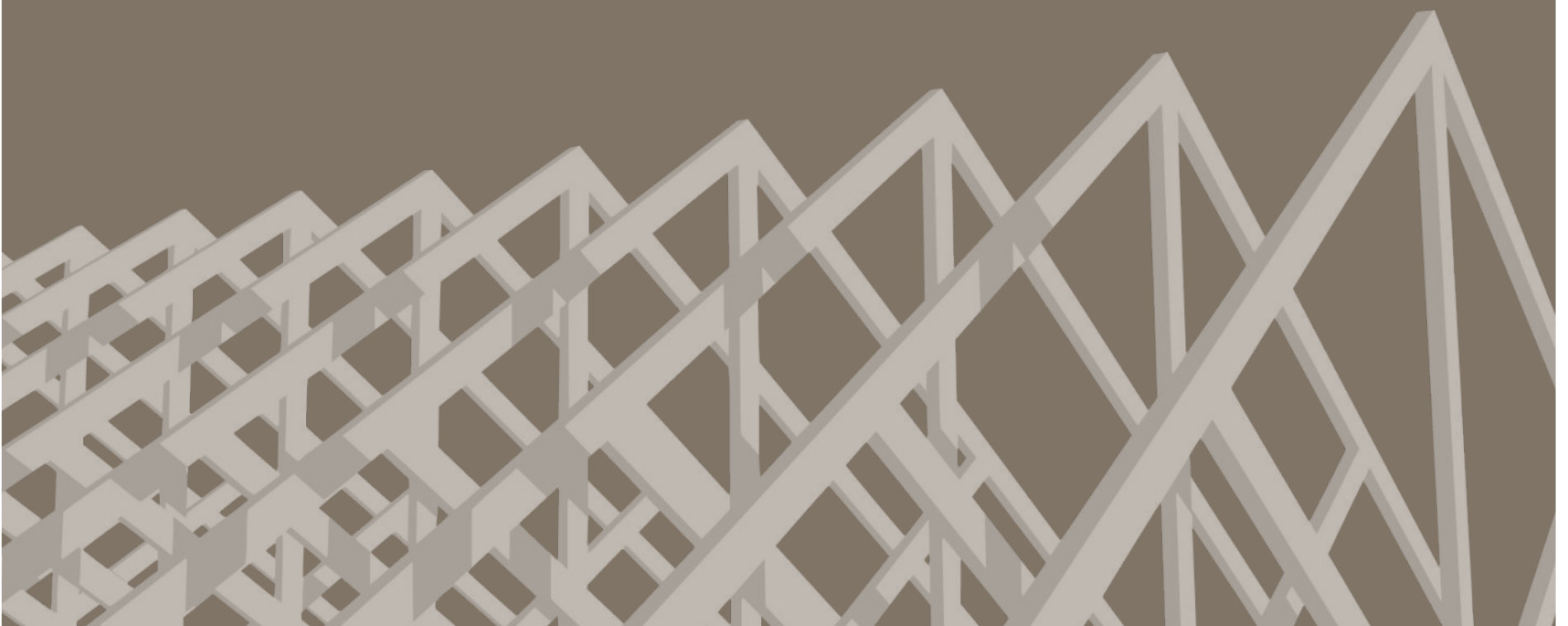


Estudio de evaluación de viviendas

Condado de Johnson, Iowa

12 de noviembre de 2025



Escala comunitaria

Estudio de evaluación de viviendas

Condado de Johnson

Agradecimiento

Más de 120 residentes, partes interesadas, personal del gobierno local y funcionarios electos de todo el condado, incluyendo las seis ciudades pequeñas, participaron en grupos de discusión, reuniones y talleres para aportar información e ideas cruciales para este estudio. Además, se completaron 90 encuestas. Agradecemos a todos los participantes su tiempo, experiencia e interés. Para obtener más detalles sobre la participación ciudadana, incluyendo la lista de participantes de los grupos de discusión, consulte el Apéndice: Resumen de la Participación Comunitaria.

Publicado en noviembre de 2025

También puede consultar la información general del proyecto en el panel de control de vivienda en línea: <https://communityscale.github.io/JohnsonCounty/>

© 2025 Condado de Johnson y CommunityScale.

Reservados todos los derechos.

Condado de Johnson

Situado en el centro-este de Iowa, el condado de Johnson alberga a más de 156.000 residentes y comprende 11 ciudades. El condado presenta una mezcla de comunidades urbanas y rurales con una amplia gama de negocios, que incluyen agricultura, agroturismo, comercio minorista, manufactura, atención médica, tecnología médica e instituciones académicas.



El gobierno local del condado de Johnson proporciona servicios esenciales, entre los que se incluyen planificación, desarrollo y sostenibilidad; servicios sociales y de salud pública; mantenimiento de carreteras y puentes; elecciones y concesión de licencias; aplicación de la ley y respuesta a emergencias; y parques y recursos naturales.

CommunityScale

Escala comunitaria

CommunityScale es una consultora de planificación urbana que se centra en ayudar a las comunidades de todo el país a mejorar la equidad, la movilidad económica y el acceso a la vivienda. CommunityScale ofrece una gama de servicios y productos analíticos diseñados para ayudar a sus clientes a tomar decisiones más informadas y específicas en materia de políticas e inversiones, desde evaluaciones de oportunidades de desarrollo hasta revisiones de zonificación y evaluaciones de necesidades de vivienda. Entre los clientes de la firma se incluyen municipios, condados, agencias de planificación regional y promotores inmobiliarios de todo el país. CommunityScale ofrece una variedad de servicios y productos analíticos diseñados para ayudar a sus clientes a tomar decisiones más informadas y específicas en materia de políticas e inversiones, desde evaluaciones de oportunidades de desarrollo hasta revisiones de zonificación y evaluaciones de necesidades de vivienda. Entre los clientes de la firma se encuentran municipios, condados, agencias de planificación regional y promotores inmobiliarios de todo el país.

Contenido

	Descripción general	4
	Hallazgos clave	8
	Recomendaciones	31
	Perfiles de ciudades pequeñas	48
	●Apéndices	66
	● Previsión de vivienda	68
	● Revisión de literatura	78
	● Revisión regulatoria y de impactos	85
	● Resumen de participación comunitaria	95
	●	





Descripción general



Solón

El propósito de este esfuerzo de planificación.

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

Este estudio de evaluación de vivienda, liderado por el Departamento de Planificación, Desarrollo y Sostenibilidad junto con el Departamento de Servicios Sociales, tiene como objetivo fundamentar las decisiones políticas de los funcionarios locales electos en materia de vivienda, uso del suelo, transporte y, potencialmente, otras políticas, así como servir de base para la elaboración de documentos de planificación integrales o de otro tipo para la zona no incorporada y para cada ciudad pequeña, según lo determine cada ciudad.

Nota: En este estudio, «condado» (en minúscula) se refiere a la totalidad geográfica del condado de Johnson, donde la gente vive, trabaja, realiza negocios, etc.; «Condado» (en mayúscula, por separado) se refiere al gobierno local como entidad de gobierno y prestación de servicios.

Objetivos de este estudio:

Assess equity needs such as housing stability, economic security, supportive community, and inclusion.

Recommend housing needed to satisfy future demand in the unincorporated area and each small city.

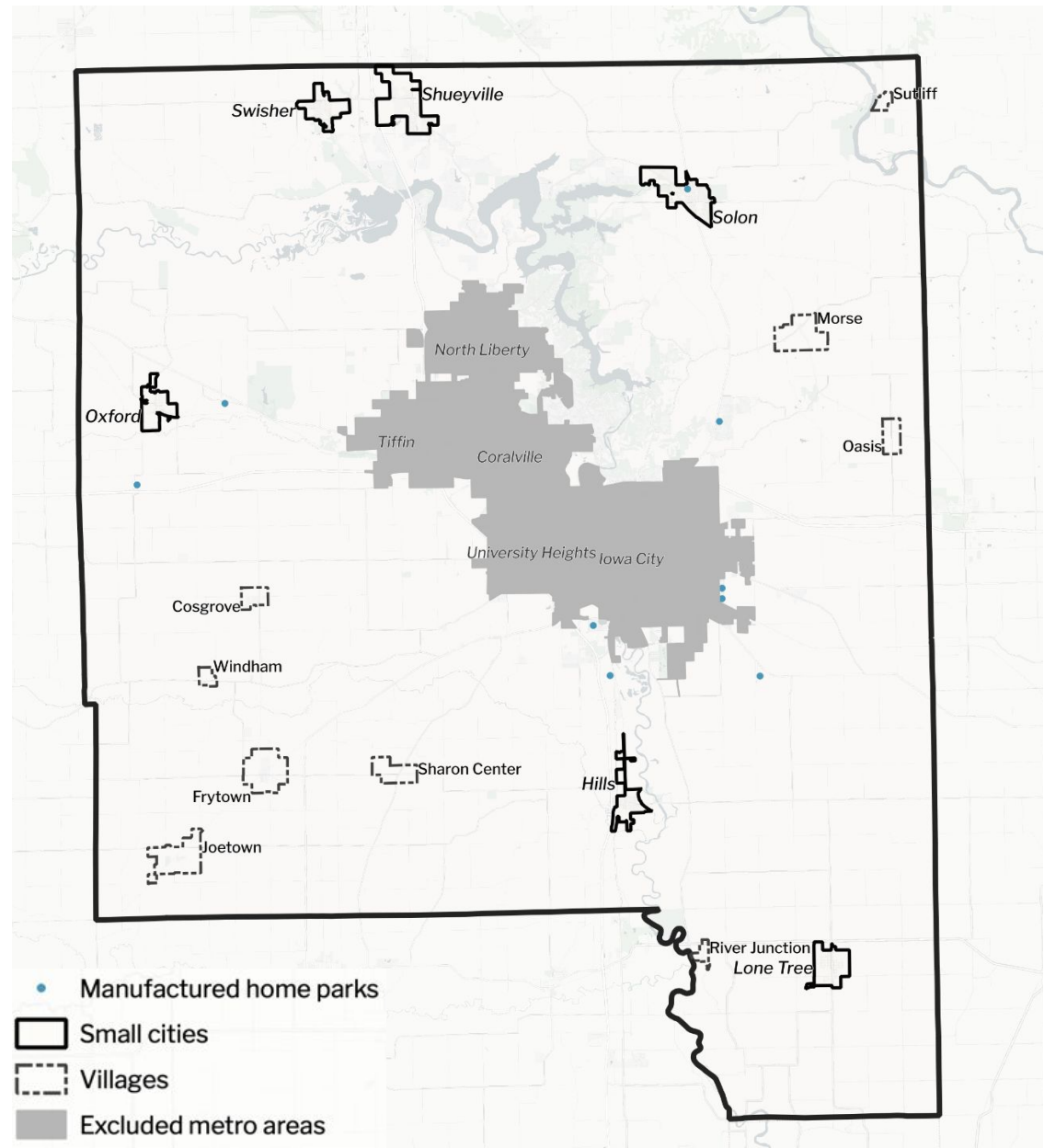
Identify gaps, barriers and housing needs, and potentially preferences.

