugares designados en el censo que se incluyen en las comunidades no incorporadas.

Sin embargo, las imágenes anteriores por sí solas no representan los tipos de alojamiento necesarios para atender a la población de edad avanzada. Dado que los ingresos de los mayores descienden drásticamente con la edad y que el condado de Marin es uno de los lugares más caros para que este grupo etario viva allí, las

necesidades particulares incluyen viviendas más pequeñas y eficientes, viviendas accesibles y funcionales y una amplia variedad de viviendas con atención médica o que presten servicios personales.³⁹ Además, se necesita atención continua a medida que los grupos familiares de adultos mayores desarrollan necesidades de atención médica.

Según los datos de CHAS de 2013-2017, se registró la existencia de 104,840 grupos familiares en el condado de Marin, de los que 39,980 (38 %) habían tenido un titular de 65 años o más. El 41 % de estos grupos familiares tenía ingresos bajos (menos de 80 % del AMI). En la zona no incorporada del condado, de los 10,398 grupos familiares de personas mayores en la zona no incorporada del condado, 4,840 (47 %) tenían ingresos más bajos. El porcentaje de grupos familiares de personas mayores con ingresos más bajos (47 %) también es superior al de los grupos familiares con ingresos más bajos generales de la zona no incorporada del condado (38 %).

Comprender cómo las personas mayores pueden soportar la carga de costo es muy importante debido a sus necesidades especiales de vivienda, sobre todo para las personas mayores con bajos ingresos. Según el Informe de necesidades de vivienda de ABAG para el condado de Marin, el 55 % de las personas mayores que ganan menos del 30 % del AMI gastan más del 30 % de sus ingresos en vivienda. (Tabla H-2.36). Para las personas mayores que ganan más del 100 % del AMI, solo el cuatro por ciento tiene una carga de costo, ya que gastan más del 30 % de sus ingresos en vivienda.

³⁹ Elder Economic Security Standard by County 2007, Center for Community and Economic Development.

Tabla H-2.36: Grupos familiares de personas mayores con carga de costo por nivel de ingresos

Grupo de ingresos	0 %-30 % de los ingresos usados para vivienda	30 %-50 % de los ingresos usados para vivienda	50 %+ de los ingresos usados para vivienda	Total de grupos familiares de personas mayores
del 0 %-30 % del AMI	7.1 %	15.3 %	49.7 %	16.4 %
del 31 %-50 % del AMI	10.3 %	20.3 %	21.3 %	14.2 %
del 51 %-80 % del AMI	14.2 %	19.8 %	17.8 %	15.9 %
del 81 %-100 % del AMI	8.3 %	17.7 %	6.9 %	9.9 %
Más del 100 % del AMI	60.1 %	26.9 %	4.3 %	43.6 %
Totales	6,504	2,008	1,886	10,398

Notas:

-A efectos de este gráfico, los grupos familiares de personas mayores son aquellos cuyo titular tiene 62 años o más.

-La carga de costo es la relación entre los costos de vivienda y los ingresos del grupo familiar. Para los inquilinos, el costo de vivienda es el alquiler bruto (alquiler por contrato más servicios básicos). Para los propietarios, los costos de la vivienda son "costos mensuales seleccionados del propietario", que incluyen el pago de la hipoteca, los servicios públicos, las cuotas de asociación, los seguros y los impuestos inmobiliarios. El HUD define los grupos familiares con una carga de costo como aquellos cuyos gastos mensuales de vivienda superan el 30 % de sus ingresos mensuales, mientras que los grupos familiares con una carga de costo elevada son aquellos cuyos gastos mensuales de vivienda superan el 50 % de sus ingresos mensuales.

-Los grupos de ingresos se basan en los cálculos del HUD para el ingreso promedio del área (AMI). El HUD calcula el AMI para las distintas áreas metropolitanas y los nueve condados del Área de la Bahía incluyen las siguientes áreas metropolitanas: área metropolitana de Napa (condado de Napa), área metropolitana de Oakland-Fremont (condados de Alameda y Contra Costa), área metropolitana de San Francisco (condados de Marin, San Francisco y San Mateo), área metropolitana de San José-Sunnyvale-Santa Clara (condado de Santa Clara), área metropolitana de Santa Rosa (condado de Sonoma) y área metropolitana de Vallejo-Fairfield (condado de Solano). Los niveles del AMI de este cuadro se basan en el área metropolitana del HUD donde está esta jurisdicción.

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU., tabulación ACS de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS), publicación 2013-2017 en el Informe de necesidades de vivienda de ABAG: Condado de Marin, 2021

En muchos casos, las personas mayores viven en casas muy grandes. Los tipos de viviendas que se adaptan a las necesidades de las personas mayores incluyen viviendas más pequeñas, ya sean adosadas o individuales, para que puedan llevar una vida independiente (a igual o menor valor de mercado), unidades de vivienda accesorias, desarrollos con alquileres subsidiados por límites de edad, viviendas compartidas, centros de atención institucional, centros con licencia, centros especializados en el tratamiento del Alzheimer y otras enfermedades, y asilos para personas mayores con atención especializada. También existe la necesidad de viviendas para personas mayores que tengan lugar para que viva un cuidador.

Además, la relación entre las condiciones de las viviendas para personas mayores y los servicios que necesitan debe permitirles tener una calidad de vida alta con acceso a servicios locales, transporte, opciones de vivienda, atención médica, actividades y una participación integral en la comunidad. En una comunidad bien equilibrada estos elementos están implícitos y todos los miembros de la comunidad tienen el acceso garantizado a ellos, incluyendo el reconocimiento de las necesidades particulares de grupos demográficos específicos como las personas mayores. En este sentido, la Ley de estadounidenses mayores (Older Americans Act) ofrece ayuda económica a los servicios que:

- Garanticen y ayuden a mantener la independencia y la dignidad de las personas mayores en sus casas.
- Eliminen las barreras que impiden la independencia personal y económica.
- Presten servicios de atención integral continua a las personas mayores en situación de vulnerabilidad.
- Garanticen que las personas mayores tengan la oportunidad de recibir atención en sus casas y servicios de atención de largo plazo basados en la comunidad.

La Division of Aging and Adult Services del condado ofrece ayuda y presta una variedad de servicios a una red de organizaciones locales sin fines de lucro y agencias gubernamentales en todo el condado de Marin. La tabla H-2.37 que aparece abajo contiene todos los servicios disponibles para personas mayores.

Tabla H-2.37: Servicios que se prestan a personas mayores en todo el condado: 2021

Servicio	Descripción
One Door/Conexión a recursos para personas mayores y discapacitados	Permite el fácil acceso a servicios a través de una red interactiva de agencias enfocadas en el individuo con puntos de acceso coordinados.
Transporte asistido	Presta servicios de transporte y ayuda a las personas que tienen dificultades (físicas o cognitivas) para usar el transporte habitual.
Registro de cuidadores	Tiene una lista de trabajadores calificados a los que se les pueden remitir clientes y hacerles un seguimiento para garantizar que se preste el servicio.
Comidas en grupo	Ofrece comidas saludables en un entorno grupal, y ayuda a mantener y mejorar el bienestar físico, psicológico y social. También se sirven comidas para llevar.
Prevención del abuso de personas mayores	Educa al público y a los profesionales para desarrollar y fortalecer programas para prevenir y detectar el abuso de personas mayores.
Servicios de empleo	Ayuda a los clientes a conservar u obtener un empleo de tiempo completo a través del desarrollo laboral y la formación de competencias.
Servicio de apoyo al encargado del cuidado de la familia	Da apoyo emocional, educación, formación y ayuda con los cuidados paliativos para las personas que están a cargo del cuidado de familiares.
Health Insurance Counseling and Advocacy Program	Da información y orientación sobre Medicare, Medi-Cal, atención administrada y cuidado de largo plazo.
Promoción de la salud y prevención de enfermedades	Programas de promoción de la salud basada en evidencia para prevenir y mitigar enfermedades crónicas.
Comidas a domicilio	Se entregan de comidas nutritivas a clientes confinados en sus casas con acompañamiento personal.
Información y asistencia	Vincula a personas mayores y sus familiares con los servicios adecuados a través de información y remisiones.

Tabla H-2.37: Servicios que se prestan a personas mayores en todo el condado: 2021

Servicio	Descripción
Asistencia legal	Presta servicios legales a personas mayores y educan sobre derechos, beneficios y prestaciones de las personas mayores.
Defensor de la atención médica de largo plazo	Garantiza los derechos y la protección de las personas mayores en riesgo de abuso, negligencia o explotación que viven en centros de atención de largo plazo.
Educación nutricional	Promueve el mejoramiento de la salud por medio de información nutricional precisa y culturalmente sensible y ofrece materiales educativos.
Manejo de casos rurales	Evalúa las necesidades del cliente y ayuda con el desarrollo de planes de atención y coordinación de servicios entre proveedores.
Visitas rurales	Ofrece contacto y verificaciones de seguridad a través de visitas y apoyo.
Actividades en centros para personas mayores	Ofrece educación y actividades, incluyendo viajes que mejoran la salud y el bienestar.

