

Estudio de evaluación de viviendas

Condado de Johnson, Iowa

Informe comunitario - septiembre de 2025



Escala comunitaria

Avance del proyecto y este informe

Cronograma del proyecto:

Abril-mayo	Recopilación y análisis de datos
Junio	Participación en persona para la recopilación de información
Julio-agosto	Proyecto de conclusiones y recomendaciones preliminares
Septiembre	Compromiso en persona para recibir retroalimentación
Octubre	Borradores de entregables
Noviembre	Presentación presencial del informe final

Este informe:

- Descripción general del proyecto*
- Hallazgos clave*
- Barreras al desarrollo de nuevas viviendas
- Oportunidades para construir sobre
- Objetivos y prioridades de vivienda compartidos por los residentes y las partes interesadas
- Posibles recomendaciones de políticas para la retroalimentación

* También presentado en junio, aunque algunos contenidos han sido actualizados desde entonces.



Descripción general



El propósito de este esfuerzo de planificación.

Una de las prioridades del plan integral del Condado de Johnson es el acceso equitativo a viviendas seguras y asequibles. Esta prioridad incluye abordar la necesidad de una oferta de viviendas asequibles y mejorar la calidad y la seguridad de las viviendas existentes y futuras para los residentes.

Dirigido por el Departamento de Planificación, Desarrollo y Sustentabilidad junto con el Departamento de Servicios Sociales, este estudio de evaluación de viviendas tiene como objetivo ayudar a informar las decisiones políticas sobre vivienda, uso de la tierra, transporte y potencialmente otras decisiones de los funcionarios electos locales, así como informar documentos de planificación integrales u otros para el área no incorporada y para cada ciudad pequeña a discreción de esas ciudades.

Objetivos de este estudio:

Evaluar las necesidades de equidad, como la estabilidad de la vivienda, la seguridad económica, la comunidad de apoyo y la inclusión.

Recomendar las viviendas necesarias para satisfacer la demanda futura en el área no incorporada y en cada ciudad pequeña.

Identificar brechas, barreras y necesidades de vivienda y potencialmente preferencias.

Recomendar acciones factibles y alcanzables para
Los funcionarios electos locales deben considerar e implementar estas medidas.

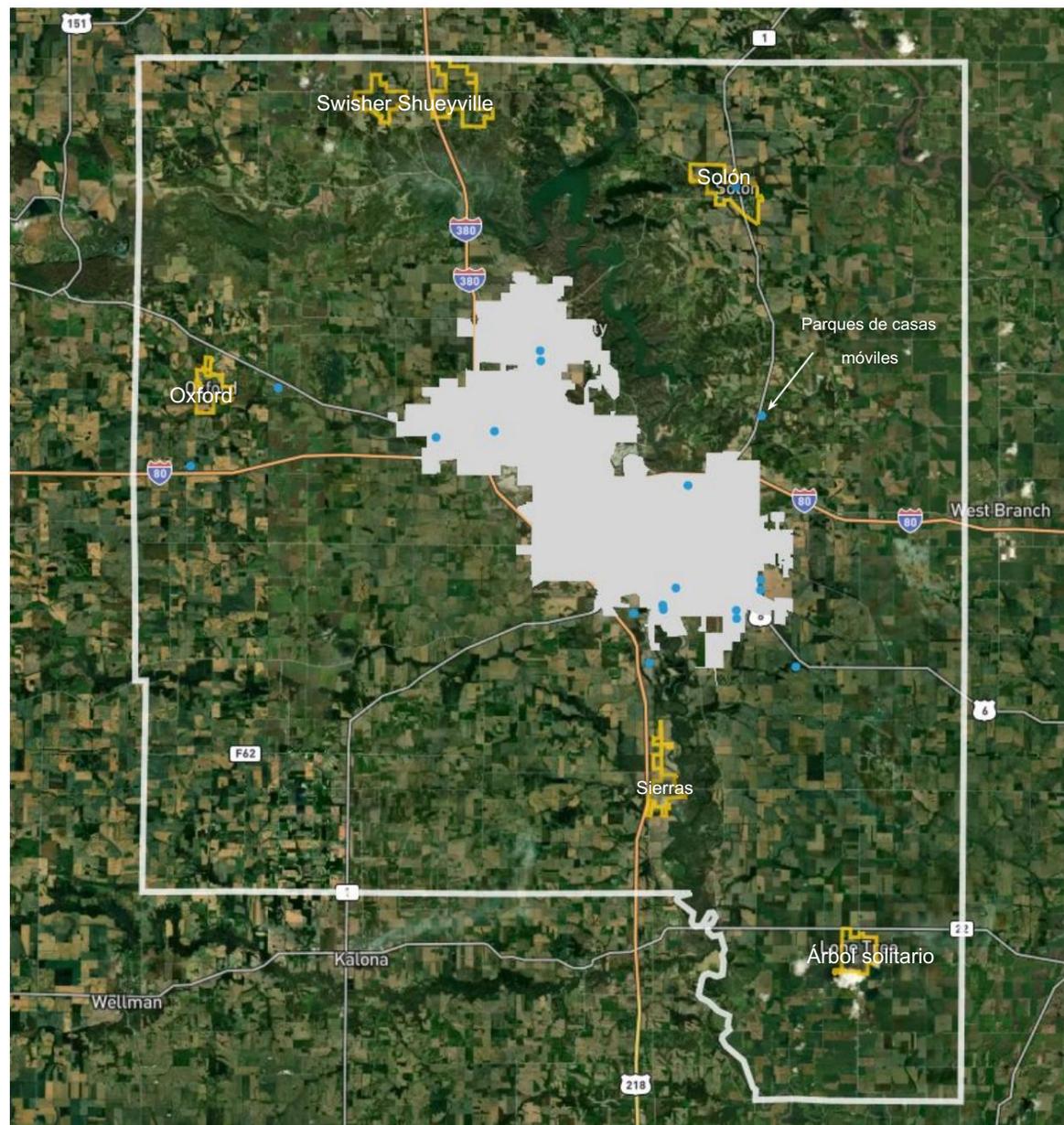
El estudio se centra en el condado área no metropolitana.

Fuente: Condado de Johnson, CommunityScale

Este estudio se centra en el condado no incorporado de Johnson y las seis pequeñas ciudades de Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon y Swisher. Estas áreas se conocen colectivamente como el "área no metropolitana".

Salvo indicación contraria, los datos de este estudio excluyen las ciudades de Iowa City, Coralville, University Heights, Tiffin y North Liberty. Estas ciudades fueron evaluadas por un estudio similar que concluyó en 2025.

El estudio también incluye un enfoque en los parques de casas prefabricadas (MHP) del condado, incluidos aquellos dentro del área metropolitana.



Muchos de los análisis de hogares del estudio están organizados por grupos de ingresos.

Fuente: ACS 2023 5 años, escala comunitaria

Muchos de los indicadores de este estudio subdividen la población de hogares en relación con el Ingreso Medio del Área (IMA). La tabla a la derecha define las seis cohortes de ingresos del estudio en términos de número de hogares, rango de ingresos familiares y nivel máximo de precio o alquiler que puede alcanzar cada una.

Por lo general, una vivienda se considera "asequible" si sus costos totales no superan el 30% del ingreso mensual del

hogar.

Los costos de ser propietario de una vivienda incluyen el pago de la hipoteca, así como el impuesto predial, el seguro y los servicios públicos. Los costos de alquiler incluyen la renta base más los servicios públicos.

Hogares fuera del área metropolitana por ingresos y umbrales de costo de asequibilidad de la vivienda

Nivel AMI	Total de hogares	Ingresos del hogar rango	Vivienda alcanzable precio máximo	Alquiler alcanzable máximo
<30%	1.683	<\$35,460 <\$114,000	\$35,460-\$70,920	<\$800
30-60%	2.099	\$114,000-\$227,500	\$800-\$1600	
60-80%	1.366	\$70,920-\$94,560	\$227,500-\$303,500	\$1600-\$2,150
80-100%	1.255	\$94,560-\$118,200	\$303,500-\$379,500	\$2,150-\$2,650
100-120%	1.101	\$118,200-\$141,840	\$379,500-\$455,000	\$2,650-\$3,200
>120%	3.875	>\$141,840 >\$455,000		>\$3,200



Hallazgos clave

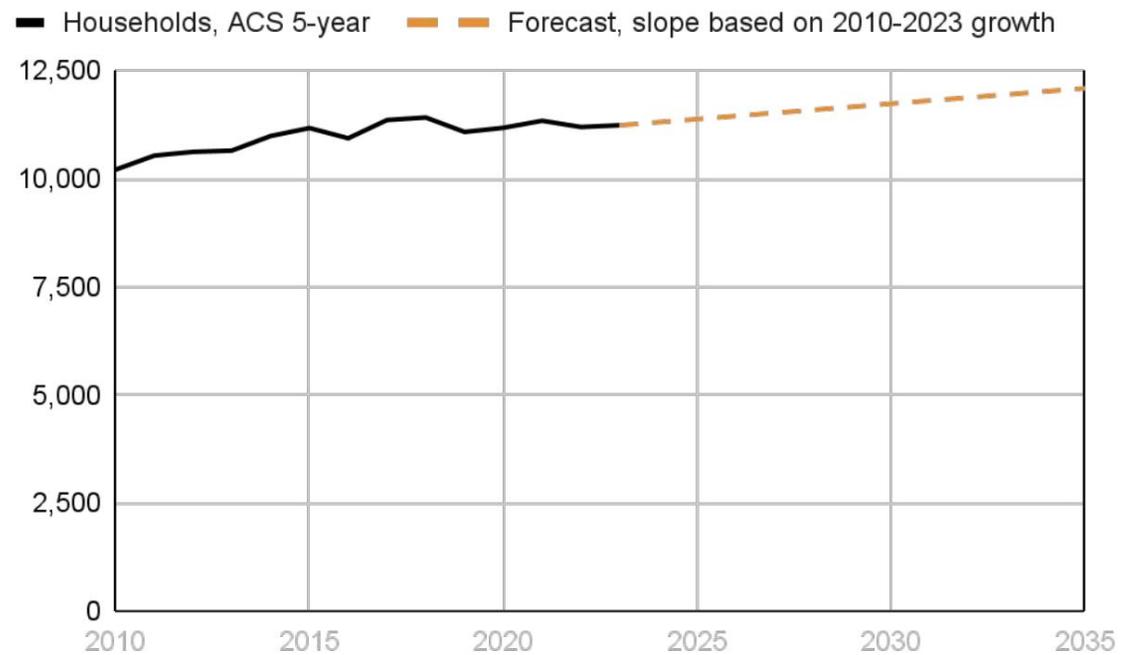


Se espera que el área no metropolitana del condado de Johnson continúe creciendo a un ritmo constante.

