



Vivienda Asequible en Chicago: Hallazgos Clave

Cuál es la situación actual de la vivienda asequible en Chicago y cómo ha cambiado con el tiempo? ¿Cómo influye la zonificación en la vivienda en Chicago?

La asequibilidad de la vivienda en Chicago ha disminuido en los últimos 20 años, especialmente para residentes negros y latinos. Existen pocas unidades de vivienda que estén específicamente subsidiadas y reservadas como asequibles, y estas están distribuidas de manera desigual en toda la ciudad. Al mismo tiempo, el código de zonificación de Chicago limita cuánto desarrollo de vivienda nueva puede construirse legalmente: en gran parte de la ciudad es ilegal construir viviendas multifamiliares nuevas sin un cambio de zonificación, y la mayoría de las viviendas multifamiliares nuevas forman parte de Desarrollos Planificados (Planned Developments). Además, hay evidencia que sugiere que los procesos de reducción de densidad (downzonings) y la preservación histórica han contribuido, con el tiempo, a crear vecindarios más excluyentes.

Principales datos destacados de nuestra investigación

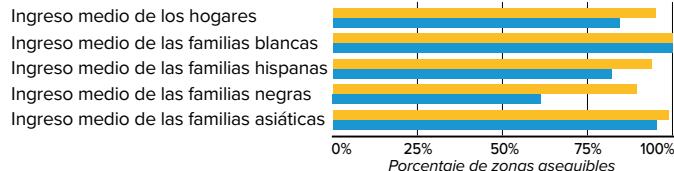
► Durante las últimas dos décadas, la vivienda se ha vuelto cada vez menos asequible para todos los habitantes de Chicago, pero especialmente para los residentes negros y latinos. La familia típica en Chicago no puede pagar la compra ni el alquiler de una vivienda en gran parte del norte y noroeste de la ciudad. En los vecindarios del sur y oeste, los inquilinos típicos destinan más del 30 % de sus ingresos al pago del alquiler en sus propias comunidades. Las familias negras y latinas han experimentado las mayores caídas en la asequibilidad de la vivienda desde el año 2000.

► Las opciones de vivienda asequible son limitadas y están distribuidas de forma desigual en toda la ciudad. Algunas de las unidades más comunes, como las viviendas subsidiadas por el gobierno federal, están concentradas en unas pocas comunidades del sur y oeste de Chicago, y son escasas en las zonas blancas y de mayores ingresos. Desde 2006, se han construido muy pocas de las opciones más asequibles, como albergues y edificios de unidades de ocupación individual (SRO, por sus siglas en inglés).

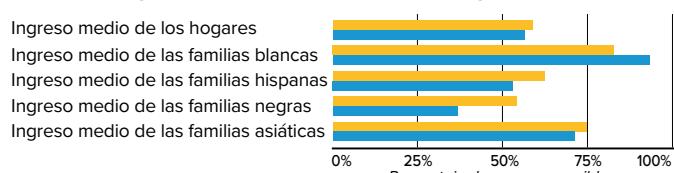
El porcentaje de sectores censales en los que el hogar mediano, según raza y etnia, en Chicago puede pagar el alquiler mediano (arriba) o comprar la vivienda mediana (abajo) en ese sector.

■ 2022 ■ 2000

Asequibilidad de la renta media por unidades, por zona



Affordability of median ownership unit, by tract

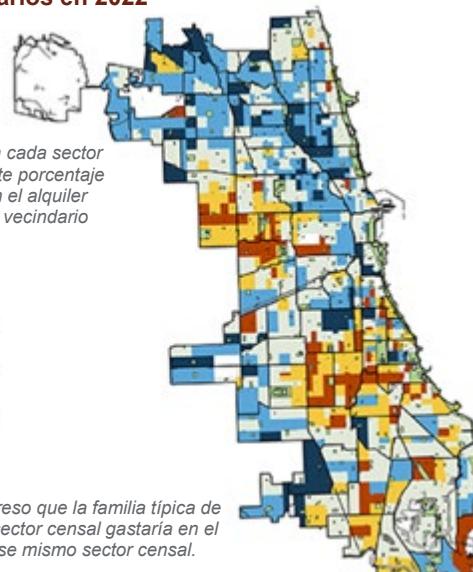


Observación: ingresos medios en 2000: todos los hogares: \$38,625; familias blancas: \$62,680; familias hispanas: \$37,166; familias afroamericanas: \$32,776; familias asiáticas: \$47,838

Ingresos medios 2018-2022: Todos los hogares: \$71,673; familias blancas: \$154,749; familias hispanas: \$68,370; familias negras: \$53,587; familias asiáticas: \$89,416

Creado por Urban Institute; Fuente: Censo 1990-2010; Censo ACS 2018-2022, ambos a través de National Equity Atlas.