Fuente: Aging and Adult Services del condado de Marin

El sitio web de Human and Health Services del condado también tiene una guía de recursos comunitarios en línea que los residentes pueden usar para obtener información, servicios y recursos. Este es el enlace directo a la guía:

<https://www.marinhhs.org/community-resource-guide>

Muchas personas mayores del condado de Marin tienen un exceso de espacio en sus casas, es decir, que viven en casas mucho más grandes de lo necesario. Este fenómeno se volverá más evidente en los próximos años, ya que la población de las áreas no incorporadas del condado seguirá envejeciendo. Según los cálculos de 5 años del ACS, aproximadamente el 32 % de la población actual tiene entre 45 y 65 años. Estos residentes se convertirán en parte de la población de personas mayores en los próximos veinte años. Durante la difusión pública de este elemento de vivienda, una de las principales preocupaciones fue la falta de opciones de vivienda para personas mayores. Algunos podrían estar dispuestos a abandonar sus casas para mudarse a una unidad más pequeña, esto aumentaría las opciones de vivienda para familias. Se incluyó un programa en este elemento de vivienda para que el condado lleve adelante estrategias para ofrecer una amplia variedad de opciones de vivienda para personas

mayores. El objetivo es permitir que las personas mayores cambien sus casas actuales por viviendas que requieran menos mantenimiento, estén diseñadas para adaptarse a sus necesidades de movilidad y sean más asequibles.

Age-Friendly County of Marin Action Plan lanzado en enero de 2020 examinó cómo el condado puede interactuar y colaborar con una comunidad que está experimentando un rápido crecimiento de su población de personas mayores. A través de la difusión pública de este plan, que incluyó encuestas, entrevistas y grupos de enfoque, surgieron los siguientes desafíos en relación con las personas mayores:

- La falta de viviendas asequibles afecta a las personas mayores, sus familias y a los trabajadores locales.
- La escasez de viviendas adaptadas para el acceso de las personas mayores implica que estas deben invertir más en reformar sus casas y correr mayores riesgos si quieren envejecer en ella.
- Las personas mayores que alquilan enfrentan un reto aún mayor cuando se trata de casas y unidades que necesitan modificaciones amigables con la edad.

Las personas mayores con ingresos bajos y muy bajos a menudo no pueden pagar el precio de los centros con licencia del condado de Marin. Según Health and Human Services del condado de Marin, la atención de largo plazo en un centro de atención residencial con licencia para adultos mayores cuesta entre \$4,500 y \$9,500 al mes o incluso más.⁴⁰ La categoría más baja correspondería a una habitación compartida en un establecimiento pequeño con menos servicios y la más alta a un apartamento privado con un mayor nivel de atención en un establecimiento que ofrece numerosos servicios.

Según una ordenanza del condado de 2003, la construcción de centros con licencia para personas mayores, como los centros de vida asistida, está sujeta a la tasa de vinculación entre empleo/vivienda, que consiste en aportar fondos a Affordable Housing Trust Fund del condado de acuerdo con el número de puestos de trabajo de ingresos bajos y moderados previstos para la nueva construcción.

La oficina Aging and Adult Services del condado de Marin actúa como la Area Agency on Aging del condado de Marin, y publica un Plan de Área cada cuatro años. El Plan de Área implica una investigación cualitativa y cuantitativa sobre demografía, experiencias y perspectivas de las personas mayores en su área de servicio en el condado de Marin.

Personas que viven con discapacidades

Las personas con discapacidades tienen una amplia gama de necesidades de vivienda, según el tipo y la gravedad de su discapacidad. Debe prestarse especial atención a los

⁴⁰ Información proveniente de Health and Human Services del condado, Supervisor of the Long-Term Care Ombudsman Program. Ejemplo: Villa Martin (\$165/día o \$5,115 por mes para vida asistida o asilos con atención especializada. \$330/día o \$10,230/mes si hay exclusión por motivos médicos/condición preexistente).

ingresos y la asequibilidad, ya que muchas personas con discapacidades viven con ingresos fijos. Algunos de los aspectos y adaptaciones importantes que se deben tener en cuenta para la atención de las necesidades de las personas y familias con discapacidades son: (1) el diseño de viviendas con accesibilidad para discapacitados, (2) las modificaciones de accesibilidad, (3) la proximidad con servicios y transporte, (4) los servicios en el lugar y (5) diversidad de ingresos mixtos y oportunidades de vida en grupo.

Algunas personas con discapacidades pueden adaptarse con éxito a la vida en viviendas que les permitan tener un estilo de vida semiindependiente, como viviendas colectivas en grupos u otros alojamientos colectivos; otras, en cambio, pueden vivir de manera independiente si tienen servicios y ayuda de largo plazo. Los diferentes tipos de viviendas que pueden satisfacer a estas poblaciones incluyen: (1) unidades de una habitación individual (SRO), (2) viviendas unifamiliares y colectivas destinadas específicamente a cada población y a los servicios de apoyo necesarios, (3) reservas en complejos de viviendas asequibles más grandes y tradicionales, y (4) viviendas de transición o refugios para situaciones de crisis.

Las fuentes federales de ayuda económica podrían incluir Vivienda Multifamiliar/Vivienda de Apoyo, Ley de Servicios de Salud Mental, Jóvenes en edad de transición y vales de la Sección 8 basados en proyectos, que pueden combinarse con fondos locales.

La necesidad de viviendas accesibles aumentará a medida que la población envejezca. Puede tenerse en cuenta la opción de la transformación (o adaptabilidad) de viviendas accesibles y del diseño del lugar para adaptarse a las necesidades específicas. La incorporación de diseños accesibles en todas las nuevas viviendas multifamiliares es especialmente importante para ofrecer la mayor variedad de opciones posibles. Esto suele ser un requisito de las leyes estatales y federales de vivienda justa. Las autorizaciones por ventanilla y la agilización del proceso de solicitud podrían eliminar los obstáculos a la hora de solicitar autorizaciones de construcción y planificación para hacer adaptaciones razonables en las viviendas.

La población con discapacidades que viven en la zona del condado no incorporada es similar a la del condado y el Área de la Bahía. Según los datos del ACS de 2019, aproximadamente el 9.2 % de la población de la zona no incorporada del condado tiene algún tipo de discapacidad⁴¹, en comparación con el 9.1 % y el 9.6 % de la población del condado de Marin y del Área de la Bahía. La tabla H-2.38 muestra los porcentajes de incidencia de diferentes discapacidades entre los residentes del área no incorporada del condado de Marin y las áreas comunitarias. Entre las comunidades del condado no incorporadas, San Geronimo Valley, Marinwood/Lucas Valley, Santa Venetia/Los Ranchitos y Marin City tienen una cantidad mayor de personas con discapacidades que

⁴¹ Estas discapacidades se cuentan por separado y no son mutuamente excluyentes, ya que una persona puede informar que tiene más de una discapacidad. Estas cifras no deben sumarse.

la zona no incorporada del condado. Sin embargo, en todas las comunidades, las dificultades ambulatorias fueron las más notables.

Tabla H-2.38: Personas con discapacidades por tipo de discapacidad

Comunidad	Con discapacidad	Con dificultad auditiva	Con dificultad visual	Con dificultad cognitiva	Con dificultad para caminar	Con dificultad para cuidarse a sí mismo	Con dificultad para vivir independientemente
Black Point-Green Point	9.4 %	4.6 %	0.6 %	2.2 %	4.3 %	2.0 %	4.0 %
N. Costal West Marin	5.8 %	3.8 %	2.0 %	3.8 %	5.8 %	3.8 %	3.8 %
Central Coastal West Marin	10.3 %	3.4 %	2.2 %	1.6 %	4.3 %	0.9 %	1.6 %
The San Geronimo Valley	11.2 %	4.7 %	2.8 %	4.2 %	7.2 %	2.2 %	2.6 %
Southern Coastal West Marin	6.9 %	3.1 %	0.6 %	2.1 %	2.4 %	0.0 %	0.2 %
Marinwood/Lucas Valley	12.0 %	3.3 %	1.4 %	3.2 %	6.8 %	1.9 %	6.7 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	16.0 %	3.0 %	4.7 %	7.4 %	8.1 %	4.5 %	9.5 %
Kentfield/Greenbrae	7.1 %	2.1 %	0.5 %	2.5 %	2.9 %	2.3 %	3.6 %
Strawberry	7.6 %	2.2 %	0.6 %	2.0 %	3.6 %	2.1 %	1.6 %
Tam Valley	8.6 %	3.0 %	1.8 %	2.5 %	3.1 %	1.8 %	2.3 %
Marin City	12.6 %	0.4 %	2.7 %	6.1 %	4.8 %	1.9 %	6.2 %
No incorporada	9.2 %	2.6 %	1.4 %	2.8 %	4.0 %	1.7 %	3.0 %

Fuente: Cálculos de 5 años de la American Community Survey, 2015-2019:

Nota: Consulte la tabla H-2.1 para obtener más información sobre los lugares designados por el censo que se incluyen en las comunidades no incorporadas.

El proyecto de ley del Senado 812, en vigencia desde enero de 2011, requiere que los elementos de vivienda incluyan un análisis de las necesidades especiales de vivienda de las personas con discapacidades del desarrollo de acuerdo con la Sección 65583(e) del Código Gubernamental. Las discapacidades del desarrollo se clasifican en graves, crónicas y atribuidas a una discapacidad mental o física que empieza antes de que una persona cumpla 18 años. Incluyendo el síndrome de Down, el autismo, la epilepsia, la parálisis cerebral y el funcionamiento intelectual y adaptativo leve a severamente alterado. Algunas personas con discapacidades del desarrollo no pueden trabajar, dependen del Ingreso Suplementario de Seguridad (Supplemental Security Income) o viven con miembros de la familia. Además de sus necesidades específicas de vivienda, estas personas corren un mayor riesgo de inseguridad en la vivienda cuando uno de sus padres o un familiar adulto mayor ya no puede cuidar de ellos.