Fuente: ACS 2023 5 años, escala comunitaria

La población de hogares en la zona no metropolitana del condado de Johnson ha crecido a un ritmo constante durante los últimos 15 años. Si esta tendencia continúa, se espera que el condado añada más de 700 nuevos hogares netos durante la próxima década, lo que representa un aumento del 6-7%.

Tendencias y proyecciones del crecimiento de los hogares en áreas no metropolitanas



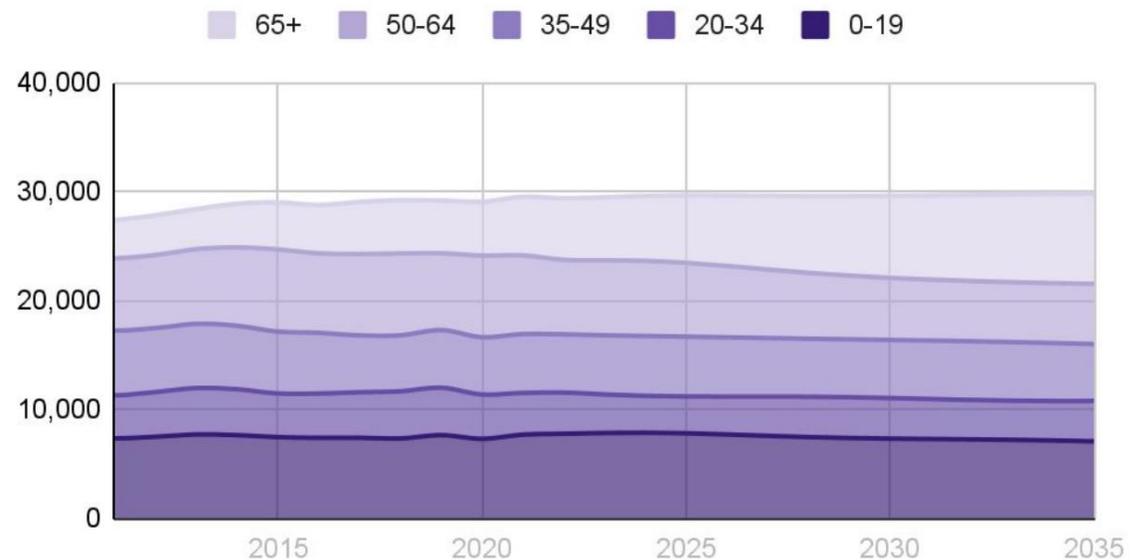
La población del área no metropolitana está envejeciendo rápidamente, lo que representa un lastre potencial para el crecimiento a largo plazo.

Fuente: ACS 2023 5 años, escala comunitaria

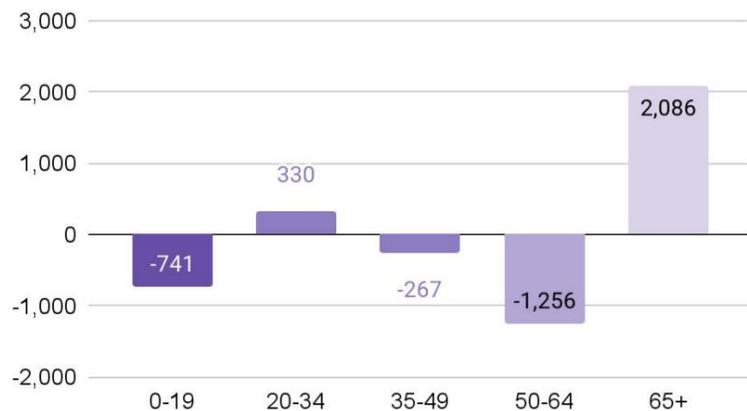
Al igual que muchas partes del país, la población del condado Johnson no metropolitano ha estado envejeciendo significativamente en los últimos años.

Las tendencias actuales sugieren que el grupo de mayores de 65 años será, con diferencia, el de mayor crecimiento, mientras que la mayoría de los demás grupos perderán población durante la próxima década. El área no metropolitana necesita seguir atrayendo a jóvenes y nuevas familias para que la comunidad sea sostenible a largo plazo.

Tendencias y proyecciones de la edad de la población en áreas no metropolitanas



Net population change (2025-2035)



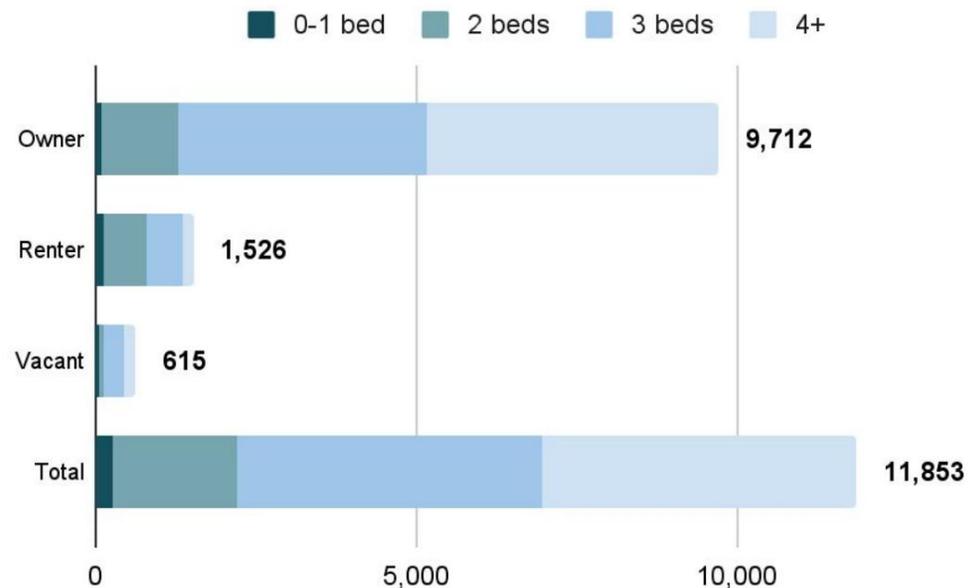
No hay suficiente diversidad de viviendas para reflejar las preferencias del mercado actual y emergente.

Fuente: ACS 2023 5 años, escala comunitaria

Si bien el área no metropolitana del condado de Johnson tiene una gran oferta de casas ocupadas por sus propietarios, no hay suficientes opciones para los hogares interesados en opciones alternativas.

Por ejemplo, para impulsar el crecimiento de la población de adultos jóvenes, el área no metropolitana necesita una mayor proporción de unidades de alquiler, que suelen ser la puerta de entrada de un nuevo hogar a una comunidad antes de comprar una vivienda. Y, a medida que la creciente población mayor de 65 años del área no metropolitana envejece, muchos buscarán oportunidades para reducir su tamaño sin abandonar la comunidad, como cambiar su casa más grande por opciones de propiedad más pequeñas, como condominios y casas adosadas.

Unidades de vivienda en áreas no metropolitanas por tenencia y número de dormitorios



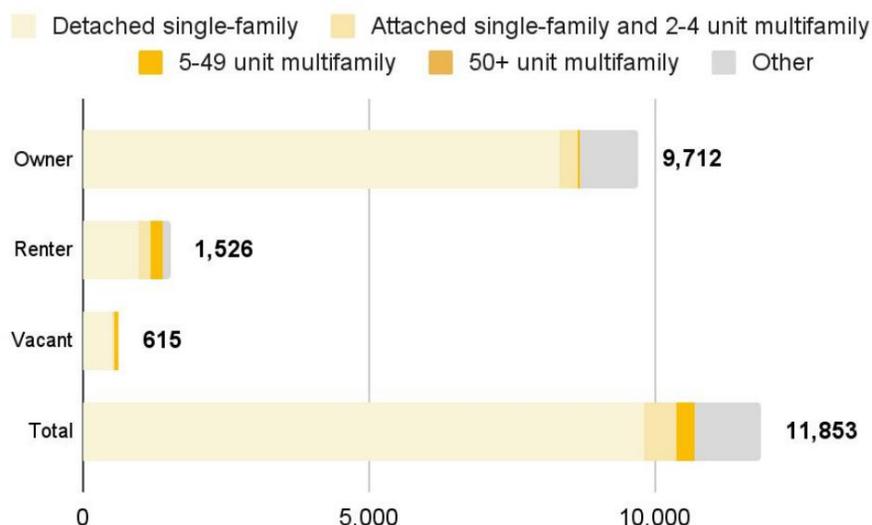
El parque de viviendas, mayoritariamente unifamiliar, no satisface las necesidades de los hogares con ingresos más bajos.