Recommend feasible and attainable actions for local elected officials to consider and implement.

El estudio se centra en la zona no metropolitana del condado.

Este estudio se centra en el condado de Johnson no incorporado (que incluye nueve aldeas) más las seis pequeñas ciudades de Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon y Swisher. Estas áreas se denominan colectivamente "área no metropolitana".

Salvo que se indique lo contrario, los datos de este estudio excluyen las ciudades de Coralville, Iowa City, North Liberty, Tiffin y University Heights. El estudio también incluye un análisis de los parques de casas prefabricadas del condado, incluidos los que se encuentran dentro del área metropolitana.



Principales conclusiones y hallazgos del estudio.

El Estudio de Evaluación de Viviendas se compone de las siguientes secciones, que se presentan a continuación junto con las conclusiones clave de cada una.

● Principales conclusiones: Resumen de las observaciones y resultados principales del estudio.

- La zona no metropolitana necesita aproximadamente 950 nuevas viviendas en los próximos 10 años para hacer frente al crecimiento y estabilizar el mercado.
- Especialmente a medida que la población envejece y los hogares se reducen, las zonas no metropolitanas necesitan opciones de vivienda más diversas, adecuadas para solteros y parejas, inquilinos y personas mayores que desean envejecer en sus hogares o reducir el tamaño de su vivienda.
- Entre los obstáculos para la producción de viviendas se incluyen la disponibilidad limitada de terrenos, la falta de

● Perfiles de ciudades pequeñas: Análisis detallado de la demografía, las condiciones del mercado y el uso del suelo de cada ciudad pequeña.

- Cada ciudad pequeña es única en sus condiciones actuales, tendencias recientes y objetivos de vivienda.
- Las propiedades de uso mixto y multifamiliares generalmente generan más ingresos fiscales por acre que las viviendas de menor densidad.
- Los cambios en la zonificación local podrían ayudar a promover una mayor diversidad de viviendas si así lo desean las comunidades de las ciudades pequeñas.

● Recomendaciones: Estrategias de política, inversión y colaboración para promover la producción y el acceso a la vivienda.

- El condado está en buena posición para realizar más inversiones directas en viviendas fuera de las áreas metropolitanas.
- Mediante el apoyo del personal y la actualización de las políticas, el condado puede promover los objetivos de vivienda de muchas maneras.
- Las agencias locales, regionales y estatales, las organizaciones sin fines de lucro y los programas ofrecen una amplia gama de oportunidades de colaboración y financiación para el condado y las ciudades pequeñas.

● Apéndices: Análisis complementarios y actividades de participación comunitaria que respaldan el estudio.

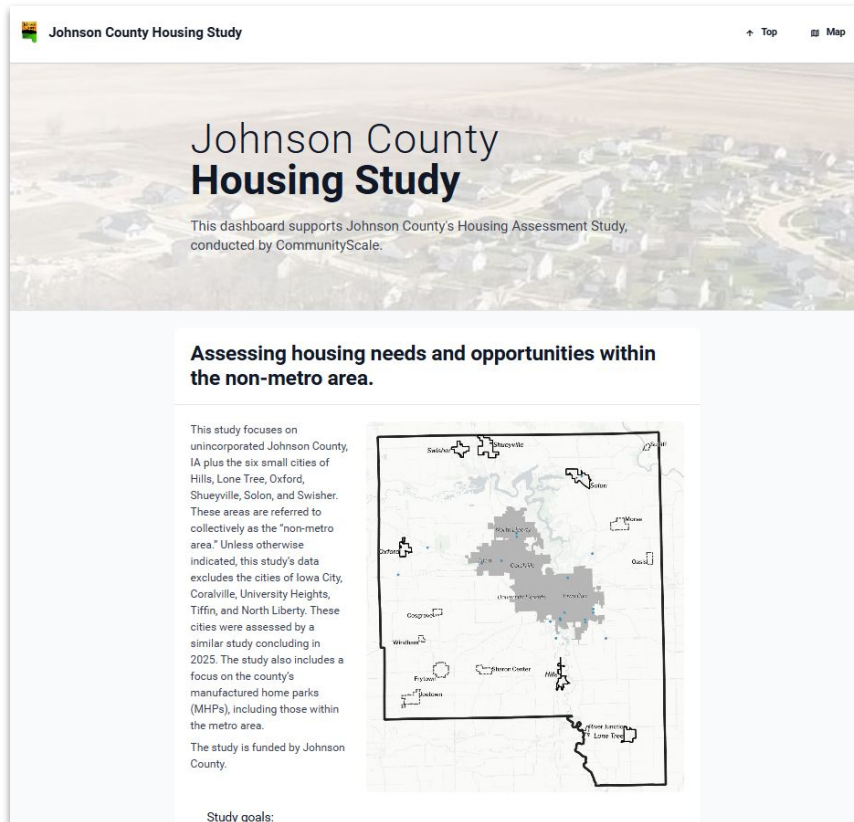
- Las previsiones del mercado inmobiliario y la revisión bibliográfica aportan análisis y contexto adicionales para fundamentar el estudio.
- La revisión regulatoria y de impactos evalúa las políticas locales de vivienda, la zonificación, los ingresos fiscales y las condiciones de los parques de viviendas prefabricadas.
- El resumen de participación comunitaria describe el extenso proceso de divulgación a las partes interesadas del estudio y sus resultados.

Recursos digitales del estudio: panel de control en línea y mapa interactivo.

Además de este informe, los entregables del estudio incluyen un panel de control en línea y un mapa interactivo. Estos recursos digitales ofrecen formas adicionales de compartir e interactuar con los resultados del estudio.

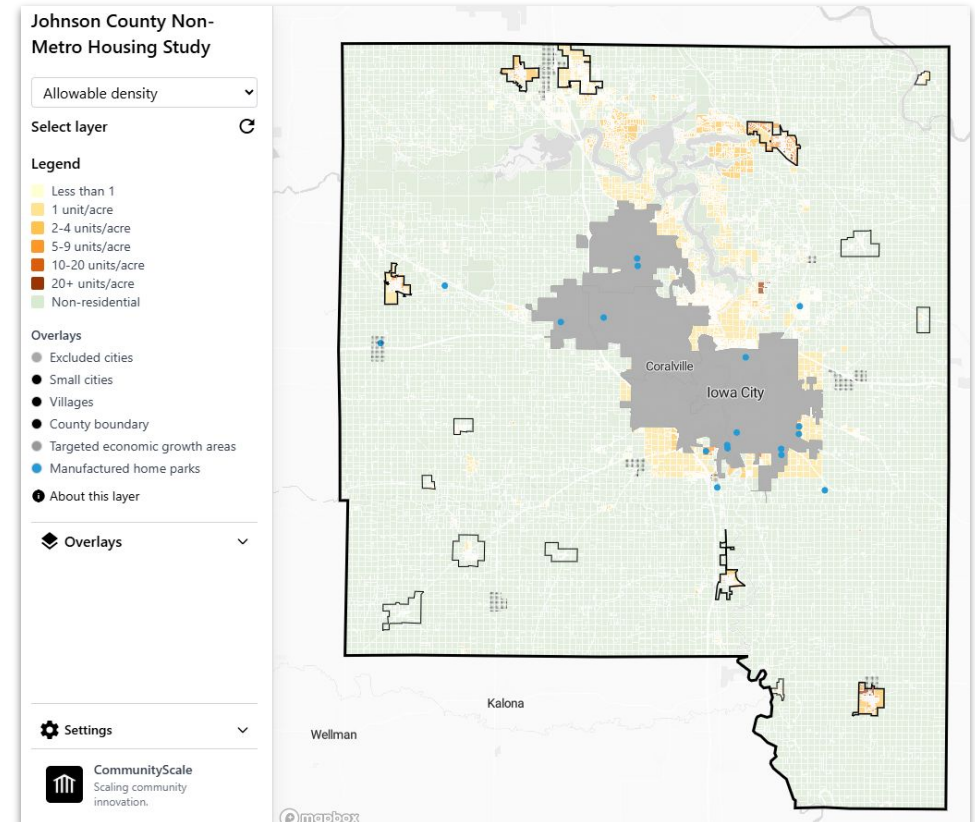
El panel de control del proyecto

Presenta las principales conclusiones con gráficos interactivos y descargables para facilitar la visualización de los resultados del estudio.