El Departamento de Servicios de Desarrollo (Department of Developmental Services) de California es responsable de supervisar la coordinación y entrega de servicios a más de 330,000 californianos con discapacidades del desarrollo. Aunque no hay cálculos de la

población con discapacidades del desarrollo, según el informe de Necesidades de Vivienda de la ABAG, hasta el 2020, el Departamento de Servicios de Desarrollo de California atendía a 384 individuos con discapacidades del desarrollo del área no incorporada del condado. De estos individuos con discapacidades del desarrollo, los niños menores de 18 años representaban el 29 %, mientras que los adultos, el 71 %. El Departamento de Servicios de Desarrollo calculó que la mayoría (el 57 %) de las personas con discapacidades del desarrollo vivían con el padre/madre/tutor, mientras que el 21 % vivía en centros de vida independiente o de apoyo, y el 17 % en centros de atención comunitaria (Tabla H-2.39).

Tabla H-2.39: Población con discapacidades del desarrollo por residencia

Tipo de residencia	Porcentaje de personas atendidas
Casa del padre/madre/la familia/el tutor	56.7 %
Vivienda independiente /de apoyo	21.2 %
Centro de atención comunitaria	17.1 %
Centro de atención intermedia	2.5 %
Otro	2.2 %
Casa de crianza temporal /familia	0.3 %
Totales	363

Notas:

-El Departamento de Servicios de Desarrollo de California ofrece datos sobre el número de personas según el código postal. Para obtener cálculos a nivel de jurisdicción, los datos obtenidos de los códigos postales se cruzaron con los de las jurisdicciones usando los datos de población por bloques censales del Censo 2010 SF1 para determinar la parte de un código postal que se asigna a una jurisdicción determinada.

-Las cifras totales varían de acuerdo con la fuente (por ejemplo, el total de población con discapacidades del desarrollo por edad presentado en el Informe sobre necesidades de vivienda de la ABAG era de 384).

Fuente: El Departamento de Servicios de Desarrollo de California, censo de consumidores por código postal y tipo de residencia de California (2020)

No se puede calcular el número total de personas atendidas en las comunidades del área no incorporada del condado porque el Departamento de Servicios de Desarrollo no da el número exacto de consumidores cuando se atiende a menos de 11 personas (Tabla H-2.40). Sin embargo, según los informes trimestrales de consumidores de septiembre de 2020, las comunidades de Marinwood/Lucas Valley, Santa Venetia/Los Ranchitos y Black–Point-Green Point tienen la población más numerosa de personas con discapacidades del desarrollo, como lo demuestra el hecho de que el número de consumidores de sus códigos postales es mayor.

Tabla H-2.40: Censo de consumidores por código postal de California y grupo etario

Comunidad	CPD	Código postal	0-17 años	18 o más años	Total
Black Point-Green Point	Black Point–Green Point	94945	39	91	130
Northern Coastal West Marin	Dillon Beach	94929	0	<11	>0
	Tomales	94971	0	0	0
Central Coastal West Marin	Point Reyes Station	94956	<11	<11	>0
	Inverness	94937	0	<11	>0
The San Geronimo Valley	Nicasio	94946	<11	<11	>0
	San Geronimo Valley	94963	0	<11	>0
	Woodacre	94973	<11	<11	>0
	Lagunitas	94938	0	0	0
	Forest Knolls	94933	<11	<11	>0
Southern Coastal West Marin	Stinson Beach	94970	0	0	0
	Bolinas	94924	<11	<11	>0
	Muir Beach	94965	12	25	37
Marinwood/Lucas Valley	Lucas Valley	N/C	N/C	N/C	N/C
	Marinwood	94903	62	223	285
Santa Venetia/Los Ranchitos	Santa Venetia	94903	62	223	285
Kentfield/Greenbrae	Kentfield	94904	17	16	33
Strawberry	Strawberry	95375	0	0	0
Tam Valley	Tamalpais-Homestead Valley	94941	32	67	99
Marin City	Marin City	94965	12	25	37

Fuente: Departamento de Servicios de Desarrollo de California, censo de consumidores por código postal y tipo de residencia de California (2020)

Nota: Consulte la tabla H-2.1 y la Figura H-2.1 para obtener más información sobre los lugares designados por el censo que se incluyen en las comunidades no incorporadas.

Las necesidades de las personas con discapacidades del desarrollo son similares a las de otras discapacidades, y enfrentan desafíos similares para encontrar viviendas asequibles. Muchas personas con discapacidades del desarrollo tienen ingresos fijos y no pueden pagar alquileres a valor de mercado. Por otro lado, los servicios de apoyo suelen ser beneficiosos para mantener la estabilidad de la vivienda.

Familias grandes

Los grupos familiares grandes se componen de cinco o más personas según la definición de la Oficina del Censo de los Estados Unidos. Los datos del ACS 2019 reflejan que el 7 % de los grupos familiares de Marin cumplen con la definición de una familia grande (cinco o más personas) y que más de la mitad (el 55 %) de estos grupos familiares grandes en el condado son propietarios de las viviendas en las que viven (Tabla H-2.41). En el área no incorporada del condado, hay alrededor de 2,071 grupos familiares grandes, que representan el 8 % de todos los grupos familiares de la zona no incorporada del condado. De estos grupos familiares, el 69 % son grupos familiares propietarios de la vivienda que ocupan y el 31 % son personas que alquilan.

Entre las áreas de la comunidad, Black Point-Green Point, Marinwood/Lucas Valley y Kentfield/Greenbrae tienen los porcentajes más altos grupos familiares grandes. En estas comunidades, más del 10 % de los grupos familiares tienen cinco o más personas.

Tabla H-2.41: Viviendas para grupos familiares grandes (5 personas o más) por tipo de tenencia

Comunidad	Grupos familiares propietarios de la vivienda que ocupan		Grupos familiares que alquilan la vivienda que ocupan		Total de grupos familiares grandes		Total de grupos familiares
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número
Black Point-Green Point	54	80.6 %	13	19.4 %	67	10.9 %	617
Northern Coastal West Marin	9	100.0 %	0	0.0 %	9	4.2 %	212
Central Coastal West Marin	0	0.0 %	0	0.0 %	0	0.0 %	853
The San Geronimo Valley	67	56.3 %	52	43.7 %	119	7.9 %	1,500
Southern Coastal West Marin	11	100.0 %	0	0.0 %	11	1.1 %	1,026
Marinwood/Lucas Valley	227	74.7 %	77	25.3 %	304	12.6 %	2,412

Tabla H-2.41: Viviendas para grupos familiares grandes (5 personas o más) por tipo de tenencia

Comunidad	Grupos familiares propietarios de la vivienda que ocupan		Grupos familiares que alquilan la vivienda que ocupan		Total de grupos familiares grandes		Total de grupos familiares
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	
Santa Venetia/Los Ranchitos	128	88.3 %	17	11.7 %	145	8.4 %	1,717
Kentfield/Greenbrae	258	87.5 %	37	12.5 %	295	11.5 %	2,567
Strawberry	110	75.9 %	35	24.1 %	145	6.1 %	2,391
Tam Valley	270	71.2 %	109	28.8 %	379	8.2 %	4,617
Marin City	10	20.8 %	38	79.2 %	48	3.5 %	1,377
Zona no incorporada de Marin	1,434	69.2 %	637	30.8 %	2,071	8.0 %	25,850
Condado de Marin en general	4,150	54.9 %	3,411	45.1 %	7,561	7.2 %	105,432

Fuente: Cálculos de 5 años de la Encuesta de la comunidad americana, 2015-2019, Tabla B25009.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

Unidades de vivienda disponibles para familias grandes

Los tamaños de las unidades disponibles en una comunidad determinan los tamaños de los grupos familiares que pueden acceder a esa comunidad. Las familias grandes generalmente requieren unidades de vivienda con tres o más dormitorios, de las que se calcula que hay 17,363 unidades en la zona no incorporada del condado de Marin, lo que representa el 67 % del total de las viviendas. De estas unidades grandes con tres o más dormitorios, el 85 % de las personas que viven en ellas son propietarios y el 15 % las alquila (Tabla H-2.42). La zona no incorporada del condado tiene un porcentaje más alto de unidades de vivienda con tres o más dormitorios que el condado en su conjunto (67 % y 58 %, respectivamente). Las comunidades de Central Coast West Marin, San Geronimo Valley, Southern Coastal West Marin, Strawberry y Marin City tienen una proporción notablemente menor de unidades de vivienda con tres o más dormitorios que otras comunidades y que la zona no incorporada del condado. La Tabla H-2.42 también muestra la falta de unidades grandes principalmente en la categoría de alquiler, ya que la proporción del inventario de viviendas con tres o más dormitorios es inferior al 21 % para todas las áreas excepto Marin City.