Fuente: ACS 2023 5 años, escala comunitaria

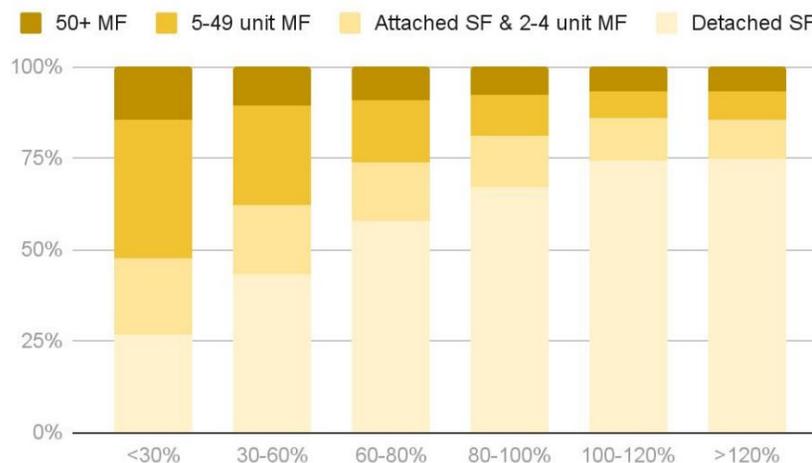
La mayor parte del parque de viviendas del área no metropolitana consiste en viviendas unifamiliares. Existe una oferta relativamente limitada de viviendas unifamiliares adosadas (es decir, casas adosadas y dúplex) y multifamiliares. Si bien esta combinación se ajusta a las preferencias de los hogares con ingresos más altos de la región, no ofrece suficientes opciones para los hogares con ingresos medios y bajos, quienes tienden a preferir una gama más amplia de tipos de vivienda, incluyendo más multifamiliares.

Los gráficos a la derecha ilustran esta discordancia. El gráfico superior resume la oferta en el área no metropolitana. El gráfico inferior indica lo que buscan los hogares que actualmente buscan vivienda. La diferencia entre ambos representa la oportunidad perdida por el área no metropolitana de captar segmentos del mercado potencial.

Unidades de vivienda en áreas no metropolitanas por tipo de estructura



Preferencias del mercado del condado de Johnson por ingresos y tipo de estructura (solo mudanzas recientes)



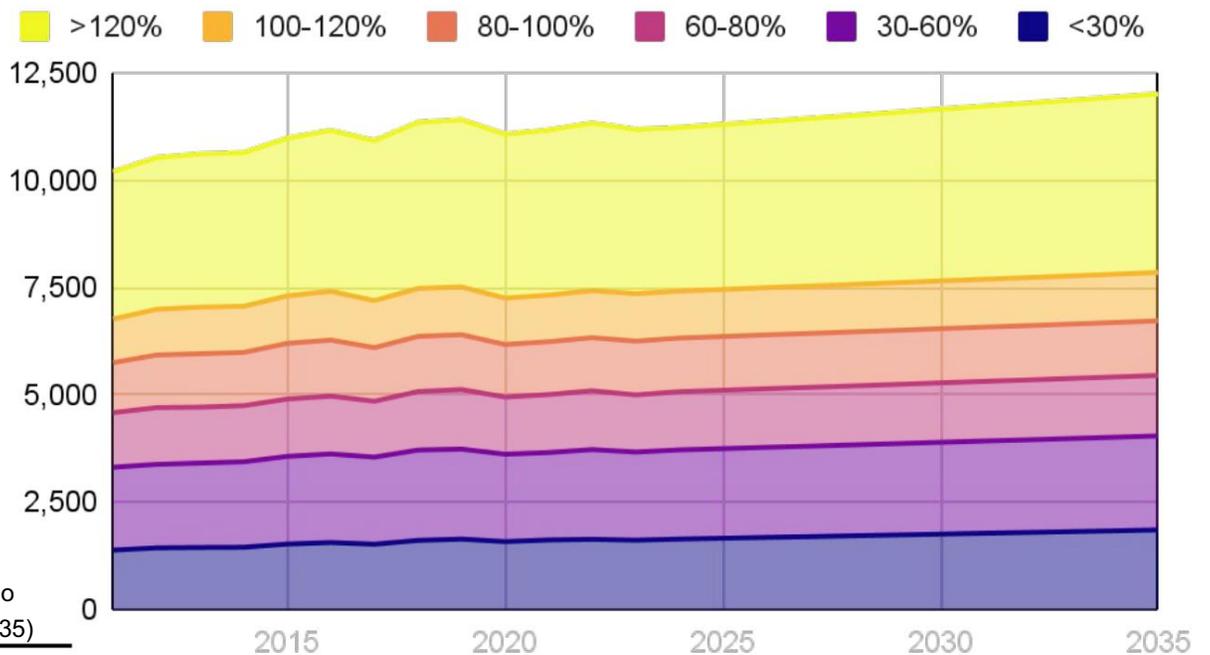
Las tendencias sugieren un crecimiento entre los ingresos más altos y más bajos y una “clase media” en disminución.

Fuente: ACS 2023 5 años, escala comunitaria

A medida que el área no metropolitana del condado de Johnson crece, su combinación de ingresos se está volviendo más polarizada, agregando hogares entre niveles de ingresos más altos y más bajos a un ritmo más rápido que aquellos en los niveles de ingresos medios.

El crecimiento en los niveles de ingresos más altos podría traducirse en oportunidades para nuevas viviendas a precio de mercado. Un mayor número de hogares de bajos ingresos aumenta la presión sobre el parque de viviendas naturalmente asequible y la demanda de más viviendas subsidiadas. La proporción de hogares de ingresos medios podría aumentar con la incorporación de opciones de vivienda a precios más moderados.

Tendencias y proyecciones de crecimiento de los hogares en áreas no metropolitanas por ingresos (% AMI)



Grupo AMI	2015	2025	2035	Cambio (2025-2035)
<30%	1.563	1.683	1.878	11,6%
30-60%	2.066	2.099	2.202	4,9%
60-80%	1.347	1.366	1.415	3,6%
80-100%	1.308	1.255	1.274	1,5%
100-120%	1.135	1.101	1.132	2,8%
>120%	3.751	3.875	4.191	8,2%
Total	11.174	11.380	12.093	6,3%

Los ingresos y las tasas de crecimiento de la población varían considerablemente entre las pequeñas ciudades del condado.

Fuente: ACS 5 años 2010-2023, escala comunitaria

El ingreso medio del área no metropolitana del condado de Johnson es superior al del total del condado, el estado y el país en general. Sin embargo, los ingresos y las tasas de crecimiento no se distribuyen equitativamente dentro del área no metropolitana. Como se resume a la derecha, las condiciones en las seis ciudades pequeñas son muy diferentes en términos de ingresos medios y tendencias de crecimiento a 10 años.

Swisher

Ingreso medio de 100.000 dólares

Creció un 22% en 10 años

Shueyville

Ingreso medio de 129.000 dólares

Se redujo un 7% en 10 años

Oxford

Ingreso medio de 69.000 dólares

Se redujo en un 31% en 10 años

Solón

Ingreso medio de 115.000 dólares

Creció un 47% en 10 años

Sierras

\$82k ingreso medio

Creció un 30% en 10 años

Árbol solitario

\$83k ingreso medio

Creció un 6% en 10 años

Ingresos medios (2023 ACS 5 años)

Condado de Johnson no metropolitano	\$101,410
Todo el condado de Johnson	\$74,721
Iowa	\$73,147
Estados Unidos	\$78,538

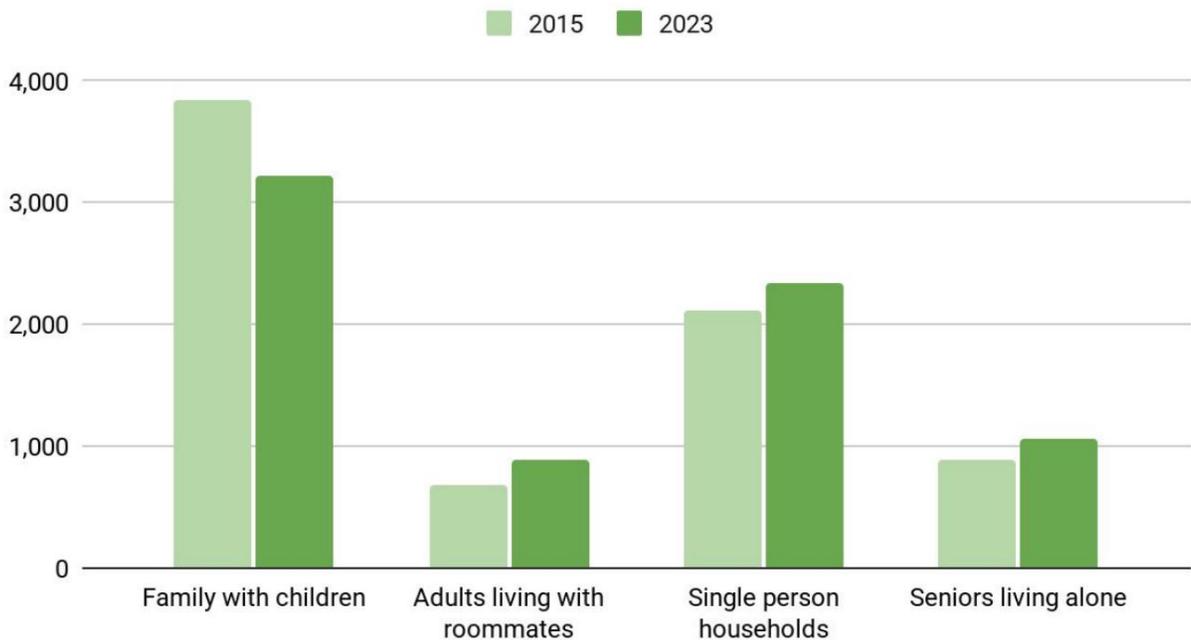
En el área no metropolitana hay menos familias con niños y más personas solteras que hace 10 años.

Fuente: ACS 5 años 2010-2023, escala comunitaria

En comparación con 2015, el área no metropolitana del condado de Johnson ha experimentado una disminución del 16 % en el número de familias con niños.

Al mismo tiempo, ha habido un aumento en el número de adultos que viven con compañeros de habitación, hogares unipersonales y personas mayores que viven solas.