El mapa interactivo

Ofrece la oportunidad de explorar el análisis del estudio con detalle espacial, incluyendo los tipos y densidades de vivienda existentes y permitidos en toda la zona no metropolitana.





Principales conclusiones



Árbol solitario

Resumen de las principales conclusiones

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

Las principales conclusiones del Estudio de Evaluación de Vivienda incluyen observaciones sobre las tendencias de crecimiento, los cambios demográficos y las modificaciones en la estructura familiar y del hogar en las zonas no metropolitanas. Estos cambios influyen en las necesidades y oportunidades de vivienda de dichas zonas.

Por ejemplo, las zonas no metropolitanas necesitan más opciones de vivienda para dar cabida a una población de personas mayores en crecimiento y al aumento del número de familias y hogares pequeños. El área no metropolitana crece más lentamente que el condado en su conjunto, lo que sugiere una oportunidad para aprovechar este crecimiento regional más rápido e impulsar la producción de viviendas y el desarrollo económico en las áreas no incorporadas y las ciudades pequeñas.

• Principales conclusiones

- Se prevé que la zona no metropolitana del condado de Johnson continúe creciendo a un ritmo constante.
- La zona no metropolitana necesita aproximadamente 950 nuevas viviendas en los próximos 10 años para hacer frente al crecimiento.
- La población de las zonas no metropolitanas está envejeciendo rápidamente, lo que supone un posible lastre para el crecimiento a largo plazo.
- No existe suficiente diversidad de viviendas para reflejar las preferencias actuales y emergentes del mercado.
- El parque de viviendas, mayoritariamente unifamiliar, no satisface las necesidades de los hogares de bajos ingresos.
- Las tendencias apuntan a un crecimiento tanto en los estratos de ingresos altos como en los de ingresos bajos, y a una reducción de la "clase media".
- En las zonas no metropolitanas hay menos familias con hijos y más personas solteras que hace 10 años.
- La vivienda en las zonas no metropolitanas es relativamente asequible, pero solo para las personas de ingresos medios y altos.
- Los parques de casas prefabricadas son una opción de vivienda importante para ciertos grupos en el condado de Johnson.
- La construcción de viviendas se ha ralentizado gradualmente desde su punto máximo en la década de 1990.
- **El condado de Johnson está creciendo más rápido** en general que la zona no metropolitana por sí sola.

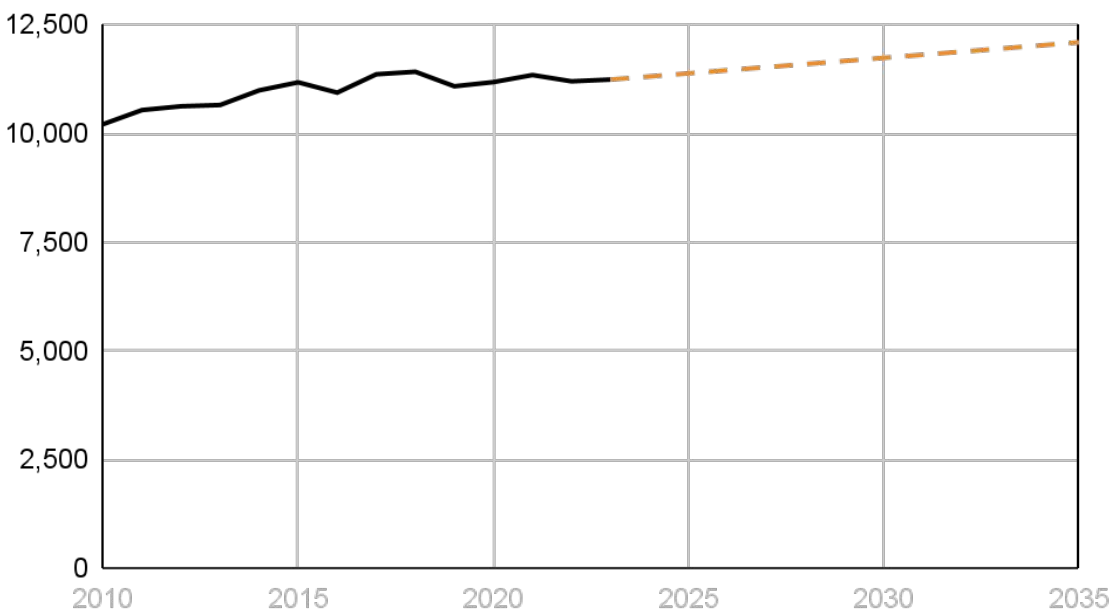
Se prevé que la zona no metropolitana del condado de Johnson continúe creciendo a un ritmo constante.

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

La población de hogares no metropolitanos del condado de Johnson ha crecido a un ritmo constante durante los últimos 15 años. Si esta tendencia continúa, se prevé que la zona no metropolitana del condado sume más de 700 nuevos hogares netos en la próxima década, lo que representa un aumento del 6-7% (2025-2035). Este crecimiento es uno de los principales factores que impulsan la necesidad del condado de contar con 950 viviendas adicionales, tal como se detalla en la página siguiente.

Tendencias y proyecciones de crecimiento de hogares en áreas no metropolitanas

— Households, ACS 5-year - - - Forecast, slope based on 2010-2023 growth



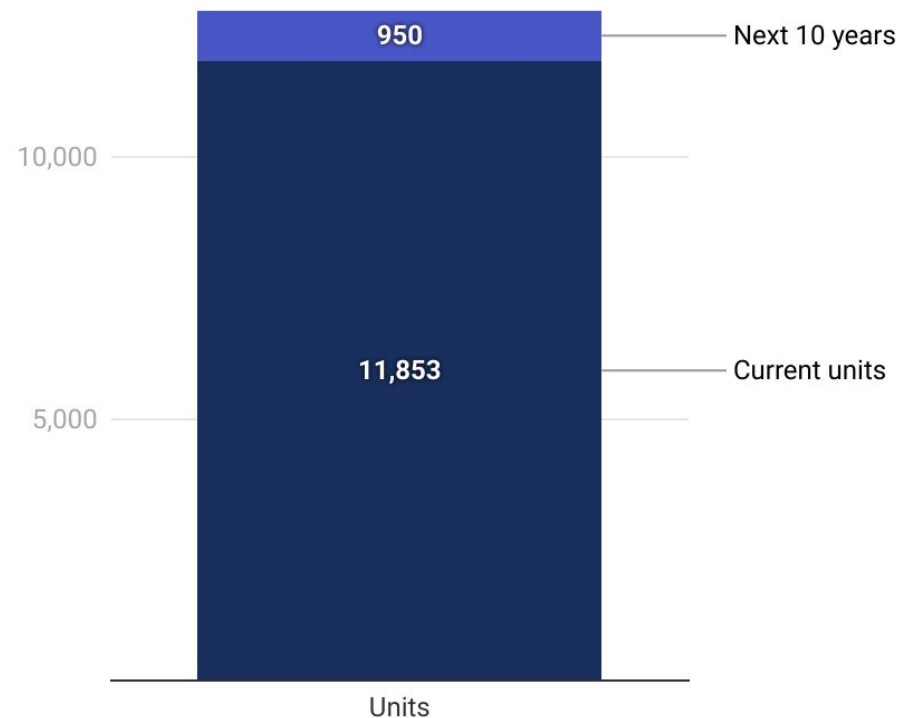
La zona no metropolitana necesita aproximadamente 950 nuevas viviendas en los próximos 10 años para hacer frente al crecimiento.

Fuente: Censo ACS de 5 años, escala comunitaria

El objetivo de producción de 950 viviendas se debe a una combinación de la proyección de crecimiento de las zonas no metropolitanas (700 unidades) y otros factores relacionados con el mantenimiento de un parque de viviendas saludable y el alivio de las presiones subyacentes del mercado, como la demanda reprimida de vivienda en propiedad (250 unidades).

Este objetivo refleja la producción necesaria para mantener la tasa de crecimiento actual de la zona no metropolitana, que es inferior a la del condado de Johnson en su conjunto. La zona no metropolitana necesitaría añadir unidades adicionales por encima de este objetivo para alcanzar las tasas de crecimiento de todo el condado.