Tabla H-2.42: Unidades con tres o más dormitorios por tipo de tenencia

Comunidad	Unidades de propietarios		Unidades de alquiler		Total de unidades con 3 o más dormitorios	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Black Point-Green Point	410	91.1 %	40	8.9 %	450	72.9 %
Northern Coastal West Marin	137	81.5 %	31	18.5 %	168	79.2 %
Central Coastal West Marin	211	79.0 %	56	21.0 %	267	31.3 %
The San Geronimo Valley	694	92.7 %	55	7.3 %	749	49.9 %
Southern Coastal West Marin	324	81.8 %	72	18.2 %	396	38.6 %
Marinwood/Lucas Valley	1,956	91.6 %	179	8.4 %	2,135	88.5 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	1,165	90.6 %	121	9.4 %	1,286	74.9 %
Kentfield/Greenbrae	1,871	92.4 %	154	7.6 %	2,025	78.9 %
Strawberry	913	83.8 %	177	16.2 %	1,090	45.6 %
Tam Valley	2,777	84.2 %	520	15.8 %	3,297	71.4 %
Marin City	175	41.2 %	250	58.8 %	425	30.9 %
Zona no incorporada de Marin	14,833	85.4 %	2,530	14.6 %	17,363	67.2 %
Condado de Marin	52,576	85.4 %	9,012	14.6 %	61,588	58.4 %

Fuente: Fuente: Cálculos de 5 años de la Encuesta de la comunidad americana, 2015-2019, Tabla B25009 y Tabla B25042.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

Aunque parece haber suficientes unidades disponibles para satisfacer la demanda de grupos familiares grandes (es decir, hay 2,071 grupos familiares grandes y 17,363 unidades con tres o más dormitorios), las unidades grandes disponibles pueden ser inasequibles para las familias grandes (vea la sección de ingresos/consulte la sección de ingresos), o como sucede en muchas jurisdicciones, las unidades grandes no siempre están ocupadas por grupos familiares grandes. Debido a la oferta limitada de unidades de alquiler de tamaño adecuado y oportunidades asequibles de vivienda para alojar a grupos familiares grandes, las familias grandes enfrentan dificultades adicionales para encontrar viviendas asequibles y de tamaño adecuado. Como se mencionó arriba en la sección de personas mayores, muchos residentes mayores están envejeciendo en sus viviendas y tienen un “exceso de espacio”, lo que aumenta la falta

de disponibilidad de unidades para grupos familiares más grandes. En el condado de Marin hay oportunidades suficientes para comprar una vivienda a valor de mercado, pero estas viviendas están muy lejos del alcance económico de las familias con ingresos moderados y bajos.

El Apéndice AFFH de este elemento de vivienda descubrió que los grupos familiares que alquilan tienen un mayor porcentaje de problemas de vivienda con defectos estructurales (no tienen cocina o baño completos o viven en condiciones de hacinamiento) en comparación con otros grupos familiares que alquilan.

Grupos familiares monoparentales y a cargo de mujeres

Los grupos familiares a cargo de una sola persona a menudo corren un mayor riesgo de inseguridad en la vivienda, especialmente los grupos familiares a cargo de mujeres que mantienen a sus hijos o a una familia con un solo ingreso. Los grupos familiares a cargo de mujeres se dividen en tres grupos principales en el condado de Marin: mujeres solteras profesionales, padres/madres solteros y personas mayores. Los últimos dos grupos en particular pueden tener necesidades de viviendas asequibles. Las necesidades de vivienda de los residentes que son personas mayores se analizan arriba en la sección de personas mayores. Las necesidades de los grupos familiares a cargo de mujeres con hijos son, particularmente, urgentes. Como se menciona en el Paquete de Datos de Necesidades de Vivienda de la ABAG, los grupos familiares a cargo de mujeres con hijos pueden enfrentar desafíos de vivienda particulares, que se agravan con la desigualdad de género generalizada que resulta en salarios más bajos para las mujeres. Además, la necesidad adicional de cuidado infantil puede dificultar aún más la búsqueda de una vivienda asequible. La necesidad de opciones de vivienda adicionales para familias con niños fue una prioridad que identificaron los miembros de la comunidad durante el proceso de difusión pública del elemento de vivienda.

Como se muestra en la Tabla H-2.43, hay un total de 25,850 grupos familiares en la zona no incorporada del condado, de los que 6,745 (26 %) son grupos familiares a cargo de mujeres. Además, aproximadamente 800 (3 %) del total de los grupos familiares son grupos familiares a cargo de mujeres con niños menores de 18 años. El porcentaje de grupos familiares que viven en la pobreza y están a cargo de mujeres en la zona no incorporada del condado es menor al 1 % (aproximadamente 150 grupos familiares), lo que es incluso más bajo que el 3 % (aproximadamente 480) de todos los grupos familiares que viven en la pobreza. En comparación con el condado, la zona no incorporada del condado tiene un porcentaje más bajo de grupos familiares a cargo de mujeres, grupos familiares a cargo de mujeres con niños y porcentajes más bajos de pobreza con respecto a todas las familias y los grupos familiares a cargo de mujeres.

Tabla H-2.43: Casas a cargo de mujeres en el condado y el condado de Marin

	Zona no incorporada de Marin	Condado de Marin
Total de grupos familiares	25,850	105,432
Total de grupos familiares a cargo de mujeres	26.1 %	28.2 %
Con niños	3.1 %	3.3 %
Total de familias	17,061	66,052
Total de familias por debajo del nivel de pobreza	2.8 %	3.8 %
Grupos familiares a cargo de mujeres por debajo del nivel de pobreza	0.9 %	1.5 %
Con niños	0.6 %	1.1 %

Fuente: Cálculos de, 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2015-2019, Tabla DP02 y Tabla B17012.

Dentro de la zona no incorporada del condado, Marin City tiene el mayor porcentaje de grupos familiares a cargo de mujeres (42 % de todos los grupos familiares son grupos familiares a cargo de mujeres) y grupos familiares a cargo de mujeres con niños (11 %). Marin City también tiene los porcentajes de pobreza más altos en comparación con todas las zonas de la comunidad y el condado no incorporadas, alrededor del 16 % de todos los grupos familiares viven por debajo del nivel federal de pobreza. Los grupos familiares a cargo de mujeres también tienen los porcentajes de pobreza más altos (11 %) en Marin City en comparación con otras áreas de la comunidad.

Aproximadamente el 6 % de todos los grupos familiares en Marin City son grupos familiares a cargo de mujeres con niños que viven por debajo del nivel de pobreza. Como se analizó anteriormente en este capítulo, Marin City también tiene uno de los porcentajes más altos de residentes no blancos.

Tabla H-2.44: Grupos familiares a cargo de mujeres (FHH)-comunidades del condado no incorporadas

Comunidad	Total de grupos familiares (HH)	Total de FHH	FHH con niños	Total de familias	Total de familias por debajo del nivel de pobreza	FHH por debajo del nivel de pobreza	FHH con niño
Black Point-Green Point	617	12.0 %	0.0 %	419	1.9 %	0.0 %	0.0 %
Northern Coastal West Marin	212	36.8 %	0.0 %	129	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Central Coastal West Marin	853	39.4 %	0.0 %	381	4.2 %	1.6 %	0.0 %
The San Geronimo Valley	1,500	28.9 %	2.4 %	769	6.2 %	0.0 %	0.0 %
Southern Coastal West Marin	1,026	32.0 %	1.2 %	451	4.7 %	1.8 %	0.0 %
Marinwood/Lucas Valley	2,412	25.9 %	2.0 %	1,762	3.2 %	1.0 %	1.0 %
Santa Venetia/Los Ranchitos	1,717	34.7 %	1.2 %	1,051	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Kentfield/Greenbrae	2,567	20.6 %	3.7 %	1,874	2.2 %	0.6 %	0.6 %
Strawberry	2,391	36.2 %	7.2 %	1,348	2.7 %	0.9 %	0.9 %
Tam Valley	4,617	24.6 %	3.9 %	3,202	1.9 %	0.0 %	0.0 %
Marin City	1,377	42.0 %	10.5 %	698	16.3 %	10.5 %	6.3 %

FHH quiere decir Grupos familiares a cargo de mujeres (Female-Headed Households)

Fuente: Cálculos de, 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2015-2019, Tabla DP02 y Tabla B17012.

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y la Figura H-2.1 para ver los lugares designados en el censo incluidos en las comunidades no incorporadas

Trabajadores agrícolas

La historia agrícola de Marin sigue siendo un valor destacado y una fuente de orgullo, sobre todo en los corredores rurales costeros y el interior del condado. Según el Departamento de Agricultura de EE. UU. (United States Department of Agriculture, USDA), las granjas y ranchos del condado de Marin abarcan aproximadamente 140,075 acres, o alrededor del 41 % de la superficie total del condado; la tierra de las granjas disminuyó un 18 % entre 2012 y 2017.⁴² La zona rural de West Marin tiene una economía basada en ranchos de ganado, tambos, granjas de vegetales orgánicos, avicultura, maricultura y turismo. De las 343 explotaciones agrícolas en el condado de Marin, la mayoría son granjas familiares de la tercera a la quinta generación y no son grandes según los estándares de California. Tienen un tamaño promedio de 408 acres.

Los trabajadores agrícolas se ven notablemente afectados por el elevado costo de vida del condado de Marin, sobre todo por el costo de vivienda, sobre el que influyen los alquileres vacacionales y el turismo de alto nivel. Para poder promover una economía agrícola vibrante con una base sólida como parte del futuro del condado de Marin, es necesario el acceso a vivienda asequible y de calidad para los trabajadores agrícolas. En casi todos los casos, la vivienda agrícola está relacionada con el empleo. Si se despide a un trabajador o este deja un trabajo, se lesiona o una explotación agrícola deja de producir, esa vivienda ya no está disponible. Esto se señaló como una preocupación durante la difusión pública del elemento de vivienda.