Change in family and household structure



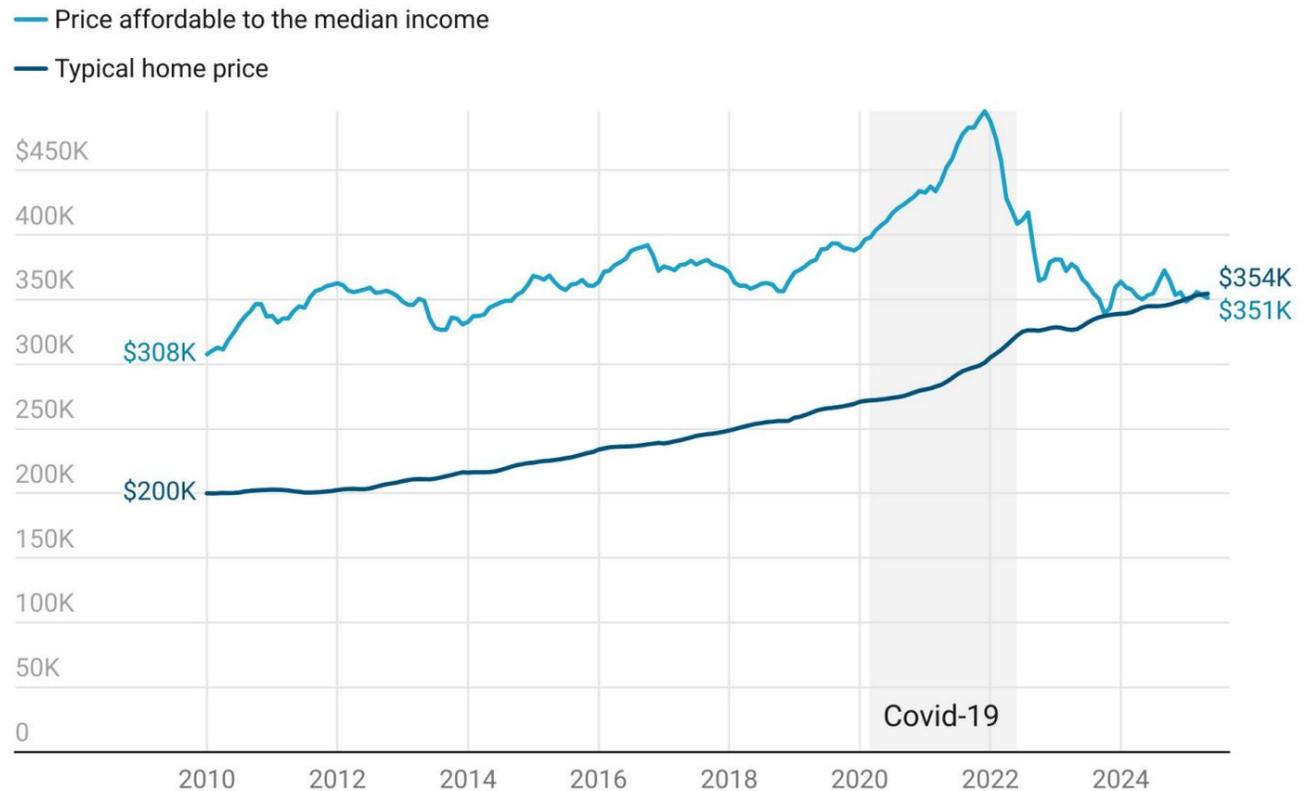
La vivienda en el área no metropolitana es relativamente asequible, pero sólo para los ingresos medios y altos.

Fuente: ACS 5 años 2023, Zillow ZHVI, FRED, CPI, CommunityScale

Históricamente, el área no metropolitana del condado de Johnson ha sido un lugar relativamente asequible para comprar. Los hogares con ingresos medios podían permitirse cómodamente un precio de vivienda muy superior al promedio desde antes de 2010. Sin embargo, en los últimos años, a medida que los precios suben y las tasas de interés se disparan, el ingreso medio apenas alcanza para comprar una vivienda de precio medio y los hogares con ingresos más bajos quedan cada vez más fuera del mercado.

How affordable is non-metro Johnson County?

Can the median household income afford the typical home price?



Affordability calculation assumes a maximum housing cost of 30% household income, including the following factors: current interest rate, 20% down payment, mortgage insurance (PMI), property tax, property insurance.

Chart: CommunityScale • Source: Zillow, Census ACS 5-year, CPI, FRED, CommunityScale

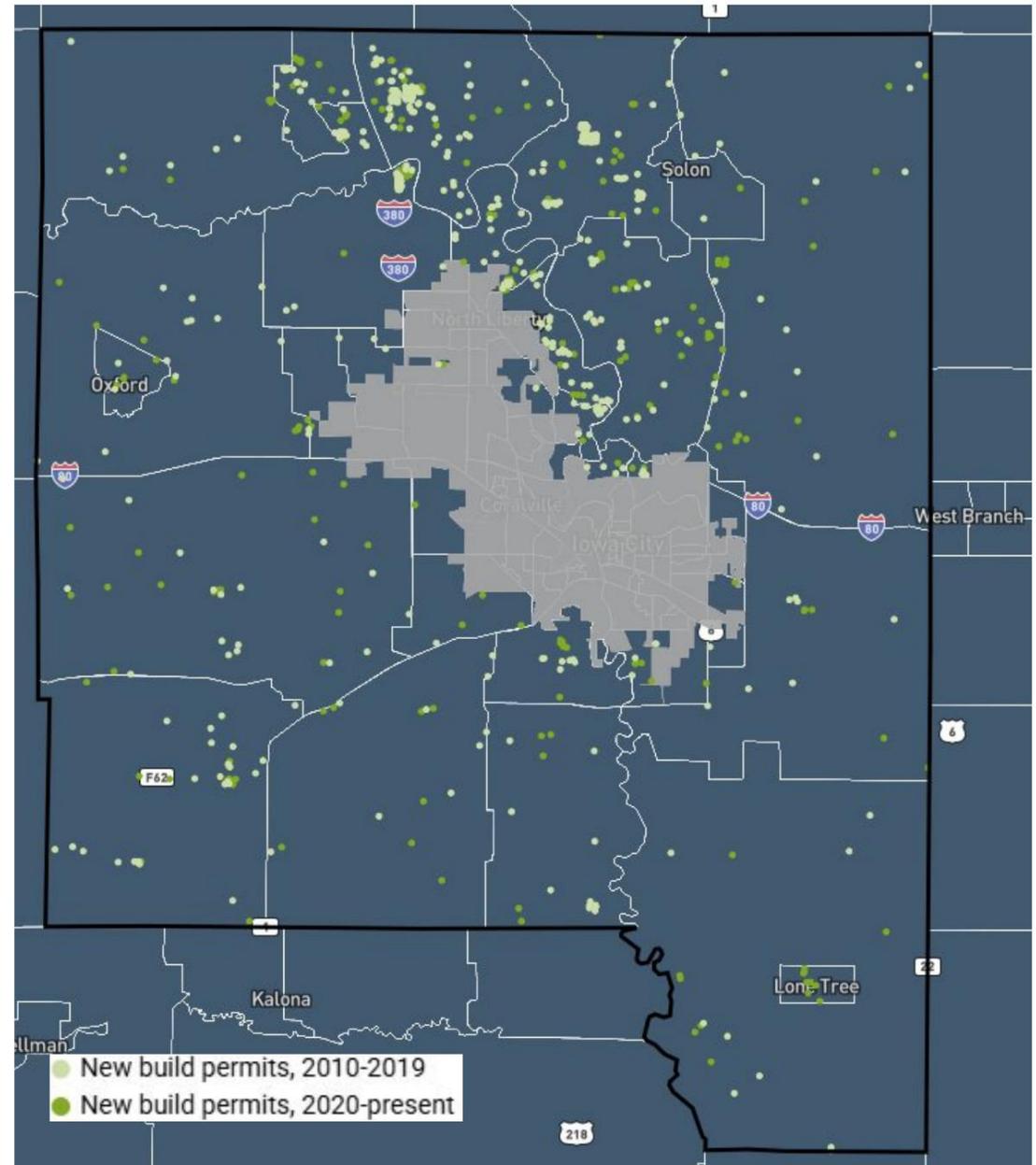
La construcción de viviendas se ha ido desacelerando gradualmente desde que alcanzó su pico máximo en la década de 1990.

Fuente: ACS 2023 5 años, escala comunitaria

Casi la mitad del parque de viviendas del área no metropolitana se ha construido o se ha permitido su construcción desde 1990. La actividad fue máxima durante los años 90 y ha disminuido gradualmente desde entonces, con relativamente pocos permisos de construcción de nuevas unidades de vivienda emitidos en esta década en comparación con décadas anteriores.

Unidades existentes por año de construcción

Año de construcción	Unidades	Compartir
Permitido desde 2020	299	2%
Construido entre 2010 y 2019	1.131	9%
Construido entre 2000 y 2009	1.594	13%
Construido entre 1990 y 1999	2.387	20%
Construido entre 1980 y 1989	1.011	8%
Construido entre 1970 y 1979	1.676	14%
Construido entre 1960 y 1969	961	8%
Construido entre 1950 y 1959	559	5%
Construido entre 1940 y 1949	262	2%
Construido en 1939 o antes	2.108	18%