Johnson County non-metro 10-year housing production target



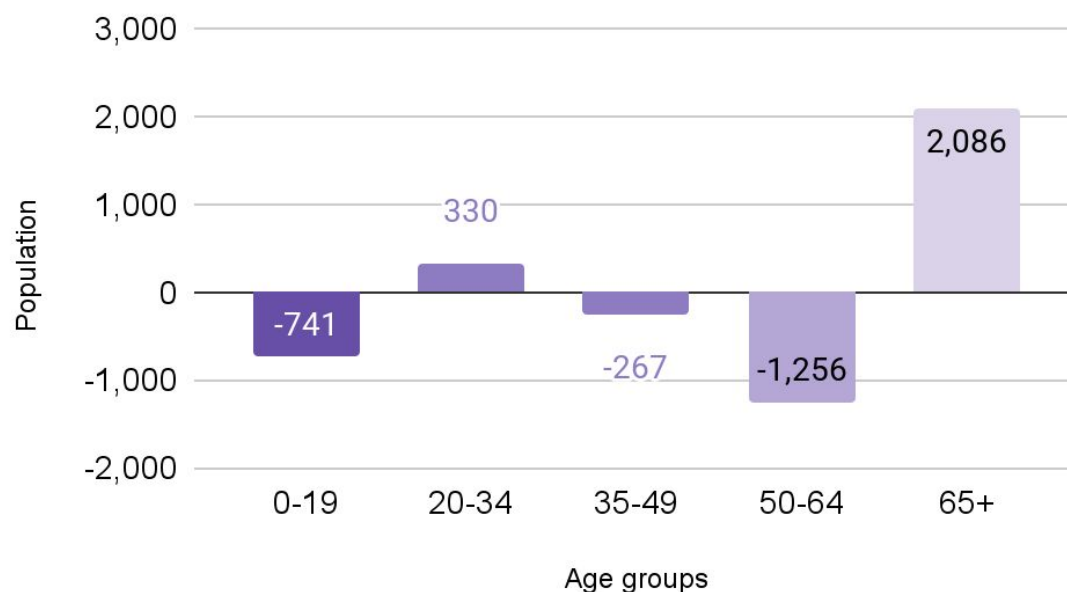
La población de las zonas no metropolitanas está envejeciendo rápidamente.

Un posible lastre para el crecimiento a largo plazo.

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

Al igual que en muchas otras partes del país, la población del condado de Johnson fuera de las áreas metropolitanas ha envejecido 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. La zona no metropolitana necesita seguir atrayendo a jóvenes y nuevas familias para garantizar la sostenibilidad de la comunidad a largo plazo.

Net population change (2025-2035)



No existe suficiente diversidad de viviendas para reflejar las preferencias actuales y emergentes del mercado.

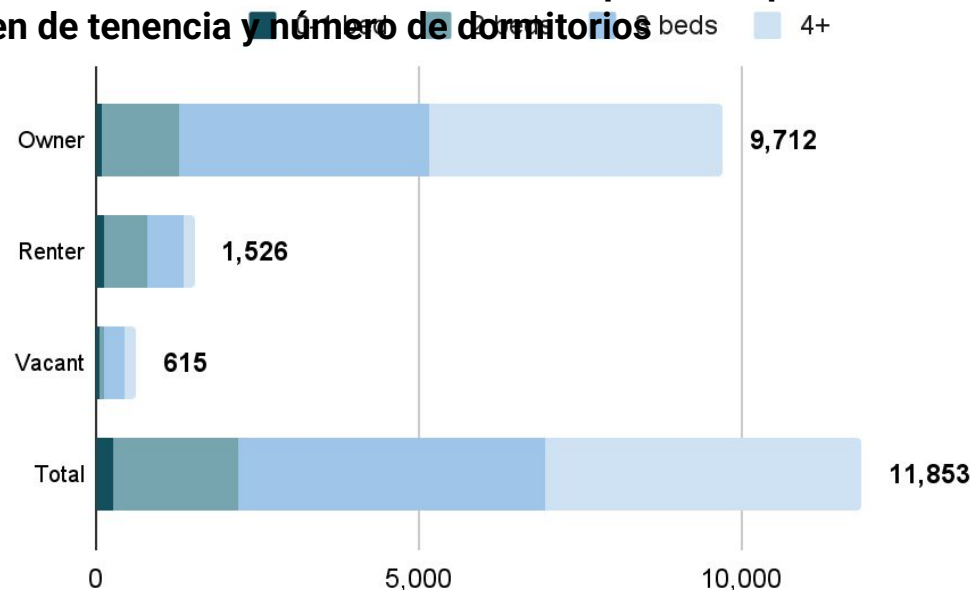
Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

Si bien la zona no metropolitana del condado de Johnson cuenta con una gran oferta de viviendas ocupadas por sus propietarios, no existen suficientes opciones para los hogares interesados en alternativas.

Por ejemplo, para ayudar a que crezca la población de adultos jóvenes, las zonas no metropolitanas necesitan una mayor proporción de viviendas de alquiler, que a menudo son el punto de entrada de una nueva familia a una comunidad antes de comprar una casa. Y, a medida que la creciente población mayor de 65 años de las zonas no metropolitanas envejece, muchos buscarán oportunidades para reducir el tamaño de su vivienda sin abandonar la comunidad, mudándose de sus casas grandes a opciones de propiedad más pequeñas, como apartamentos y casas adosadas.

Como indica el gráfico de la derecha, actualmente, de las 11.853 viviendas en la zona no metropolitana, la mayoría están ocupadas por sus propietarios (82%) y solo el 19% son viviendas con 2 o menos dormitorios (2.209 unidades en total).

Unidades de vivienda fuera de áreas metropolitanas por régimen de tenencia y número de dormitorios



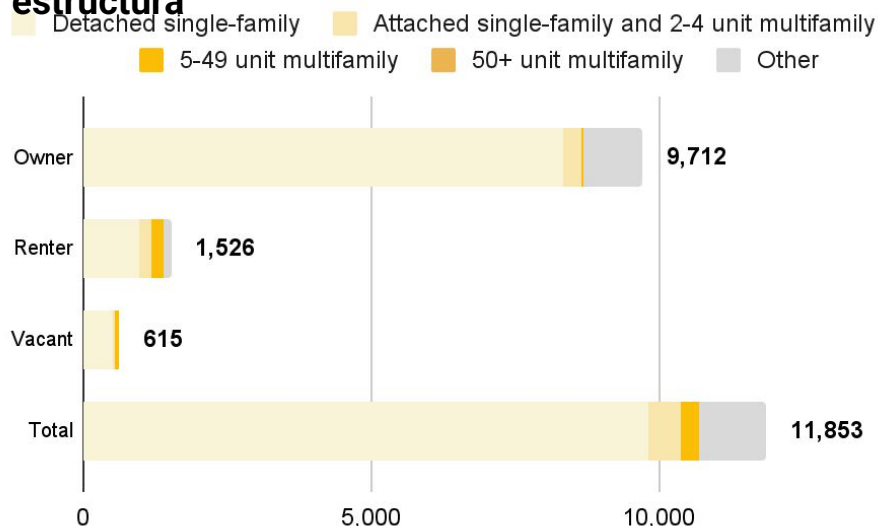
El parque de viviendas, mayoritariamente unifamiliar, no satisface las necesidades de los hogares de bajos ingresos.

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

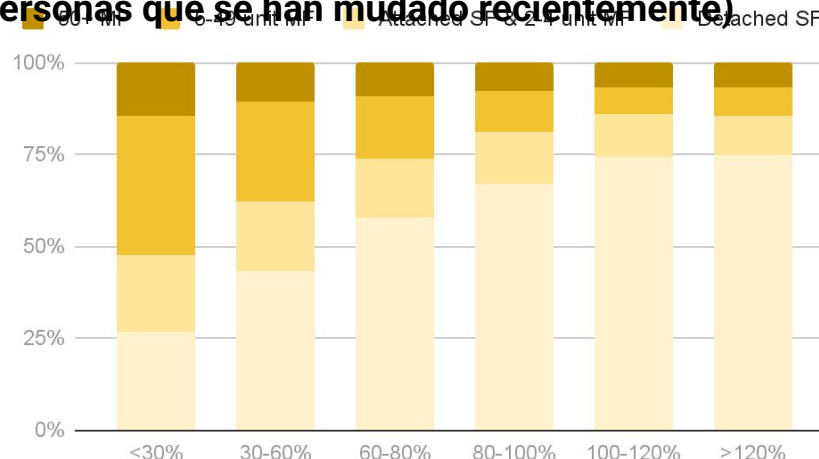
La mayor parte del parque de viviendas de las zonas no metropolitanas se compone de casas unifamiliares. Existe una oferta relativamente pequeña de casas unifamiliares adosadas (es decir, casas en hilera y dúplex) y multifamiliares. Si bien esta combinación se ajusta a las preferencias de los hogares de mayores ingresos de la región, no ofrece suficientes opciones para los hogares de ingresos medios y bajos, que tienden a preferir una gama más amplia de tipos de vivienda, incluyendo más multifamiliares.

Los gráficos de la derecha ilustran esta falta de correspondencia. El gráfico superior resume las unidades disponibles por tipo de estructura en la zona no metropolitana. El gráfico inferior indica las preferencias de los hogares que actualmente buscan vivienda. La diferencia entre ambos gráficos representa la oportunidad perdida de la zona no metropolitana para captar segmentos del mercado potencial.

Unidades de vivienda en áreas no metropolitanas por tipo de estructura



Preferencias de mercado del condado de Johnson por nivel de ingresos y tipo de vivienda (solo para personas que se han mudado recientemente)



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

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

Muchos de los indicadores de este estudio se basan en la población de los hogares en relación con el ingreso medio del área (AMI). La tabla de la derecha define las seis cohortes de ingresos del estudio en términos de número de hogares, rango de ingresos de los hogares y niveles máximos de precio o alquiler que puede alcanzar cada una. **Se considera que una vivienda es “asequible” si el coste total de la vivienda no supera el 30% de los ingresos mensuales de un hogar.** Los costos de ser propietario de una vivienda incluyen los pagos de la hipoteca, así como el impuesto predial, el seguro y los servicios públicos. Los costos de alquiler incluyen el alquiler base más los servicios públicos.