Casi todos los terrenos de uso agrícola del condado de Marin están en la zona no incorporada del condado, por lo que se supone que los datos disponibles sobre la población de trabajadores agrícolas en el condado son representativos de esta zona. El Censo del USDA de 2017 reportó que en el condado de Marin, 1,274 personas fueron trabajadores agrícolas contratados, lo que representa menos del 1 % de la fuerza de trabajo total del condado de Marin.⁴³

A diferencia de otras regiones agrícolas del estado, gran parte de la producción agrícola del condado requiere principalmente una fuerza de trabajo permanente todo el año. En consecuencia, el condado no tiene una afluencia significativa de trabajadores por temporadas durante las época de mayor cosecha. Las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas están determinadas por la presencia de factores paralelos:

- La mayoría de los trabajadores agrícolas, permanentes y por temporada, dispone de las viviendas que les dan los empleadores de los ranchos dentro explotaciones.
- Dado que la mayoría de la fuerza de trabajo es permanente, los trabajadores agrícolas tienen grupos familiares de varias personas, con frecuencia cónyuges e

⁴² Censo de agricultura 2017, perfil del condado de Marin,

⁴³ Habitantes de 16 años o más con empleo. Encuesta de la comunidad americana cálculos de 5 años, 2015-2019. Tabla S2403.

hijos.⁴⁴ Las parejas de los trabajadores agrícolas a menudo trabajan en actividades no agrícolas, como negocios que atienden a los visitantes de West Marin.

Según estos factores, la mejor forma de satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas es mediante el acceso a viviendas asequibles permanentes, unifamiliares y multifamiliares. Teniendo en cuenta que existen viviendas en los ranchos, se presentan dos cuestiones importantes:

- Es una prioridad fundamental garantizar que las condiciones de alojamiento de los trabajadores y sus familias sean seguras y saludables.
- Permitir que los grupos familiares de los trabajadores agrícolas determinen el tipo y la ubicación de la vivienda que sea más adecuada a sus necesidades mediante la mejora de las opciones de vivienda.
- Garantizar derechos adicionales a los inquilinos para ayudar a los trabajadores agrícolas.

La falta de espacio, la capacidad séptica y los costos elevados de construcción con frecuencia hacen que sea difícil alojar a los trabajadores migrantes, lo que desalienta a los empleadores de los ranchos a la hora de ofrecer algo más que un alojamiento básico con servicios mínimos. Desafíos habituales a los que se enfrentan los grupos familiares de los trabajadores agrícolas:

- Ingresos limitados: Con un salario anual promedio de \$41,321,⁴⁵ la mayoría de los trabajadores agrícolas entra dentro de los grupos con ingresos muy bajos (los límites de ingresos para 2021 de un grupo familiar unipersonal son de \$38,400 para grupos familiares con ingresos extremadamente bajos y \$63,950 para aquellos con ingresos muy bajos, según los datos de la HCD).
- Carga del costo/falta de asequibilidad: Como se describe anteriormente, el HUD considera que el pago de más del 30 % del ingreso del grupo familiar en gastos directos de vivienda es un pago excesivo o una dificultad injustificada. Según el Informe de Necesidades de Vivienda Asequible de California Housing Partnership de 2021,⁴⁶ un grupo familiar del condado de Marin tendría que ganar un mínimo de \$48.46 por hora en un empleo a tiempo completo para poder pagar un alquiler promedio⁴⁷ dentro del condado de Marin. Las oportunidades de acceso a una vivienda de alquiler asequible o a ser dueño de una son considerablemente escasas para la población de trabajadores agrícolas.

⁴⁴ Evaluación de la necesidad de vivienda para trabajadores de ranchos en el condado de Marin, California Human Development Corporation, julio de 2008

⁴⁵ Los datos se basan en los salarios medios anuales de las ocupaciones agrícolas, pesqueras y forestales en el condado de Marin (San Rafael MD), según la Encuesta de estadísticas salariales y de empleo por ocupación (Occupational Employment and Wage Statistics, OEWS) del primer trimestre de 2021.

⁴⁶ https://1p08d91kd0c03rlxhmhtydpr-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2021/05/Marin_Housing_Report.pdf

⁴⁷ El alquiler promedio propuesto fue de \$2,520.

- Sobrepoblación: Debido a los bajos ingresos y la falta de inventario, las opciones de vivienda para los trabajadores agrícolas son escasas y a menudo se ven obligados a compartir una vivienda para poder pagar el alquiler. Muchas de estas unidades no están sometidas a control en lo que respecta a la aplicación de los códigos de desarrollo y construcción aprobados en el pasado, a menos que se presenten quejas.
- Viviendas deficientes: Muchos trabajadores agrícolas ocupan viviendas deficientes, como casetas improvisadas, garajes ilegales, graneros o almacenes, remolques y otras estructuras generalmente inadecuadas para vivir. El personal de aplicación de los códigos del condado investiga las quejas contra propietarios que infringen los códigos, pero no monitorea activamente las viviendas de los trabajadores agrícolas para verificar el cumplimiento de estos códigos. En West Marin se usan pocos vales de la Sección 8 del HUD debido a la escasez de unidades asequibles y a la incapacidad de estas unidades para pasar la inspección requerida por los estándares de calidad de vivienda del HUD. Durante la difusión pública del elemento de vivienda, se determinó que en muchos casos, los sistemas sépticos disponibles no tienen capacidad para soportar nuevas unidades en los terrenos de West Marin, incluyendo a quienes alojan a empleados agrícolas y sus familias.

Durante la preparación del elemento de vivienda, los grupos de enfoque, sobre todo en West Marin, determinaron que es prioritario que el condado disponga de más viviendas para los trabajadores agrícolas.

Actualmente, las disposiciones del condado en relación con las viviendas para trabajadores agrícolas no son coherentes con la Ley Estatal de Vivienda para Empleados. Además, el Código de Desarrollo no contiene disposiciones en relación con las viviendas para empleados. De acuerdo con la Ley de Viviendas para Empleados, cualquier vivienda para seis o menos empleados (de cualquier actividad laboral) debe recibir la autorización para uso residencial unifamiliar. La sección de Housing Plan del elemento de vivienda contiene programas para tratar estas incoherencias con la ley estatal y para poder ofrecer más viviendas para trabajadores agrícolas del área no incorporada del condado.

Individuos y familias sin hogar

Los individuos y las familias sin hogar tienen necesidades de vivienda urgentes. Por otra parte, según la definición del HUD, muchos residentes que no tienen una vivienda fija no entran en la categoría “sin hogar”.⁴⁸ Viven hacinados en viviendas compartidas, a menudo durmiendo por turnos o alquilando espacio en armarios o “el sofá” de familiares o amigos. Aunque no viven en la calle, esta población a menudo no tiene lugares fijos donde alojarse y puede pasar por períodos en los que no tienen refugio. Además, su situación de vida no les permite acceder a los servicios preparados para atender a personas sin hogar.

El censo de Punto en el Tiempo del condado de Marin de 2019 sobre personas sin hogar se hizo el 28 de enero de 2019 y entrevistó a 360 individuos que viven o no en refugios para obtener un perfil de sus experiencias y características. Se trata de una encuesta de campo en la que trabaja un equipo de empleados y voluntarios del condado para determinar el número de personas sin hogar en un punto específico en el tiempo (en este caso, el 28 de enero de 2019). Según esta encuesta, en enero de 2019, 1,034 personas en el condado cumplieron con la definición de “sin hogar” del Health and Human Services del condado de Marin. De estas personas, 172 (17 %) vivían en la zona no incorporada del condado (Tabla H-2.45). Esto significó una disminución del 7 % en la población total del condado en comparación con 2017, pero un aumento del 26 % en la cantidad de personas sin hogar que viven en la zona no incorporada del condado. Todas las personas sin hogar encuestadas en la zona no incorporada del condado en 2019 eran personas sin un refugio donde vivir, mientras que en todo el condado, las personas sin un refugio representan el 68 %. A nivel regional, North Marin y Central Marin tenían la mayor población de personas sin hogar, mientras que en la zona no incorporada del condado, la mayor población de personas sin hogar la tenía West Marin.

En 2019, la cantidad de personas sin hogar que no tenían un refugio continuó disminuyendo en todas las regiones del condado, excepto en West Marin y South Marin. West Marin tuvo un aumento de la población de 41 personas desde 2017. Esto puede deberse en parte al mayor número de esfuerzos dedicados a la concientización y a que los equipos especializados están familiarizados con las comunidades en las que se hace el censo. Con el cierre planificado de un refugio rotativo en 2017, el número de personas en refugios disminuyó un 20 % desde 2017 a 326 personas en 2019. La disminución del número de personas en refugios no significó un aumento del número de personas sin hogar. La información sobre el censo de personas sin hogar en 2021 se incluye más abajo en el apartado “Consecuencias del COVID-19” dentro de esta sección.

⁴⁸ (1) Individuo o familia que no tiene una residencia fija, habitual y adecuada para pasar la noche, (2) Individuo o familia que inevitablemente perderá el lugar principal donde pasa la noche en un plazo de 14 días.

Tabla H-2.45: Población total según el censo de personas sin hogar, por jurisdicción y situación con respecto al refugio

Jurisdicción	Sin Refugio	Con Refugio	Total
North Marin	147	163	310
Novato	147	163	310
Central Marin	277	94	371
San Anselmo	20	0	20
San Rafael	161	94	255
Corte Madera	39	0	39
Fairfax	5	0	5
Larkspur	28	0	28
Mill Valley	8	0	8
Central Marin no incorporado	16	0	16
South Marin	144	0	144
Sausalito	25	0	25
Richardson Bay Anchor Outs	103	0	103
Belvedere	0	0	0
South Marin no incorporado	16	0	16
West Marin	140	0	140
West Marin no incorporado	140	0	140
Otro	0	69	69
Refugio para personas en situación de violencia doméstica	0	69	69
Refugio rotativo	0	0	0
Total respecto de la zona no incorporada	172	0	172
Total del condado*	708	326	1,034

Fuente: Informe integral del condado y encuesta sobre personas sin hogar del condado de Marin 2019

Nota: Consulte la Tabla H-2.1: y la Figura H-2.1 para los lugares designados en el censo que se incluyen en las comunidades no incorporadas. El total es la suma de North Marin, Central Marin, South Marin, West Marin y "Otros".