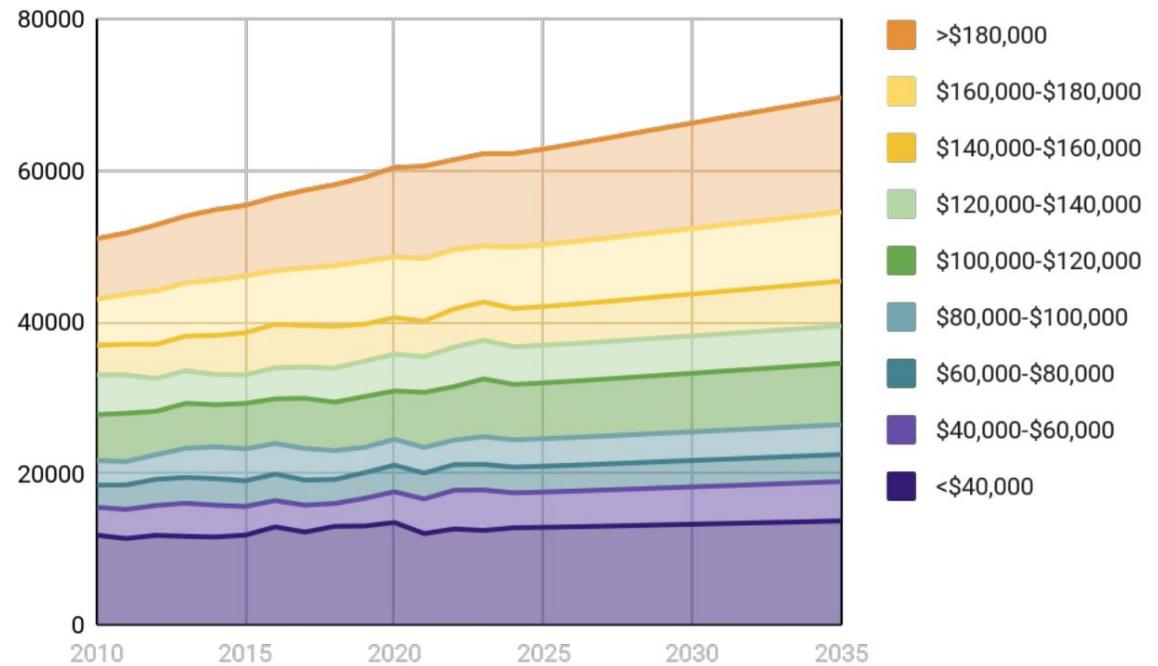
El condado de Johnson está creciendo más rápido en general que el área no metropolitana por sí sola.

Fuente: ACS 5 años 2010-2023, escala comunitaria

Según las tendencias recientes, se proyecta que el mercado del condado de Johnson crezca aproximadamente un 11%, casi el doble que el área no metropolitana por sí sola. Con políticas de uso del suelo y estrategias de vivienda adecuadas, el área no metropolitana podría captar una mayor proporción del crecimiento general del condado en el futuro.

Cada vez más, el crecimiento del condado de Johnson está siendo impulsado por hogares con ingresos más altos que podrían respaldar una construcción a precio de mercado.

Tendencias y proyecciones de crecimiento del condado de Johnson según ingresos familiares

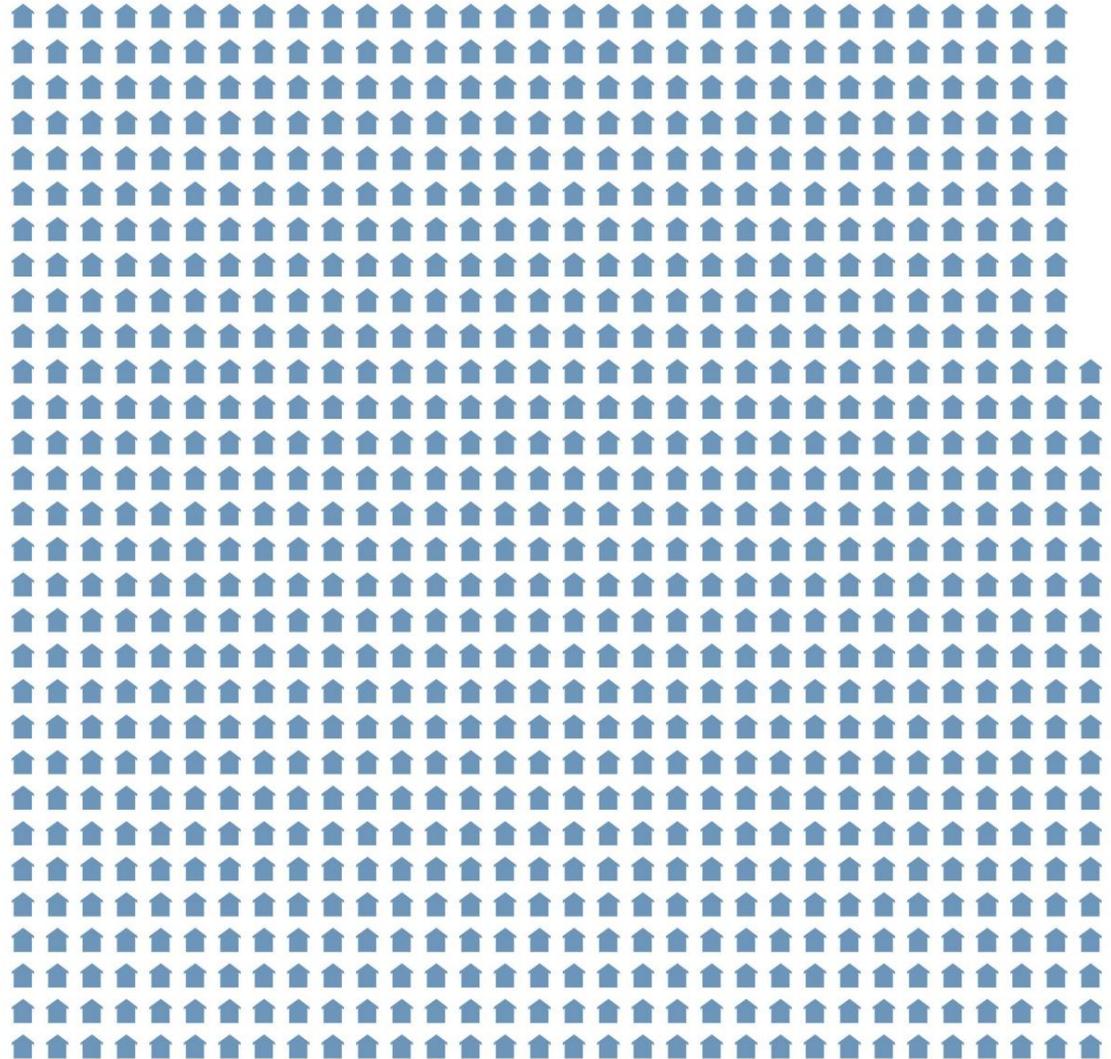


El área no metropolitana necesitará alrededor de 950 nuevas unidades de vivienda durante los próximos 10 años para mantenerse al día con el crecimiento.

Fuente: Censo ACS 5 años, escala comunitaria

El objetivo de producción de 950 unidades de vivienda se deriva de una combinación de las áreas no metropolitanas proyección de crecimiento y otros ajustes destinados a mantener un parque inmobiliario saludable y aliviar las presiones subyacentes del mercado, como la demanda acumulada de propiedad de vivienda.

Este objetivo refleja la producción necesaria para mantener el ritmo de crecimiento actual del área no metropolitana, que es inferior al del condado de Johnson en general. El área no metropolitana necesitaría añadir unidades adicionales, además de este objetivo, para alcanzar el ritmo de crecimiento del condado.



Barreras al desarrollo de nuevas viviendas.

Infraestructura de agua y alcantarillado: la vivienda densa sólo es posible en zonas con servicio de sistemas de agua y alcantarillado.

Normas sépticas: sin conexión al alcantarillado público, la densidad de las viviendas generalmente no puede ser mayor a 1 unidad por acre.

Costos de construcción: El aumento de los precios de los materiales y la escasez de mano de obra están aumentando los costos de la vivienda.

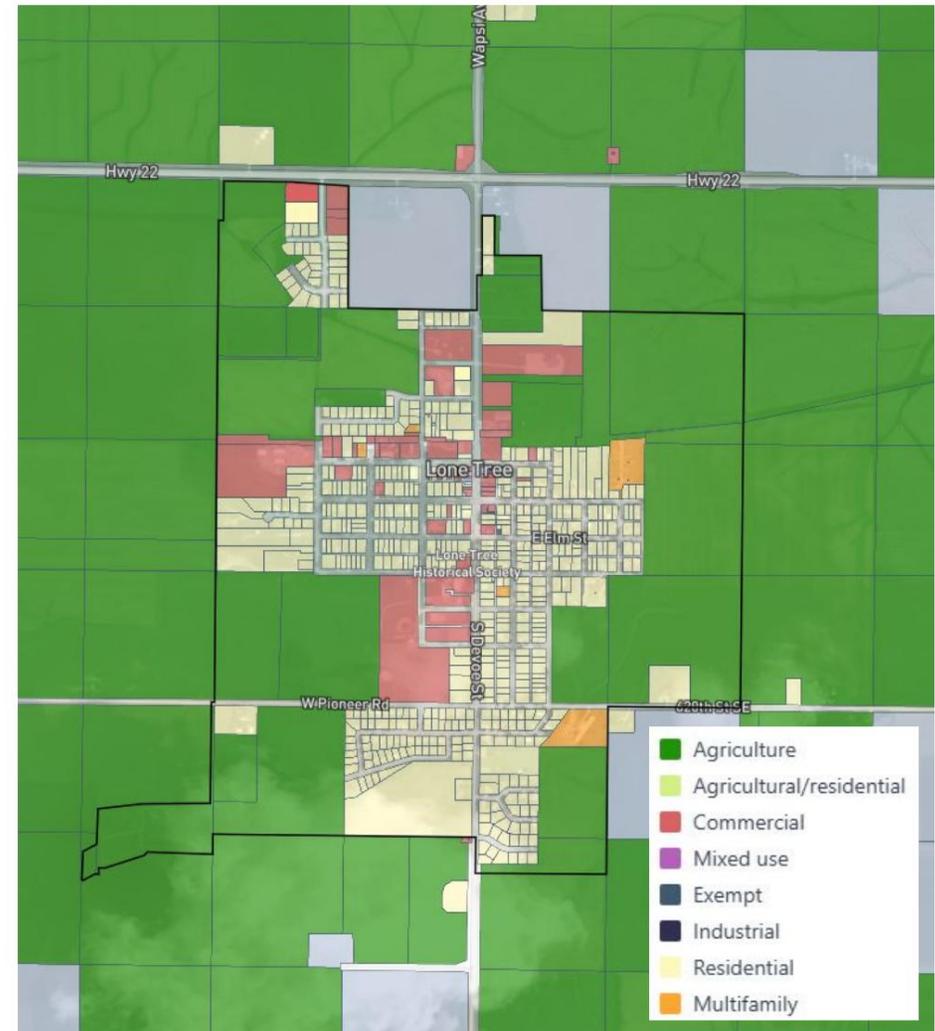
Valor del terreno: los precios de los lotes varían según el lugar, pero generalmente son altos y están aumentando.