Hogares en áreas no metropolitanas según umbrales de ingresos y costo de vivienda asequible

Nivel AMI	Total de hogares	Rango de ingresos familiares	Precio máximo de vivienda alcanzable	Alquiler máximo alcanzable
<30%	1.683	<\$35,460	<\$114.000	<\$800
30-60%	2.099	\$35,460-\$70,920	\$114,000-\$227,500	\$800-\$1600
60-80%	1.366	\$70,920-\$94,560	\$227,500-\$303,500	\$1600-\$2150
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

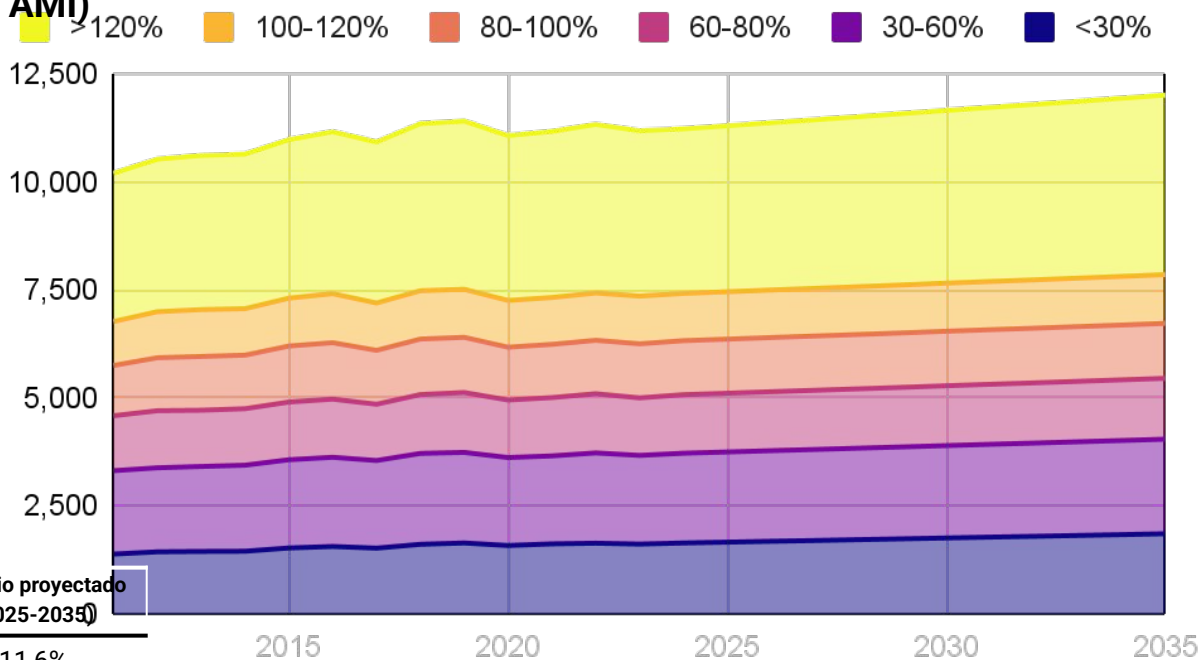
Las tendencias apuntan a un crecimiento tanto en los estratos de ingresos altos como en los de ingresos bajos, y a una reducción de la "clase media".

A medida que crece la zona no metropolitana del condado de Johnson, su composición de ingresos se está polarizando cada vez más, incorporándose hogares de niveles de ingresos altos y bajos a un ritmo más acelerado que los de niveles de ingresos medios.

El crecimiento en los niveles de ingresos más altos podría traducirse en oportunidades para nuevas viviendas a precio de mercado, o en una mayor competencia por viviendas de precio moderado si la oferta general sigue siendo demasiado limitada.

Un mayor número de hogares de bajos ingresos ejerce presión sobre el parque de viviendas asequibles y aumenta la demanda de más viviendas subvencionadas. La proporción de hogares de ingresos medios podría aumentar con la incorporación de más opciones de vivienda a precios moderados.

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



Grupo AMI	2015	2025	2035	Cambio proyectado (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 demográfico varían considerablemente entre las pequeñas ciudades del condado.

Fuente: Encuesta de la ACS 2010-2023 (5 años), escala comunitaria

El ingreso medio de la zona no metropolitana del condado de Johnson es superior al del condado, el estado y el país en su conjunto. Sin embargo, los ingresos y las tasas de crecimiento no se distribuyen de manera uniforme dentro de la zona no metropolitana. Como se resume a la derecha, las condiciones en las seis ciudades pequeñas son muy diferentes en términos de ingreso medio familiar y tendencias de crecimiento poblacional en los últimos 10 años.

**Ingreso medio
(encuesta
sobre la
comunidad
ACS de 2023, 5
años)**

Condado de Johnson (fuera
del área metropolitana) \$101,410

Todo el condado de
Johnson \$74,721

Swisher

Ingreso medio de 100.000
dólares

**Creció un 22%
más de 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 un 31% en
10 años.**

Solón

**Ingreso medio de
115.000 dólares**

**Creció un 47% en 10
años.**

Sierras

**Ingreso medio de
82.000 dólares**

**Creció un 30% en 10
años.**

Árbol solitario

**Ingreso medio de
83.000 dólares**

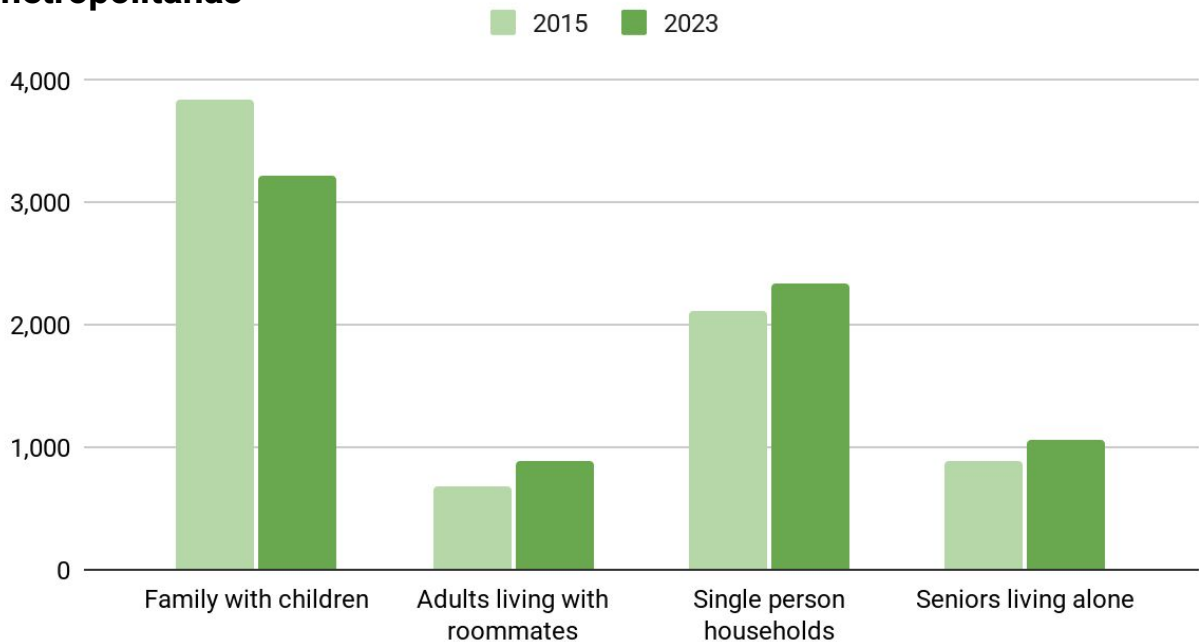
**Creció un 6% en 10
años.**

En las zonas no metropolitanas hay menos familias con hijos y más personas solteras que hace 10 años.

Fuente: Encuesta de la ACS 2010-2023 (5 años), escala comunitaria

En comparación con 2015, la zona no metropolitana del condado de Johnson ha experimentado un descenso del 16% en el número de familias con hijos. Al mismo tiempo, se han producido aumentos en el número de adultos que viven con compañeros de piso, hogares unipersonales y personas mayores que viven solas.