Características de la población sin hogar

La evaluación de necesidades del Plan Consolidado del condado para 2020-2024 calculó que el índice de personas sin hogar era de 543 personas por año (Índice de desempeño del sistema 5.2), mientras que el de personas que salían de esa situación era de 199 personas por año (Índice de desempeño del sistema 7b.1). Además, el Plan Consolidado calculó que las personas experimentan la falta de hogar por más de dos años (764 días; Índice de desempeño del sistema 1.2).

Durante el censo de Punto en el Tiempo de 2019, se registraron 54 grupos familiares con niños de 18 años o menos, incluyendo 61 adultos y 81 niños (147 individuos). Esta cifra es menor que los 75 grupos familiares con niños contados en 2017. La mayoría de las familias informó de las siguientes razones que las llevaron a quedarse sin hogar: falta de vivienda asequible, falta de ingresos/pérdida de trabajo, problemas de alcohol/drogas o el fin de una relación personal. Alrededor del 90 % de las familias sin hogar del condado de Marin viven en refugios o programas de viviendas de transición (66 grupos familiares).

El informe del censo de Punto en el Tiempo de 2019 mostró que el 38 % (360) de todos los adultos sin hogar contados tenían al menos un tipo de discapacidad, como discapacidad física o del desarrollo, enfermedad crónica o trastorno por consumo de sustancias. Alrededor del 62 % de estas personas con discapacidades no tienen refugio, mientras que el 38 % vive en refugios de emergencia o viviendas de transición. Los problemas médicos y los problemas de salud mental son los que típicamente afectan a las poblaciones sin hogar. La falta de hogar es un evento traumático que puede causar dificultades físicas y psicológicas.

En términos generales, el Censo y la Encuesta de Personas Sin Hogar del Condado de Marin de 2019 revelaron que hay una población diversa de personas sin hogar con muchas tendencias y necesidades diferentes. La información ofrece datos valiosos sobre la población sin hogar en el condado de Marin. Estos datos se aplican a la población general y a subpoblaciones:

- Alrededor del 31 % de las personas sin hogar tenían más de 50 años y el 19 % tenía menos de 25 años.
- Las personas negras o afroamericanas representaban la gran mayoría de la población: El 2 % de la población total, pero el 17 % de la población sin hogar se identificó como negra o afroamericana.
- El número de personas que experimentaron la falta de hogar por primera vez disminuyó del 35 % en 2017 al 30 % en 2019.
- El 70 % de los encuestados estaban sin hogar desde hacía un año o más.
- Los problemas económicos fueron la causa más común de la falta de hogar (49 %).
- El 73 % dijo que necesitaba ayuda para pagar alquiler para poder acceder a viviendas permanentes.

- **Veteranos:** El número de veteranos que estaban en refugios era mayor en 2019, el 19 % en comparación con el 13 % en 2017 y los veteranos son los que más frecuentemente informaron de la presencia de una discapacidad física (45 % de los encuestados veteranos en comparación con el 22 % de los encuestados que no eran veteranos).
- **Familias con niños:** El número de familias sin hogar disminuyó un 28 % desde 2017. Esto puede haber cambiado desde la pandemia del COVID-19.
- **Niños sin la compañía de un adulto y jóvenes en edad de transición:** Se calculó que había ocho niños sin la compañía de un adulto y 99 jóvenes en edad de transición sin la compañía de un adulto (de entre 18 y 24 años). Esto representa el 10 % de la población sin hogar del condado de Marin. Los jóvenes encuestados recibían menos comidas gratuitas (17 %) que los mayores de 25 años.
- **Personas mayores:** Las personas mayores representaban el 31 % de la población sin hogar y más de dos tercios no tenían un refugio.

Consecuencias del COVID-19

Debido a la pandemia del COVID-19, el condado postergó el censo de campo de 2021 hasta 2022. La decisión se tomó teniendo en cuenta que la prioridad era la seguridad pública de las personas sin hogar del condado de Marin y la de los equipos que trabajan en el censo. Sin embargo, en un esfuerzo continuo por monitorear la situación de las personas sin hogar y el proceso de erradicación de este problema, el programa Continuum of Care del condado de Marin tomó la decisión de que sería más seguro hacer un censo de vehículos en lugar del habitual censo de campo en persona. Este tipo de censo se hace para obtener información parcial sobre el estado actual de la situación a nivel local. El 25 de febrero de 2021, un equipo especial de 41 personas recorrió el condado de Marin para ayudar a determinar la incidencia de casos de personas que viven en vehículos. El equipo incluía agentes de la policía locales, personal de asistencia a las personas sin hogar y personas que vivieron en vehículos. El censo determinó que 486 personas vivían en 381 vehículos, lo que representa un aumento del 91 % con respecto a 2019.⁴⁹ Entre 2019 y 2021, se redujo el número de personas que viven en vehículos en West Marin, mientras en North, Central y Southern Marin se registró un aumento.

⁴⁹ Marin Health and Human Services, Censo 2021 de vehículos de personas sin hogar de Marin, 25 de febrero de 2021.

Debido a que las personas sin hogar no están distribuidas de igual forma entre las diferentes alternativas de vivienda y vivir en un vehículo es a menudo la primera opción a la que recurren cuando se quedan sin hogar, el aumento del 91 % en el número de personas que viven en vehículos no equivale a un aumento del 91 % en el número total de personas sin hogar. Sin embargo, indica cierto aumento en la cantidad de personas sin hogar en Marin.

Necesidades no satisfechas

Según los datos obtenidos durante el censo de Punto en el Tiempo de 2019 y la evaluación de necesidades hecha para fundamentar el Plan Consolidado 2020-2024 del condado de Marin, las poblaciones con más necesidades de vivienda incluyen personas con discapacidades mentales y físicas, familias, trabajadores y personas mayores con ingresos muy bajos y bajos. Las personas que actualmente tienen vivienda pero están en riesgo inminente de quedarse sin hogar incluyen a personas con discapacidades, grupos familiares con niños por debajo del nivel federal de pobreza, personas mayores y trabajadores agrícolas.

El informe Una respuesta al problema de las personas sin hogar en el condado de Marin de 2019 (A Response to Homelessness in Marin County: Assessing the Need & Taking Action [2019]) incluye información sobre las necesidades de la población sin hogar y un resumen de las formas de tratar este tema: Assessing the Need & Taking Action, 2019. Como resultado, el informe determinó las siguientes prioridades y objetivos a través de una serie de conversaciones con las partes involucradas:

- Poner fin al problema crónico de personas y veteranos sin hogar en el condado de Marin para el 2022.
- Crear oportunidades para acceder a viviendas permanentes adicionales que permitan tratar las necesidades de las personas más vulnerables.
- Mantener y mejorar la adhesión a los principios del programa Housing First. Mejorar y ampliar la capacidad de compartir datos para poder ofrecer atención integral y coordinada a las personas sin hogar.

El Condado usó información de las solicitudes del programa de subsidios Homeless Housing, Assistance, and Prevention (HHAP) de 2021, enviadas a la Business, Consumer Services, and Housing Agency del estado de California para calcular las necesidades insatisfechas de camas en refugios y determinar los recursos disponibles para las familias e individuos sin hogar. La Tabla H-2.46 determina qué áreas del sistema local de respuesta a los problemas de las personas sin hogar (por ejemplo, refugios, subsidios de alquiler, viviendas de apoyo) tienen deficiencias en el manejo de los recursos según las necesidades de las personas sin hogar del condado. Durante la difusión pública del elemento de vivienda, se determinó que es una necesidad establecer un sistema de acceso coordinado para personas sin hogar, sobre todo en

West Marin. Los participantes de los grupos de enfoque afirmaron que las personas en West Marin viven en furgonetas camper y no tienen acceso directo a los servicios.

Tabla H-2.46: Análisis de las deficiencias en los servicios

	Número total de clientes que actualmente necesitan este servicio	Número total de clientes que actualmente reciben este servicio	Necesidades restantes
Camas en viviendas provisionales/refugios	1,034	326	708
Ayuda para pagar alquiler	756	235	521
Viviendas de apoyo (permanente)	1,076	525	551
Difusión	708	300	408
Prevención/Desviación	2,690	520	2,170

Fuente: Programa CoC Homeless Housing, Assistance and Prevention (HHAP) Grant del condado de Marin, solicitud enviada a la Business, Consumer Services, and Housing Agency (BCSH) de California.

La Tabla H-2.47 que se muestra a abajo ofrece un resumen de las camas en refugios de emergencia y las unidades de vivienda de transición y de apoyo para personas sin hogar que viven en todo el condado de Marin. Los apartamentos asequibles Fireside Affordable Apartments, que ofrecen 18 unidades de vivienda de apoyo (10 para familias y 8 para personas mayores que previamente eran personas sin hogar), están dentro de la zona no incorporada del condado de Marin. En este momento se desconocen las unidades adicionales de transición o apoyo que se ofrecen en lugares aislados y ubicados dentro de la zona no incorporada del condado.