Pocos sitios para desarrollar: Especialmente dentro de las ciudades, hay muy pocos sitios disponibles para construir.

Costo asociado con la preservación de tierras agrícolas y ambientales: desviar el desarrollo de las tierras agrícolas de primera calidad y de las áreas ambientalmente sensibles implica tener menos acres desarrollables.

Opciones de transporte limitadas: Hay pocas opciones de tránsito y movilidad para los residentes fuera del área metropolitana, además de los automóviles personales.

Falta de comodidades y servicios: si bien algunas ciudades están bien servidas, muchas partes del área no metropolitana carecen de acceso conveniente a necesidades como supermercados e instalaciones médicas.



Barreras para la propiedad de vivienda.

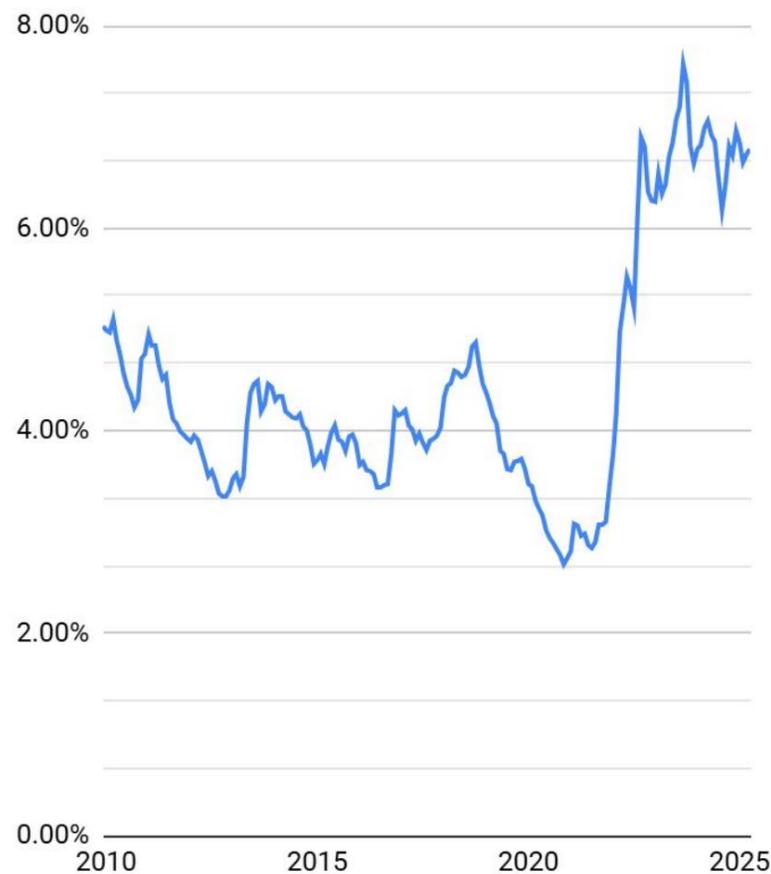
Precios en aumento: Especialmente desde la pandemia de covid, los precios de la vivienda aumentaron a un ritmo acelerado.

Tasas de interés altas: Las tasas de interés elevadas reducen el poder adquisitivo, especialmente entre los compradores de vivienda por primera vez que no tienen reservas de efectivo significativas o capital en una vivienda anterior.

Oferta limitada: menos viviendas llegan al mercado debido a la menor actividad de desarrollo y más propietarios que permanecen en sus viviendas debido a las condiciones del mercado y la falta de alternativas.

Costos del seguro: En los últimos años, las tarifas de seguro de vivienda han aumentado drásticamente, en parte debido al aumento de los desafíos climáticos extremos y de resiliencia, y los estándares de cobertura se han endurecido, lo que aumenta los costos e interrumpe las transacciones inmobiliarias.

Fluctuación de los tipos de interés hipotecarios desde 2010



Las barreras para el envejecimiento persisten.

Accesibilidad: Muchas viviendas existentes, especialmente las unidades más antiguas, no son inherentemente accesibles para personas con discapacidades y restricciones de movilidad, lo que requiere costosas reformas para las personas mayores que desean permanecer en sus hogares a medida que envejecen.

Gastos de mantenimiento: especialmente si tiene un ingreso fijo, los costos de mantenimiento rutinario e inesperado del hogar podrían crear una carga financiera.

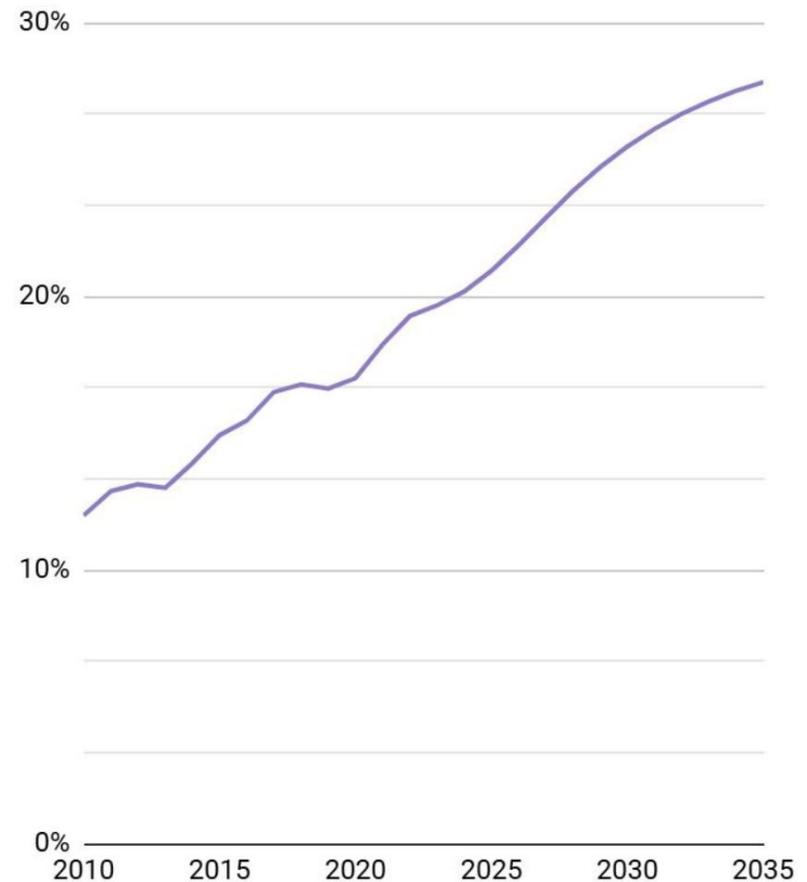
Costos variables: especialmente para las personas mayores jubiladas que viven con un presupuesto limitado, los aumentos repentinos en los costos de vivienda, como energía, seguros e impuestos, pueden crear inestabilidad financiera.

Acceso a los servicios: Muchas partes del área no metropolitana están relativamente alejadas de la atención médica y los servicios comunitarios de los que las personas mayores pueden depender para mantener su independencia.

Alternativas de movilidad: Aparte de conducir un vehículo personal, hay opciones de transporte muy limitadas en las zonas no metropolitanas.

Comunidades para personas mayores: no todas las ciudades pequeñas cuentan con un centro local para personas mayores donde los residentes puedan hacer la transición en la vejez, lo que genera un posible desplazamiento de las personas mayores una vez que ya no pueden vivir en su hogar actual.

Personas mayores de 65 años como proporción de la población total no metropolitana desde 2010 y proyectada hasta 2035



Barreras a la estabilidad habitacional en parques de casas prefabricadas.

Propiedad de otros estados: pocos parques de casas prefabricadas (MHP) en el condado de Johnson son de propiedad local, lo que genera relaciones complicadas entre los residentes, el gobierno local y la propiedad de capital privado.

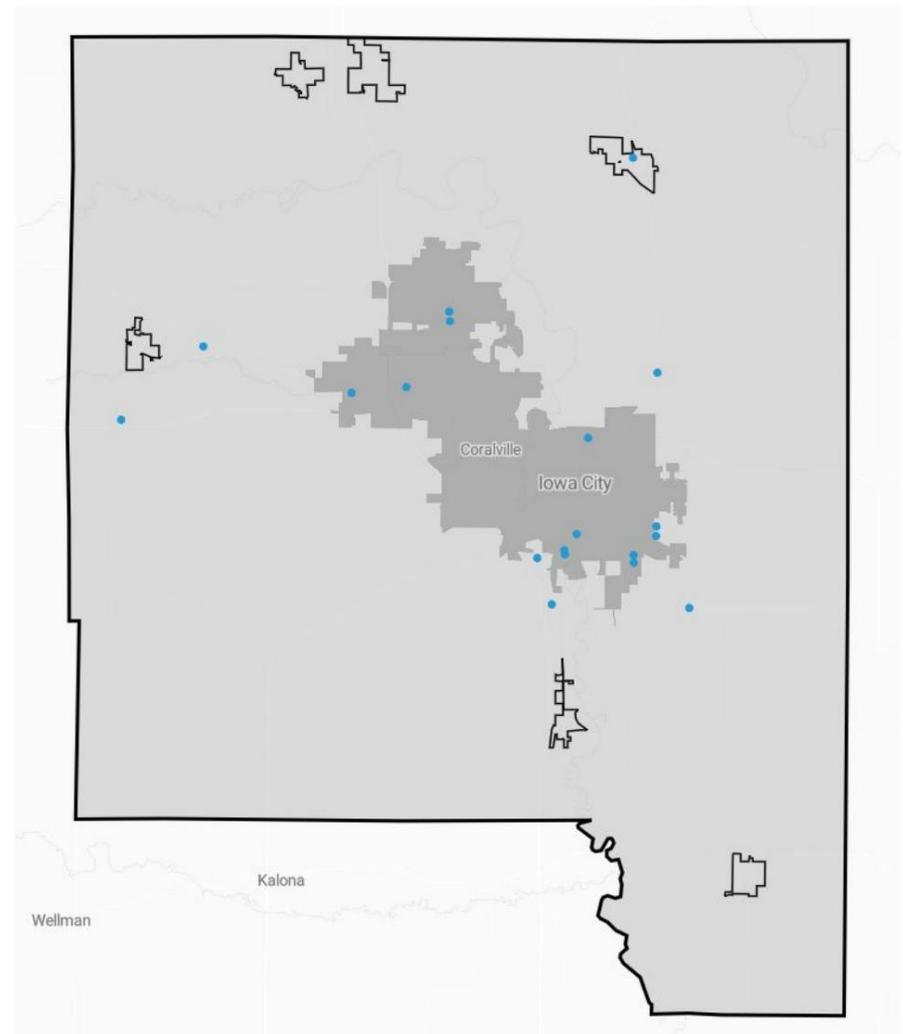
Aumento de las tarifas de los lotes: los residentes de varios MHP han informado que las tarifas de los lotes están aumentando rápidamente y eso pone a prueba su capacidad para pagar la vivienda.