Asequibilidad de la vivienda para inquilinos en sus propios vecindarios en 2022

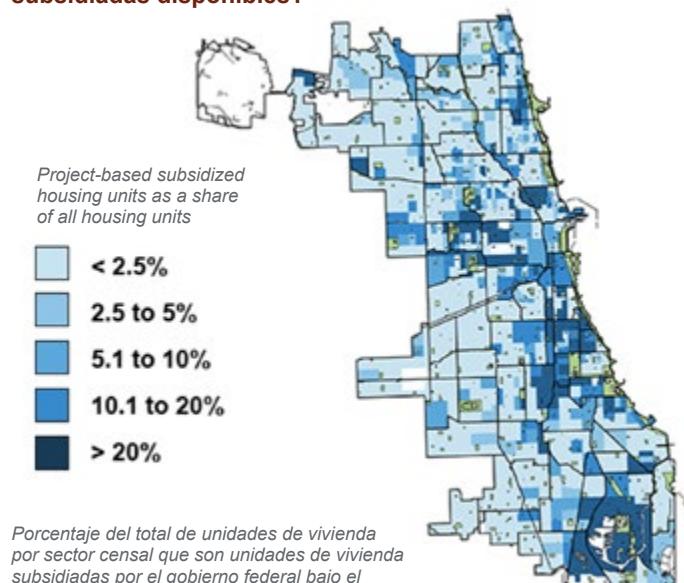


Porcentaje del ingreso que la familia típica de Chicago en cada sector censal gastaría en el alquiler típico en ese mismo sector censal.

Creado por Urban Institute.

Fuente: Censo ACS 2018–2022 vía National Equity Atlas.

¿Dónde hay unidades de vivienda asequible subsidiadas disponibles?



Porcentaje del total de unidades de vivienda por sector censal que son unidades de vivienda subsidiadas por el gobierno federal bajo el modelo de subsidio basado en proyectos.

Creado por Urban Institute.

Fuente: Censo ACS 2018–2022, Base de Datos Nacional de Preservación de Vivienda 2023.

► **El código de zonificación de Chicago limita la cantidad de viviendas nuevas que se pueden construir legalmente en la ciudad.**

El 41 % del territorio de Chicago está zonificado únicamente para casas unifamiliares o edificios de dos unidades (two-flats), mientras que solo el 11 % está zonificado para edificios de tres, cuatro unidades o departamentos. Esta política de zonificación restrictiva deja muy poco espacio para construir nuevas viviendas en grandes áreas de la ciudad, especialmente en el norte, noroeste, y las zonas más alejadas del sur y suroeste. La mayoría de las zonas comunitarias de Chicago (58 %) han construido menos de 500 viviendas nuevas desde 2006. Además, el 60 % de todas las viviendas nuevas construidas en la ciudad desde 2006 se concentraron en solo cinco áreas comunitarias, ubicadas en el centro y alrededores del Loop.

► **En gran parte de la ciudad, es ilegal construir nuevas viviendas multifamiliares sin un cambio de zonificación.**

La mayoría de las nuevas unidades multifamiliares se están construyendo como parte de Desarrollos Planificados (Planned Developments o PDs, por sus siglas en inglés). Los Desarrollos Planificados ofrecen más flexibilidad que los distritos de zonificación tradicionales e incluyen una capa adicional de revisión pública. Entre 2006 y 2024, casi el 60 % de las viviendas nuevas —y más de dos tercios de las viviendas en edificios con cinco o más unidades— se construyeron como parte de un PD.