Tabla H-2.47: Centros y viviendas para grupos familiares sin hogar

	Camas de refugio de emergencia		Camas de viviendas de transición	Camas de viviendas de apoyo permanente	En desarrollo	Total
	Camas disponibles todo el año (actuales y nuevas)	Camas de vale / Por temporada / Adicionales por desbordamiento	Actuales y nuevas	Actuales y nuevas		
Grupos familiares de adultos y niños	55	3	159	155	0	372
Grupos familiares de adultos solamente	149	60	38	492	10	749
Grupos familiares de personas sin hogar crónicas	0	0	0	492	28	520
Veteranos	0	0	0	16	0	16
Jóvenes sin la compañía de un adulto	0	0	0	0	0	0
Total	204	63	197	1,155	38	1,657

Fuente: Plan consolidado 2020-2024 del condado de Marin

Evaluación de las necesidades no satisfechas de camas de refugio temporal disponibles todo el año

El Condado de Marin calcula que se necesitan 708 camas en viviendas provisionales/refugios de emergencia disponibles todo el año para satisfacer las necesidades de las 1,034 personas sin hogar que no tienen un refugio en el condado. Teniendo en cuenta el aumento de personas sin hogar calculado a partir de las encuestas de personas que viven en vehículos de 2021, es probable que esta necesidad aumente como resultado de la pandemia del COVID-19.

Evaluación de las necesidades no satisfechas de viviendas de apoyo

En la solicitud de HHAP Grant Program de 2021 del condado de Marin, el Continuum of Care del condado calcula que hay una necesidad no satisfecha de 551 camas en viviendas permanentes de todas las jurisdicciones. No hay un análisis detallado de este cálculo de necesidades no satisfechas por jurisdicción. Sin embargo, el condado de Marin calculó las camas necesarias según el porcentaje del número total de personas sin hogar que no tienen un refugio y viven en la comunidad. Teniendo en cuenta que se calcula que el 24 % del total de personas sin hogar que no tienen un refugio en el condado vive en las zonas no incorporadas de Marin, la necesidad no satisfecha de camas de vivienda de apoyo es de 133. El capítulo del programa del elemento de vivienda incluye un programa para buscar ayuda económica para ofrecer viviendas de apoyo permanentes para personas sin hogar (proyecto Homekey).

Grupos familiares con ingresos extremadamente bajos

Los grupos familiares con ingresos extremadamente bajos ganan hasta el 30 % del ingreso promedio del área. Este es un grupo con necesidades especiales si se tiene en cuenta que las opciones de vivienda disponibles para ellos son escasas. Los grupos familiares con ingresos extremadamente bajos también tienden a incluir un número más alto de personas mayores o personas con discapacidades. En la zona no incorporada del condado de Marin, se registraron 3,623 grupos familiares que tenían ingresos extremadamente bajos según los datos de la Comprehensive Housing Affordability Strategy (CHAS) 2013-2017 del HUD, lo que equivale a alrededor del 14 % de los grupos familiares totales (Tabla H-2.22). Este porcentaje es similar al de los grupos familiares con ELI de todo el condado de Marin (14.9 %). Aproximadamente el 61 % de los grupos familiares con ingresos extremadamente bajos eran inquilinos. Además, el 73 % de los grupos familiares con ingresos extremadamente bajos tenían al menos un problema de vivienda (hacinamiento, carga del costo o vivienda inadecuada) (Tabla H-2.48).

Concretamente, el 68 % de los inquilinos con ingresos extremadamente bajos y el 81 % de los propietarios con ingresos extremadamente bajos tenían al menos un problema de vivienda. Las cargas del costo también son altas para los grupos familiares con ingresos extremadamente bajos. Alrededor del 70 % de todos los grupos familiares con ELI tienen cargas del costo. Alrededor del 62 % de los inquilinos con ELI experimentan cargas del costo en comparación con el 81 % de los grupos familiares que son propietarios con ELI.

Entre las comunidades no incorporadas del condado, las comunidades de West Marin tienen la mayor concentración de grupos familiares con ELI (Tabla H-2.23). La ciudad de Marin tiene la proporción más alta de grupos familiares con ELI (40 %), seguida de la zona costera central de West Marin (30 %), la zona costera norte de West Marin (23 %) y la zona costera sur de West Marin (18 %).

Tabla H-2.48: Problemas de vivienda y carga del costo para HH con ELI por tipo tenencia-zona del condado no incorporada

	Propietarios		Inquilinos		Todas las zonas no incorporadas HH	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ELI	1,128	--	1,768	--	2,896	--
con al menos un problema de vivienda	918	81.4 %	1,203	68.0 %	2,121	73.2 %
con carga del costo	912	80.9 %	1,104	62.4 %	2,017	69.6 %

Fuente: 2013-2017 HUD CHAS

Los datos representan la suma total de los CDP de la Tabla H-2.1.

La ciudad ayuda a los grupos familiares con ELI que tienen necesidades de vivienda y a los grupos familiares con ingresos más bajos que tienen Subsidios de Planificación y Desarrollo Comunitario del HUD y la Asignación de Vivienda Local Permanente SB2 (PLHA). Los fondos CDBG ofrecen ayuda económica a una variedad de actividades como adquisición o venta de bienes raíces o propiedades, servicios públicos, mudanzas, reparación de viviendas y ayuda para la compra de viviendas. Los fondos HOME se pueden usar para actividades que den oportunidades de vivienda asequible para grupos familiares de ingresos bajos a moderados, como el desarrollo de nuevas unidades asequibles, la reparación de viviendas ocupadas por sus propietarios, ayuda a compradores de viviendas y ayuda para pagar el alquiler según el inquilino. El condado usa fondos de HOME para financiar proyectos de vivienda asequible en todo el condado. El condado espera recibir entre \$750,000 y \$1,500,000 en PLHA por año que se pueden usar para aumentar la oferta de viviendas para grupos familiares con ingresos iguales o inferiores al 60 % del AMI (lo que incluye a los grupos familiares con ELI) y facilitar la asequibilidad de viviendas, sobre todo para grupos familiares con ingresos bajos y moderados.

Además, el Plan de Vivienda de la ciudad incluye un programa para explorar estrategias que fortalezcan la protección de los inquilinos, como la estabilización del alquiler, el desalojo por causa justa y la ayuda local para mudanzas (Programa 31-Tenant Protection Strategies). Las estrategias de protección de inquilinos benefician a los segmentos más vulnerables de la comunidad, como los grupos familiares con ELI. También hay una variedad de programas para aumentar la oferta de viviendas asequibles en todo el condado, priorizando la ayuda económica para proyectos que incluyan a los grupos familiares con ELI.

Unidades en riesgo de conversión

Desde 2022, hay 24 proyectos de viviendas asequibles que suman 1,148 unidades (incluyendo 877 unidades asequibles) en total en la zona no incorporada del condado

de Marin (Tabla H-2.49). La sección 65583 del Código Gubernamental requiere que cada ciudad y condado haga un análisis y determine los programas que puedan ayudar a preservar los desarrollos de viviendas subsidiadas. El análisis debe identificar cualquier unidad para personas con bajos ingresos que esté en riesgo de perder subsidios con restricciones de escritura en los próximos 10 años. Hay dos proyectos (Ponderosa Estates y Parnow House) con 128 unidades asequibles que están en riesgo de conversión durante el período de análisis de riesgo de 2023-2033.

Tabla H-2.49: Viviendas de alquiler asequibles multifamiliares subsidiadas con fondos públicos

Nombre	Dirección	Número de unidades	Número de unidades asequibles	Tipo de servicio	Sin fines de lucro	Fecha de vencimiento
Ponderosa Estates	1001 Drake Ave.	56	56		John Stewart	2023
Parnow Friendship House	164 N. San Pedro Rd.	72	72		EAH Housing	2024
The Redwoods II		60	60		Community Church of Mill Valley	2036
Mill Creek Apartments		9	9	Personas con discapacidades	North Bay Rehab Services	2039
Village Oduduwa Complex	2 Park Circle	25	25	Adultos mayores	Oakland Community Housing Management	2040
Hilarita	100 Neds Way	91	91		EAH	2045
Dorothea Mitchell Apartments	52 Terrace Dr.	30	30		Bridge	2051
Rotary Valley Senior Village	10 Jeannette Prandi Way #2601	80	80	Adultos mayores	Bridge	2051
Bo Gas	6 Wharf Rd.	8	8		BCLT	2059
Gibson House	20 Wharf Road	7	7		BCLT	2059

Tabla H-2.49: Viviendas de alquiler asequibles multifamiliares subsidiadas con fondos públicos

Nombre	Dirección	Número de unidades	Número de unidades asequibles	Tipo de servicio	Sin fines de lucro	Fecha de vencimiento
Point Reyes Family Homes	12 Giacomini Rd.	27	27		EAH	2060
Mesa Apartments		4	4		CLAM	2061
Ridgeway Apartments	141 Donohue St.	225	72		St. Anton Multifamily	2064
Fireside Apartments	115 Shoreline Hwy.	50	50	Familias y personas mayores	Eden	2065
Toussin Apartments	10 Toussin Avenue	13	13	Adultos mayores	PEP	2065
Anise Turina Apartments	10 La Brea Way	287	287		EAH	2067
Forest Knolls Trailer Court	6690 Sir Francis Drake Blvd.	20	20	Casas móviles	SGVAHA	2070
21 Calle Del Embarcadero (Ocean Terrace Apartments)	21 Calle del Embarcadero	8	8		CLAM	2071
Walnut Place West Marin	600 A. St.	25	25	personas mayores y personas con discapacidades	EAH	2073
Sage Lane Senior		6	6		SGVAHA	De por vida
Homestead Terrace	100 Linden Lane	28	28	personas mayores y personas con discapacidades	MHA	
Kruger Pines	47 North Knoll Rd.	56	56	personas mayores y personas con discapacidades	MHA	

Tabla H-2.49: Viviendas de alquiler asequibles multifamiliares subsidiadas con fondos públicos

Nombre	Dirección	Número de unidades	Número de unidades asequibles	Tipo de servicio	Sin fines de lucro	Fecha de vencimiento
Mt. Burdell		10	10		Habitat for Humanity	
Venetia Oaks	263 North San Pedro Road	36	36	personas mayores y personas con discapacidades	MHA	
Total		1,148	877			

Según el Plan Consolidado 2020-2024, la Marin Housing Authority maneja 340 unidades de propietarios de viviendas a precios por abajo del valor de mercado (BMR) en todo el condado de Marin. Estas viviendas están protegidas por restricciones de escritura, de las que 90 unidades están en la zona no incorporada del condado. La Marin Housing Authority procesa todas las ventas de nuevas unidades, reventas de unidades existentes, refinanciamientos, evaluaciones de mejoras de capital, ayuda para el pago inicial y seguimiento de la cartera para garantizar que se cumplan los requisitos del Programa BMR. La MHA también trabaja con los desarrolladores en la etapa inicial para hacer acuerdos con desarrolladores que determinen el nivel de asequibilidad y los requisitos de construcción de las unidades BMR. Hay otras 408 unidades BMR en la ciudad de Novato que las maneja Hello Housing de manera similar. A partir de 2020, la MHA no tiene vencimientos anticipados de contratos de la Sección 8.