Aumento de las sanciones: los residentes del MHP han informado de tácticas agresivas de gestión del MHP que imponen tarifas y sanciones excesivas de maneras que generan ansiedad y miedo al desalojo.

Incapacidad para reubicar las unidades: en muchos casos, las casas prefabricadas de los residentes no se pueden trasladar (o no pueden afrontar el costo), lo que lleva a que los residentes abandonen la estructura y su patrimonio cuando se van del parque.

Violaciones de códigos y permisos: En algunos MHP, los residentes han reparado y renovado sus unidades sin los permisos de construcción o inspecciones requeridos, lo que ha generado condiciones potencialmente inseguras.

Ubicaciones de parques de casas prefabricadas en el condado de Johnson



Oportunidades para aprovechar: Activos incorporados.

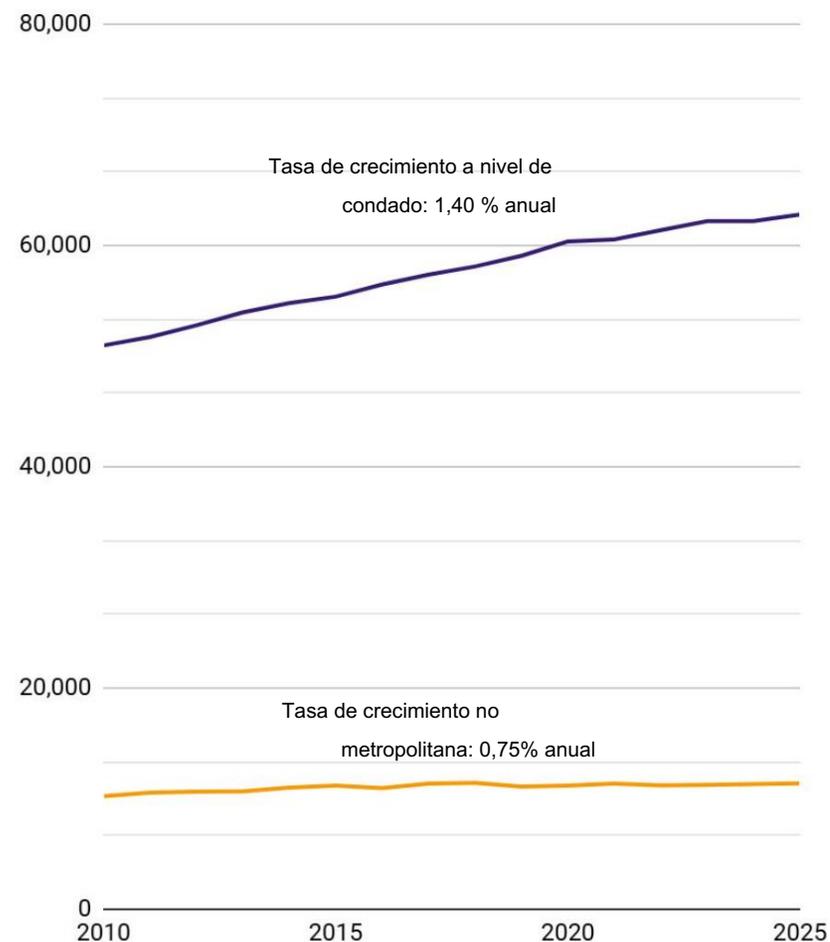
Potencial de crecimiento sin explotar: el condado en general está creciendo más rápido que el área no metropolitana, lo que sugiere que el área no metropolitana tiene el potencial de capturar una mayor parte de este crecimiento con las estrategias, políticas y producción de viviendas adecuadas.

Bien ubicado: la mayoría de las partes del área no metropolitana se encuentran a una distancia de compromiso manejable de la mayoría de los principales centros de trabajo del condado, lo que permite a los trabajadores generalmente vivir donde quieran en función de sus preferencias de estilo de vida (suponiendo que puedan encontrar una vivienda adecuada).

Zonificación flexible: La ordenanza de zonificación del condado generalmente admite una variedad de tipos de viviendas, incluidas las ADU y los modelos de desarrollo de "zona media faltante" en las áreas no incorporadas.

Asociaciones público-privadas: el condado tiene la capacidad de invertir directamente, con capacidad de bonos excedentes disponible para hacerlo.

Crecimiento de los hogares no metropolitanos en comparación con las tendencias a nivel de condado, 2010-2025



Oportunidades para construir sobre: Comunidad consenso.

Deseo de crecimiento: si bien cada una toma sus propias decisiones sobre cómo hacerlo, todas las ciudades pequeñas aspiran a crecer de maneras que les resulten convenientes.

Revitalización del centro: la mayoría de las ciudades y las partes interesadas apoyan el desarrollo de uso mixto y la vivienda de relleno como estrategia para fortalecer los centros de las ciudades pequeñas.

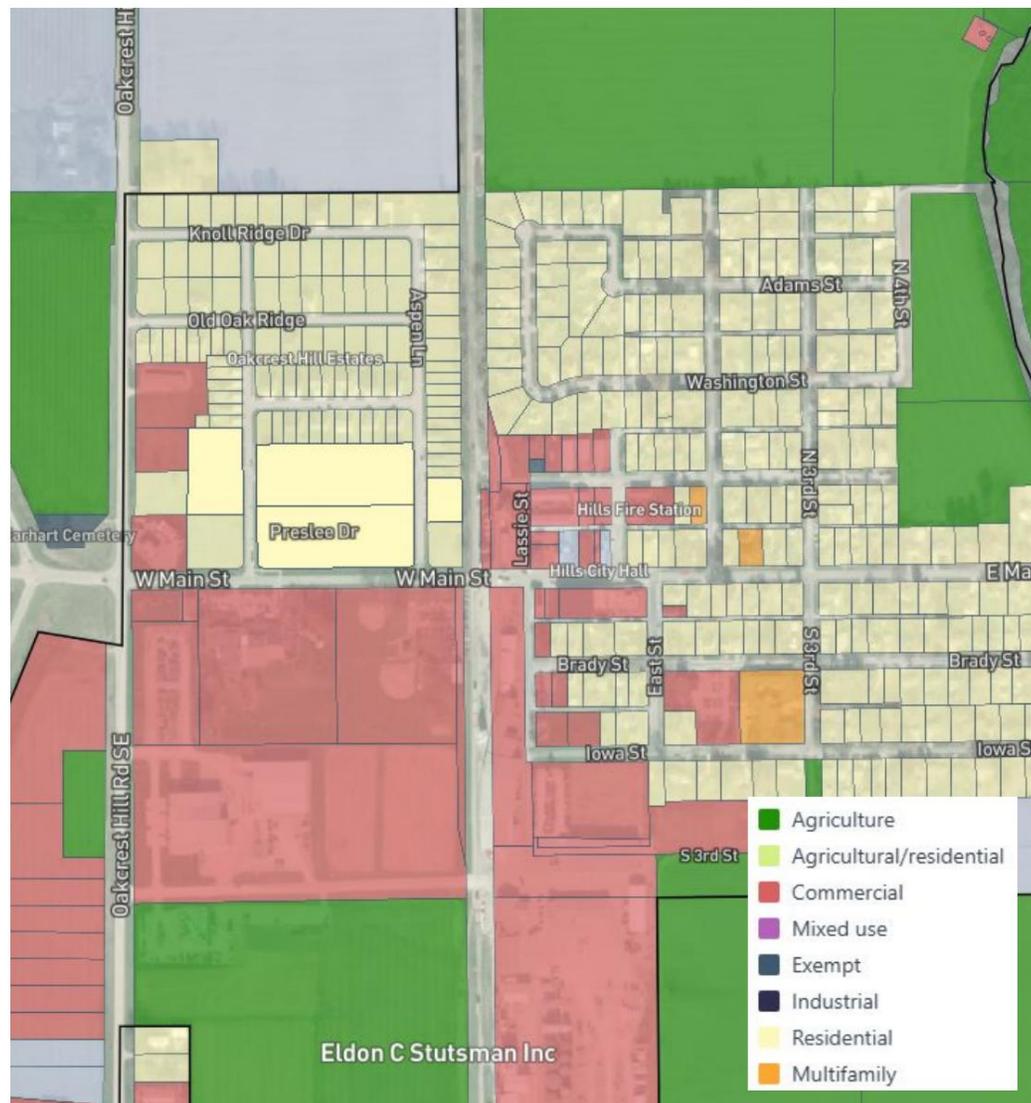
Opciones de vivienda para personas mayores: La comunidad reconoce la necesidad de apoyar el envejecimiento en el lugar y agregar unidades de vivienda para personas mayores, especialmente en ciudades que no cuentan con instalaciones.