Cambio en la estructura familiar y del hogar en áreas no metropolitanas



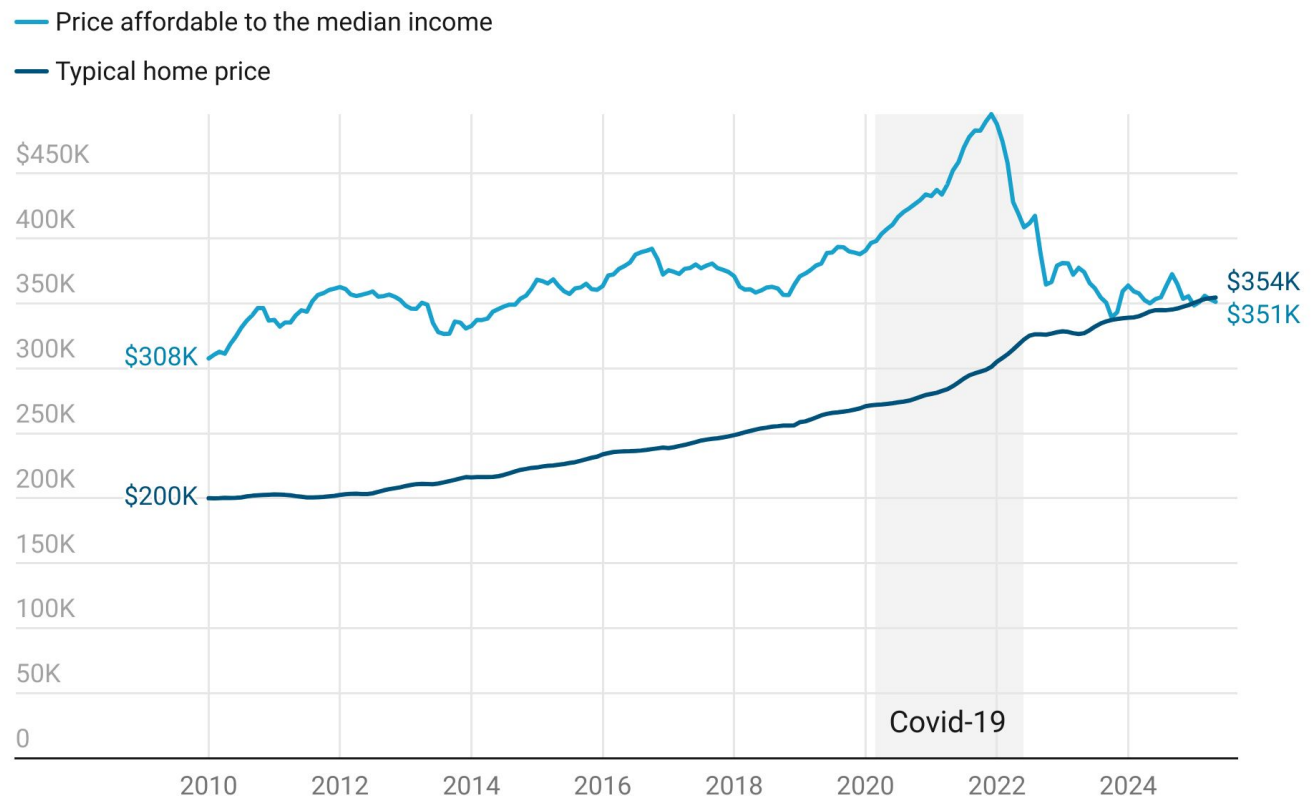
La vivienda en las zonas no metropolitanas es relativamente asequible, pero solo para las personas de ingresos medios y altos.

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 (5 años), Zillow ZHVI, FRED, IPC, CommunityScale

Históricamente, la zona no metropolitana del condado de Johnson ha sido un lugar relativamente asequible para comprar una vivienda. Durante muchos años antes de 2022, los hogares con ingresos medios podían permitirse cómodamente viviendas muy por encima del precio medio. Sin embargo, en los últimos años, a medida que suben los precios y se disparan los tipos de interés, la renta mediana apenas alcanza para permitirse una vivienda de precio medio, y los hogares de menores ingresos quedan cada vez más excluidos 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

Los parques de casas prefabricadas son una opción de vivienda importante para ciertos grupos en el condado de Johnson.

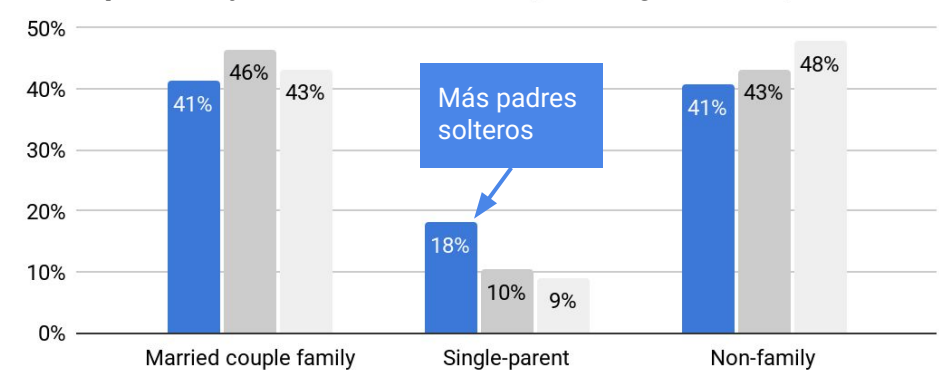
Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

El análisis de los hogares que viven en estas viviendas de gestión de la salud sugiere que estas unidades proporcionan una importante alternativa de vivienda para ciertos grupos que viven en el condado de Johnson.

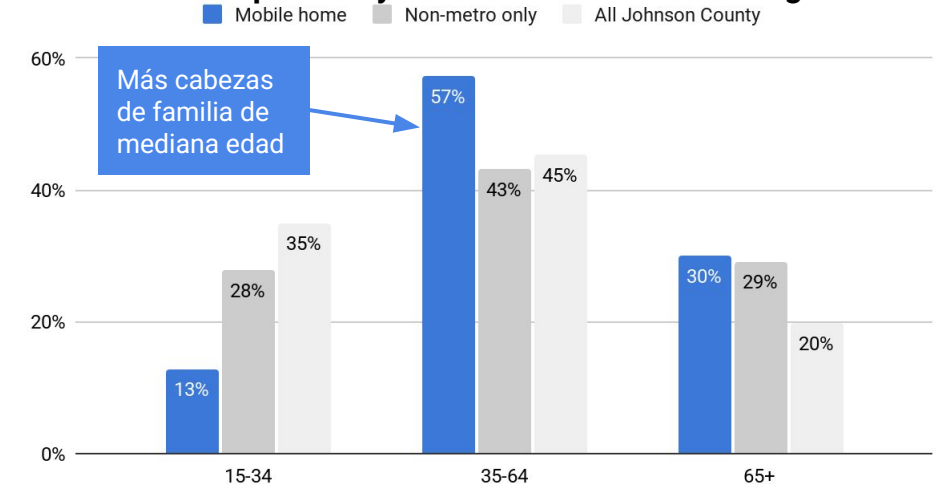
En el condado de Johnson, estas comunidades tienen casi el doble de probabilidades de albergar a un padre o madre soltero/a que otros tipos de viviendas. Esto sugiere que las viviendas de gestión de recursos (MHP, por sus siglas en inglés) ofrecen una opción de vivienda más económica para familias con hijos y un solo perceptor de ingresos.

Los hogares que viven en casas móviles suelen ser de personas mayores y con menos integrantes que otros tipos de vivienda. Esto también sugiere que las casas móviles ofrecen una opción de vivienda más flexible y menos costosa para personas en períodos de transición en sus vidas y/o con ingresos limitados.

Comparación de hogares por tipo de familia en los centros de salud mental del condado de Johnson con el área no metropolitana y el condado de Johnson en general.



Comparación de hogares por edad del cabeza de familia en los programas de salud mental del condado de Johnson con el área no metropolitana y el condado de Johnson en general.



La construcción de viviendas se ha ralentizado gradualmente desde su punto máximo en la década de 1990.

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

Casi la mitad del parque de viviendas de las zonas no metropolitanas se ha construido o se ha autorizado su construcción desde 1990. La actividad fue mayor durante los años 90 y ha disminuido gradualmente desde entonces, con relativamente pocos permisos de construcción de nuevas viviendas emitidos en esta década en comparación con las décadas anteriores.