Riesgo de conversión

Las unidades de la zona no incorporada del condado que se consideran en riesgo de conversión están en riesgo debido al vencimiento de las restricciones para el uso como viviendas de bajos ingresos mediante diversas fuentes de ayuda económica. Sin embargo, aunque las unidades descritas en la Tabla H-2.49 cumplan la definición de estar en riesgo de conversión según lo descrito en la sección 65583 del Código Gubernamental, el riesgo de conversión es bajo porque todas son propiedad de organizaciones sin fines de lucro con la misión de entregar viviendas asequibles de largo plazo. Los propietarios existentes tienen la intención de mantener la asequibilidad de las unidades. Los costos de reparación son reducidos, ya que, según los controles e inspecciones habituales, todos los complejos están en buenas condiciones.

Recursos para la conservación

Para retener la vivienda asequible, el condado debe tener dos tipos básicos de recursos de conservación: organizativos y económicos. Se informa a las entidades calificadas y sin fines de lucro de cualquier posible situación que ponga en riesgo las unidades en el futuro. Una lista de entidades calificadas para adquirir y manejar unidades en riesgo está disponible en el sitio web del HCD y se usará para informar de unidades que estén en riesgo. Sin embargo, la mayoría de estas propiedades ya pertenece a organizaciones sin fines de lucro y, por lo tanto, la conservación por medio de la transferencia de la propiedad a otras organizaciones sin fines de lucro no es necesariamente una estrategia eficiente.

Los fondos para facilitar la conservación están disponibles a través del Affordable Housing Trust Fund del condado, la Affordable Housing Trust Fund, la Permanent Local Housing Allocation (PLHA) y los fondos HOME y CDBG. La conservación es una de las prioridades del condado para el uso de estos fondos.

Costos del reemplazo versus la conservación de las unidades en riesgo durante el período de planificación

Según el sitio web de California Housing Partnership Corporation, hay un desarrollo en riesgo de conversión durante el período de planificación. Se trata de Ponderosa Estates, un complejo de 56 unidades en la ciudad de Marin, que tiene 56 unidades financiadas a través del programa de la Sección 8 del HUD. Sin embargo, otras investigaciones encontraron que Ponderosa Estates renovó su acuerdo con el HUD en 2004 por un plazo adicional de 40 años y las restricciones actuales no vencen hasta 2044. La propiedad forma parte del programa Property Disposition del HUD, que ofrece ayuda económica para que los proyectos de viviendas que pertenecen al HUD mantengan su asequibilidad. Se ofrece ayuda para proyectos de viviendas existentes que necesiten reparación y para proyectos que estén en condiciones de seguridad y sanitarias aceptables. A través de la ayuda económica para estos proyectos, el HUD ayuda a garantizar la conservación de viviendas dignas, seguras y asequibles para las familias con ingresos bajos, y a minimizar los desplazamientos.

También se determinó que un segundo proyecto, Parnow Friendship House que tiene 72 unidades, podría estar en potencial riesgo de conversión en 2024. Sin embargo, a este proyecto lo maneja EAH Housing, que es el propietario. EAH Housing es una organización sin fines de lucro comprometida con ofrecer viviendas permanentes asequibles para grupos familiares de bajos ingresos. El vencimiento de la restricción de escritura no representa un riesgo de conversión.

El alto costo del terreno y la construcción hacen difícil el desarrollo de viviendas asequibles en Marin sin un subsidio sustancial. Los proyectos tienden a ser a pequeña escala debido a las normas de zonificación locales, que favorecen los desarrollos de menor densidad, y a la resistencia de la comunidad a proyectos de vivienda de mayor envergadura. Los proyectos pequeños no son competitivos para muchas fuentes de

ayuda económica estatales y no pueden beneficiarse de las ventajas de las economías de escala. Esto supone costos de desarrollo más altos por unidad, y también costos de manejo del desarrollo más altos por unidad de alquiler. Un ejemplo de costos de desarrollo altos es un proyecto actual de 54 unidades de viviendas asequibles de un dormitorio en Marin con un costo por unidad de más de \$650,000.⁵⁰ Por lo tanto, el costo de construir 128 unidades nuevas se calcula en \$83.2 millones.

Teniendo en cuenta la escasez de suelo edificable, el elevado costo de la construcción y la lentitud del proceso de aprobación, la forma más económica de ofrecer viviendas es la reparación de las unidades existentes en lugar de la construcción de nuevas. El costo de conservación es significativamente menor. Por ejemplo, en 2015 se iban a vender los Apartamentos Calle del Embarcadero, de ocho unidades, en Stinson Beach, y era probable que los residentes existentes, incluyendo dos inquilinos que usaban vales de ayuda para vivienda de la Sección 8, acabasen desplazados porque se esperaba que el nuevo propietario subiese los alquileres a valores de mercado. Se creó un proyecto de colaboración entre el condado de Marín, Marin Community Foundation, Community Land Trust Association of West Marin (CLAM) y Affordable Housing Committee de Stinson Beach para hacer posible la creación de las primeras viviendas permanentemente asequibles en Stinson Beach. Según Marin Community Foundation, se facilitó una mezcla de subsidios y préstamos por un total de 2,85 millones de dólares para cubrir el costo de la compra de los Apartamentos Calle del Embarcadero que hizo el CLAM.⁵¹ Según la información facilitada por Marin Community Foundation, el coste unitario de la compra de los apartamentos fue de \$356.250 por unidad, aproximadamente la mitad de los que cuesta una construcción nueva. Por lo tanto, el costo de conservar 128 unidades de alto y muy alto riesgo puede calcularse en unos \$45,6 millones.

Comunidades desfavorecidas

El SB 244, que figura en la sección 56375 del Código Gubernamental, exige que las ciudades y los condados determinen las necesidades de infraestructuras y servicios de las comunidades con legado histórico no incorporadas, en sus planes generales cuando se actualice el próximo elemento de vivienda. Según la definición del SB 244, una comunidad con legado histórico no incorporada es un lugar que cumple los siguientes criterios:

- Contiene 10 o más unidades de vivienda que están muy cerca una de la otra.
- Está dentro de la esfera de influencia (Sphere of Influence, SOI) de una ciudad, es una isla dentro de los límites de una ciudad o está geográficamente aislada y ha existido por más de 50 años.

⁵⁰ Plan Consolidado 2020-2024.

⁵¹ <https://www.marincf.org/buck-family-fund-grants/mcf-loan-fund/case-studies-stinson-beach-affordable-housing>

- Tiene un ingreso por grupo familiar promedio del 80 % o menos que el ingreso por grupo familiar estatal promedio.

Según esta definición, no hay comunidades desfavorecidas en la zona no incorporada del condado. Local Agency Formation Commission's Municipal Services Review (MSR) de Marin de octubre de 2019 identificó una comunidad desfavorecida en varios distritos censales que abarcan el barrio de Canal en la región de San Rafael. Esta comunidad cumplía con los criterios de comunidad desfavorecida.⁵² Sin embargo, teniendo en cuenta que este barrio está en su totalidad dentro de los límites de la ciudad de San Rafael, no califica como una comunidad desfavorecida en la zona no incorporada del condado. Los informes de octubre de 2020 para la región de Twin Cities, la región de Novato, Upper Ross Valley y la península de Tiburón no detectaron ninguna comunidad desfavorecida.

Aunque la comunidad de Marin City no entra en la definición de SB 244, todavía se enfrenta a muchos de los mismos desafíos. Como se discute en el apéndice de AFFH, Marin City se define como una "comunidad sensible" según el proyecto UC Berkeley Urban Displacement. Esto significa que la ciudad tiene una proporción de inquilinos superior al 40 %, una proporción de personas de color superior al 50 %, y una mayor proporción de grupos familiares de bajos ingresos y de grupos familiares gravemente afectados por el alquiler, además una mayor exposición a presiones que pueden provocar los desplazamientos. Las presiones que provocan desplazamientos se definieron según los aumentos de alquileres promedio y las diferencias entre los alquileres. Los miembros del grupo de enfoque del elemento de vivienda mostraron preocupación por el desplazamiento de los residentes que no pueden encontrar viviendas asequibles.

⁵² https://www.marinlafco.org/files/8fd4604a2/San+Rafael+Reg+MSR_Final+Post+Adoption+Oct.2019+%5B2+%5D.pdf

Página dejada en blanco intencionalmente.