Relleno de "centro faltante": existe interés entre algunos en tipos de viviendas más densos (ADU, viviendas unifamiliares adosadas, dúplex, casas adosadas, multifamiliares), especialmente si se construyen teniendo en cuenta el contexto y el carácter del vecindario.

Vivienda asequible: los residentes y las partes interesadas comprenden la necesidad de opciones de vivienda que sean asequibles para personas de todo el espectro de ingresos.

Programas de rehabilitación y modernización: la comunidad apoya estrategias que ayuden a mejorar el parque de viviendas existente y modernizarlo para lograr eficiencia, resiliencia y accesibilidad.

Asociación con el condado: Varias ciudades pequeñas expresaron interés en asociarse con el condado en iniciativas de vivienda.



Objetivos y prioridades de vivienda del condado de Johnson compartidos por los residentes y las partes interesadas hasta el momento.

Los objetivos y prioridades resumidos a la derecha se basaron en la participación de la comunidad, las entrevistas con las partes interesadas, la revisión de la literatura y los procesos de análisis cuantitativo del estudio.



Dar cabida a un mayor crecimiento



Atender las necesidades de una población
que envejece



Atraer a más jóvenes y familias



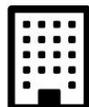
Diversificar el parque de viviendas



Centrar el crecimiento en la infraestructura y los
servicios



Reforzar el carácter rural y de pueblo pequeño



Apoya a los negocios locales y las calles principales.

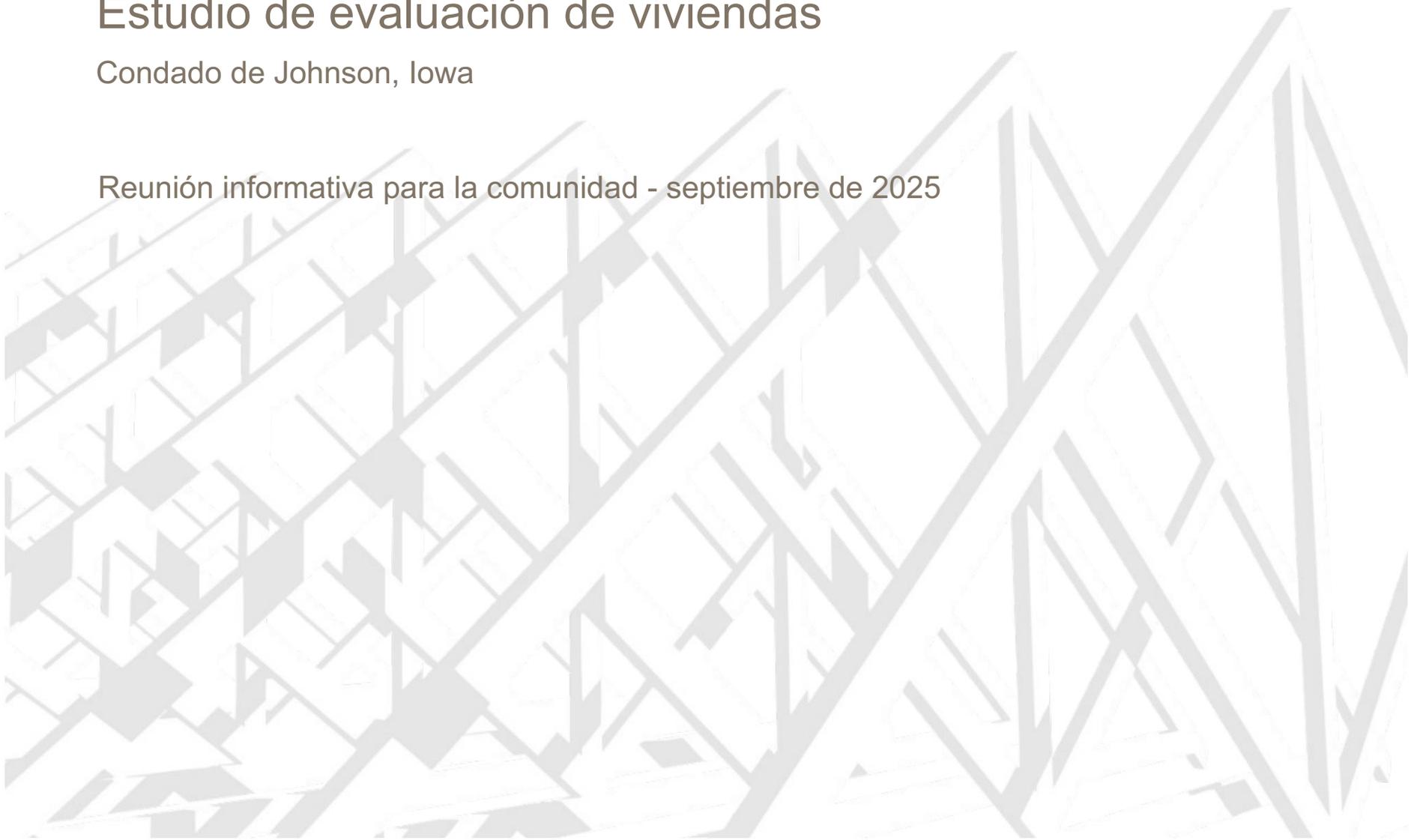
Posibles recomendaciones de políticas.

Tema	Lo que hemos aprendido	Cómo responder
Regulaciones de fosas sépticas	Las regulaciones sépticas limitan la densidad potencial de viviendas	Explorar formas de reducir los tamaños de lotes requeridos cuando sea realista y alcanzable desde perspectivas técnicas, ambientales y de cumplimiento.
Desarrollo de tierras agrícolas	Hay pocos sitios para construcción residencial dentro de las áreas agrícolas del condado no incorporado.	Explorar opciones para agregar unidades de vivienda en tierras agrícolas sin afectar indebidamente a la industria, por ejemplo modificando las regulaciones de división de propiedades agrícolas y permitiendo flexibilidad regulatoria a cambio de la densidad de viviendas.
Falta de vivienda intermedia	Las regulaciones estatales y del condado han flexibilizado las viviendas de relleno, como las ADU y las "zonas intermedias faltantes", pero aún no se han construido muchas.	Promover la zona de relleno faltante con una campaña de concientización, asistencia técnica e incentivos financieros.
La vivienda como desarrollo económico	El plan de desarrollo económico del condado (2022) y el plan integral (2024) exigen más viviendas, pero no identifican sitios específicos para construir. él.	Agregar viviendas multifamiliares como un "uso principal" permitido en el distrito de zonificación comercial y cerca de centros de empleo y como un uso deseado en áreas de crecimiento prioritario designadas.
Casa prefabricada parques	Muchos residentes de bajos ingresos no se ven bien atendidos por el modelo de negocio de parques de casas prefabricadas.	Explorar estrategias para hacer la transición de los residentes a opciones de vivienda más estables; convertir los MHP existentes a un modelo de fideicomiso de tierras comunitarias; o incentivar la reurbanización de los MHP, por ejemplo modificando las regulaciones de zonificación de RMH para formatos de vivienda de mayor densidad y mayor valor en ubicaciones anexables.
Envejecimiento en el lugar	La población está envejeciendo rápidamente, pero las opciones de vivienda para personas mayores no están disponibles en todas las comunidades.	Catalizar el desarrollo de viviendas para personas mayores en ciudades que carecen de instalaciones y promover modificaciones de accesibilidad para apoyar a las personas mayores a medida que envejecen en sus hogares.
Costo de ser propietario de una vivienda	El aumento de los costos de propiedad de vivienda amenaza la estabilidad habitacional de los residentes, como por ejemplo las personas mayores con ingresos fijos.	Ampliar la asistencia para mejoras en el hogar que permitan ahorrar costos y mitigar riesgos, como la eficiencia energética y la climatización.
Revitalización del centro	Algunos centros urbanos pequeños están en dificultades, pero son necesarios para apoyar el desarrollo económico, la atracción de empleo, la calidad de vida y el sentido de identidad local.	Promover el desarrollo de viviendas como mecanismo para revitalizar y estabilizar los centros de las ciudades, por ejemplo, con desarrollos de uso mixto y viviendas en pisos superiores en calles principales y una mezcla de tipos de viviendas más densas que rodeen inmediatamente el centro.
Transporte	El transporte público y otros servicios de movilidad son necesarios, pero están escasamente disponibles en el área no metropolitana.	Alinear los servicios de tránsito y movilidad con áreas de mayor densidad de viviendas y servicios, y explorar viviendas de mayor densidad donde las opciones de transporte estén más disponibles.
Seguro de hogar	Los costos de los seguros se están convirtiendo rápidamente en un disruptor del mercado inmobiliario, especialmente para los nuevos compradores de viviendas.	Explore cómo se podría perfeccionar el código de construcción para mejorar la calificación de seguro del condado.
Asociaciones entre pequeñas ciudades	Algunas ciudades pequeñas están particularmente interesadas en asociarse con el condado para promover y apoyar el desarrollo de viviendas locales.	Ampliar el diálogo con las pequeñas ciudades interesadas y desarrollar estrategias de asociación que aprovechen los programas y recursos del condado para apoyar las iniciativas de vivienda locales.
Infraestructura	La densidad de desarrollo está directamente limitada por el acceso a conexiones públicas de alcantarillado y agua.	Apoyar a las pequeñas ciudades interesadas en establecer o ampliar sistemas municipales de agua y alcantarillado.
Inversión directa	El condado tiene un historial de inversión en el desarrollo de viviendas y una voluntad de hacer más.	Ampliar la participación del Condado en el Fideicomiso de Vivienda Asequible y considerar oportunidades para realizar inversiones más grandes, como la compra de terrenos para desarrollo público-privado que cumpla con los objetivos de asequibilidad de la comunidad.

Estudio de evaluación de viviendas

Condado de Johnson, Iowa

Reunión informativa para la comunidad - septiembre de 2025



Escala comunitaria