► **Las reducciones de densidad (downzonings) y la preservación histórica han contribuido a la creación de vecindarios más excluyentes.** En las décadas posteriores a 1970, el Concejo Municipal tendió a reducir la zonificación en áreas con mayor población blanca y con valores de vivienda más altos. Después de estas reducciones, la construcción de viviendas en esas zonas fue limitada, lo que resultó en comunidades aún más blancas y con aumentos de valor de vivienda mayores que en las áreas que no fueron sujetas a downzoning.

MPC reconoce que la investigación del Urban Institute sobre las reducciones de densidad (downzoning) amplía y respalda el análisis originalmente incluido en el informe “A City Fragmented: How Race, Power, and Aldermanic Prerogative Shape Chicago’s Neighborhoods”. Este informe fue elaborado por la Chicago Area Fair Housing Alliance, en colaboración con el Shriver Center on Poverty Law, y vincula directamente el downzoning con la reducción de viviendas asequibles y el desarrollo de unidades multifamiliares en Chicago.

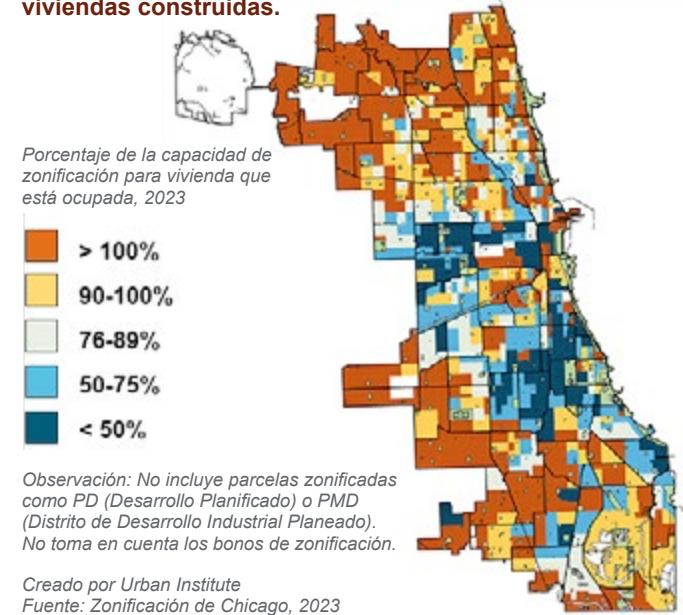
¿Por qué importa esta información? ¿Por qué debería importarme estos hallazgos?

Esta investigación es importante porque el costo de la vivienda afecta a todas las personas: representa el gasto mensual más alto para la mayoría de los hogares.

Según la National Low-Income Housing Coalition, se necesitan aproximadamente 230.000 viviendas de alquiler asequibles adicionales para hogares de muy bajos ingresos en el área metropolitana de Chicago. Nuestros hallazgos confirman que, cuando la vivienda se vuelve menos asequible, las consecuencias recaen desproporcionadamente en ciertas comunidades, principalmente en personas negras y latinas de Chicago.

En lo que respecta al desarrollo de nuevas viviendas, el sistema actual de zonificación en Chicago no está generando resultados equitativos. Especialmente ante los desafíos de asequibilidad que enfrentan los habitantes de la ciudad, todos los vecindarios —y no solo unos pocos— deben contar con una amplia variedad de opciones de vivienda que respondan a las necesidades de toda la comunidad. Hacer de Chicago una ciudad acogedora y próspera requiere utilizar todas las herramientas disponibles —incluida la zonificación— para garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda asequible.

El porcentaje de la capacidad de zonificación, o espacio disponible para vivienda, que ya está ocupado por viviendas construidas.



Iniciativa y estudio sobre Zonificación y Uso del Suelo

Esta investigación forma parte de una iniciativa colaborativa liderada por Metropolitan Planning Council (MPC) y el Urban Institute, que evalúa la zonificación y el uso del suelo en Chicago para entender si contribuyen a resultados equitativos, sostenibles y saludables para las comunidades y residentes. El objetivo es comprender el impacto de la zonificación y trabajar colectivamente para realizar cambios que promuevan una ciudad vibrante y próspera.

Para obtener más información sobre este proyecto y sobre esta investigación, visite: metroplanning.org/projects/zoning-land-use-assessment