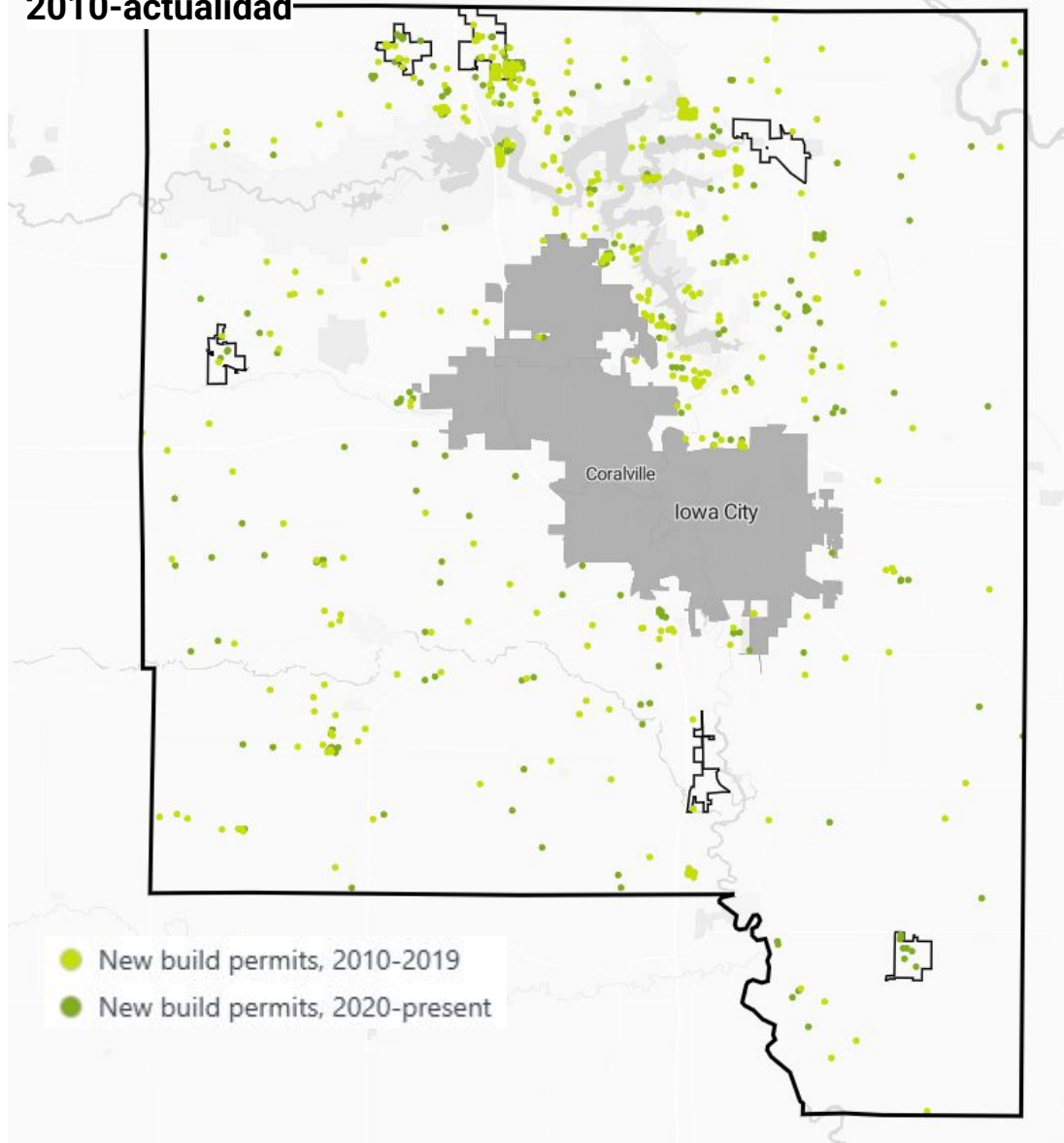
La mayoría de las construcciones más recientes en la zona no metropolitana se han concentrado en la parte centro-norte del condado.

Unidades existentes por año de construcción

Año de fabricación	Unidades	Compartir
Autorizado 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	1.071	

* El recuento de permisos otorgados desde 2020 está incompleto; se está actualizando.

Permisos de construcción en zonas no metropolitanas, 2010-actualidad



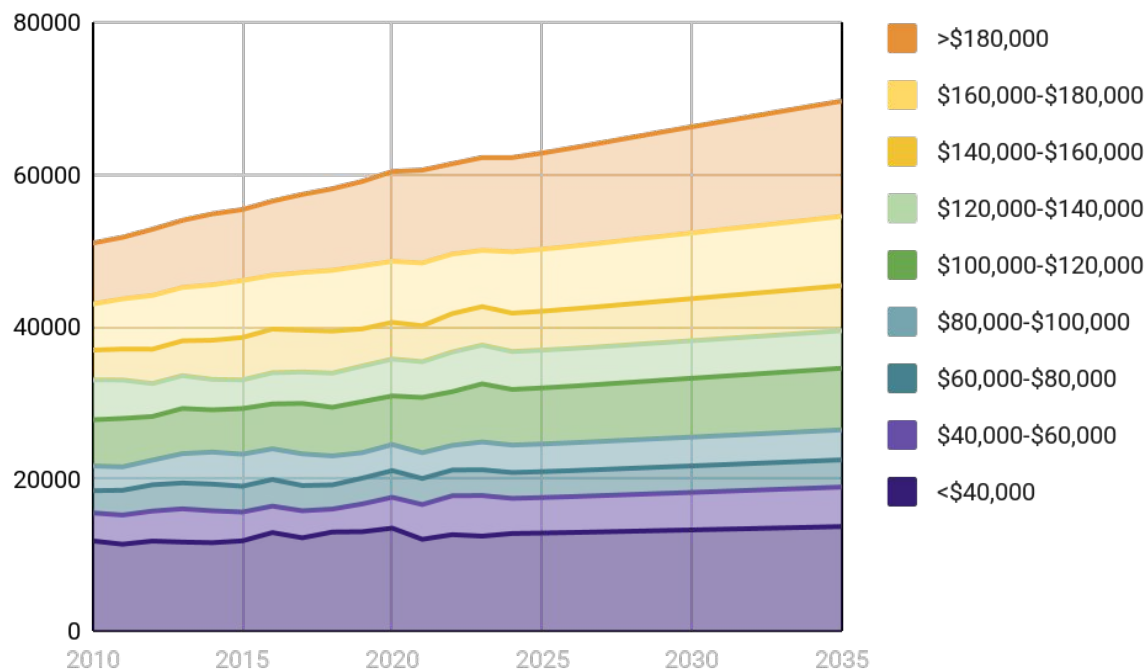
El condado de Johnson está creciendo más rápido en general que el área no metropolitana por sí sola.

Fuente: Encuesta de la ACS 2010-2023 (5 años), escala comunitaria

Según las tendencias recientes, se prevé que el mercado del condado de Johnson crezca alrededor de un 11 % entre 2025 y 2035, casi el doble de rápido que el área no metropolitana por sí sola. Con las políticas de uso del suelo y las estrategias de vivienda adecuadas, el área no metropolitana podría captar una mayor proporción del crecimiento general del condado en el futuro.

El crecimiento del condado de Johnson está siendo impulsado cada vez más por hogares de mayores ingresos que podrían costear la construcción a precio de mercado.

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



Obstáculos para el desarrollo de nuevas viviendas.

Infraestructura de agua y alcantarillado: La vivienda densa solo es posible en áreas con acceso a sistemas de agua y alcantarillado.

Normativa para fosas sépticas: Sin conexión a la red pública de alcantarillado, la densidad de viviendas generalmente no puede superar una unidad por acre.

Costes de construcción: El aumento de los precios de los materiales y la escasez de mano de obra están elevando los costes de la vivienda.

Valor del terreno: Los precios de los lotes varían según la ubicación, pero en general son altos y están en aumento.

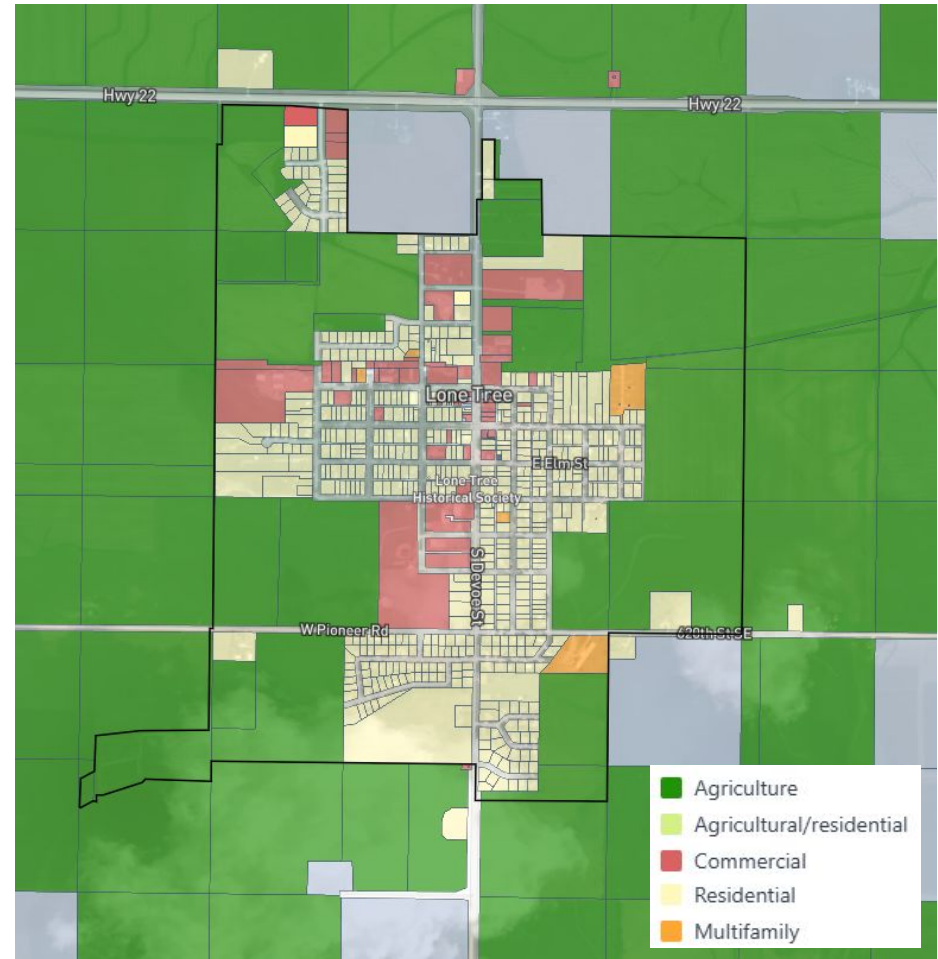
Escasez de terrenos urbanizables: Sobre todo en las ciudades, hay muy pocos terrenos disponibles para construir.

Costes asociados a la conservación de tierras agrícolas y ambientales: Desviar el desarrollo de las tierras agrícolas de primera calidad y de las zonas ambientalmente sensibles implica una menor disponibilidad de hectáreas urbanizables.

Opciones de transporte limitadas: Existen pocas opciones de transporte y movilidad, aparte de los automóviles particulares, que dan servicio a los residentes fuera del área metropolitana.

Falta de comodidades y servicios:

Si bien algunas ciudades cuentan con buenos servicios, muchas zonas no metropolitanas carecen de un acceso conveniente a recursos clave como supermercados y centros médicos.



Mapa de uso del suelo de Lone Tree que ilustra cómo la mayoría de las parcelas están en uso, con pocos terrenos disponibles para la construcción de viviendas.

Obstáculos para la adquisición de vivienda.

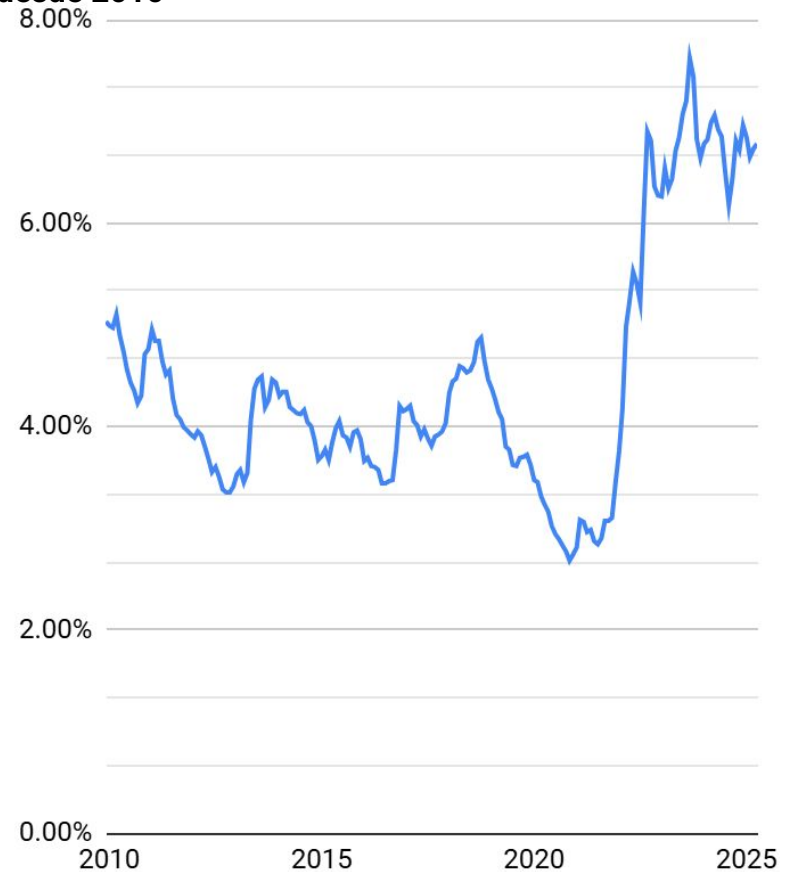
Aumento de precios: Especialmente desde la pandemia de COVID, los precios de la vivienda han aumentado a un ritmo acelerado.

Tasas de interés elevadas: Las tasas de interés elevadas reducen el poder adquisitivo, especialmente entre quienes compran una vivienda por primera vez y no cuentan con importantes reservas de efectivo ni capital acumulado en una vivienda anterior.

Oferta limitada: Hay menos viviendas en el mercado debido a la menor actividad constructora y a que muchos propietarios permanecen en sus hogares debido a las condiciones del mercado y la falta de alternativas.

Costes de los seguros: En los últimos años, las tarifas de los seguros de hogar han aumentado drásticamente, en parte debido al incremento de los fenómenos meteorológicos extremos y a los desafíos relacionados con la resiliencia, y los estándares de cobertura se han endurecido, lo que ha aumentado los costes y ha perturbado las transacciones inmobiliarias.

Fluctuación de los tipos de interés hipotecarios desde 2010



Promedio nacional de la tasa de interés hipotecaria
Fuente: Reserva Federal

Barreras para envejecer en el propio hogar.

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

Gastos de mantenimiento: Especialmente si el propietario tiene ingresos fijos, los costes del mantenimiento rutinario e imprevisto de la vivienda pueden suponer una carga financiera.

Costes variables: Especialmente para los jubilados con un presupuesto ajustado, los aumentos repentinos en los gastos de vivienda, como energía, seguros e impuestos, pueden generar inestabilidad financiera.

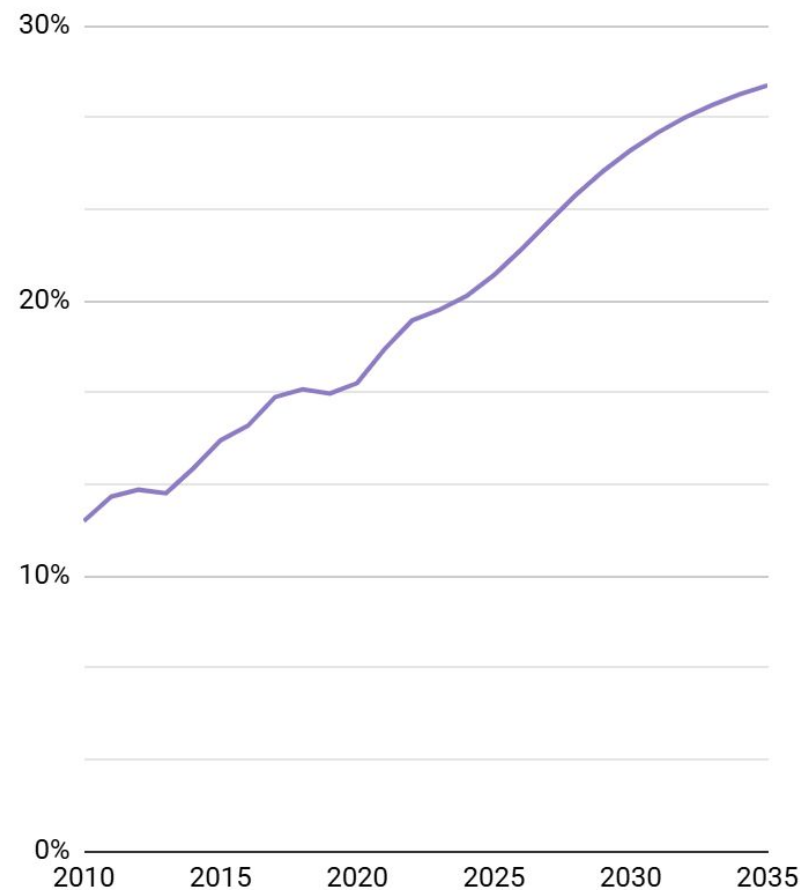
Acceso a los servicios: Muchas zonas no metropolitanas están relativamente alejadas de los servicios sanitarios y comunitarios de los que dependen las personas mayores para mantener su independencia.

Alternativas de movilidad: Aparte del uso del vehículo personal, las opciones de transporte son muy limitadas en las zonas no metropolitanas.

Residencias para personas mayores:

No todas las ciudades pequeñas cuentan con residencias para personas mayores donde los residentes puedan trasladarse al envejecer, lo que puede provocar el desplazamiento de los ancianos una vez que ya no pueden vivir en sus hogares actuales.

Porcentaje de personas mayores de 65 años respecto a la población total no metropolitana desde 2010 y proyección hasta 2035.



Fuente: Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) de 5 años (2010-2023), CommunityScale

Barreras para la estabilidad de la vivienda en parques de casas prefabricadas.

Propiedad de fuera del estado: Pocos parques de casas prefabricadas (MHP, por sus siglas en inglés) en el condado de Johnson son de propiedad local, lo que genera relaciones complejas entre los residentes, el gobierno local y la propiedad de capital privado.

Aumento de las tarifas de los terrenos: Los residentes de varios complejos de viviendas móviles han informado de un rápido aumento de las tarifas de los terrenos, lo que dificulta su capacidad para pagar una vivienda.

Aumento de las sanciones:

Los residentes de MHP han denunciado tácticas agresivas por parte de la administración de MHP, que imponen cargos y sanciones excesivas de manera que generan ansiedad y temor al desalojo.

Imposibilidad de reubicar las viviendas: En muchos casos, las casas prefabricadas de los residentes no se pueden trasladar (o no pueden costear el traslado), lo que obliga a los residentes a abandonar sus estructuras y su patrimonio al abandonar el parque.

Infracciones de código y permisos: En algunos complejos de viviendas de gestión de recursos (MHP, por sus siglas en inglés), los residentes han reparado y renovado sus unidades sin los permisos de construcción ni las inspecciones requeridas, lo que ha generado condiciones potencialmente inseguras. (Este problema ya se está abordando de forma colaborativa mediante los protocolos existentes).



Viviendas prefabricadas ubicadas justo al este de los límites de la ciudad de Iowa City. Fuente: MHVillage

Oportunidades para desarrollar: Activos integrados.

Potencial de crecimiento sin explotar: Cada año, el condado en su conjunto crece más rápido (1,4% anual) que la zona no metropolitana (0,75%), lo que sugiere que esta última tiene el potencial de captar una mayor proporción de este crecimiento con las estrategias, políticas y producción de vivienda adecuadas. Mientras tanto, la zona metropolitana crece a un ritmo mucho más acelerado (1,57%).

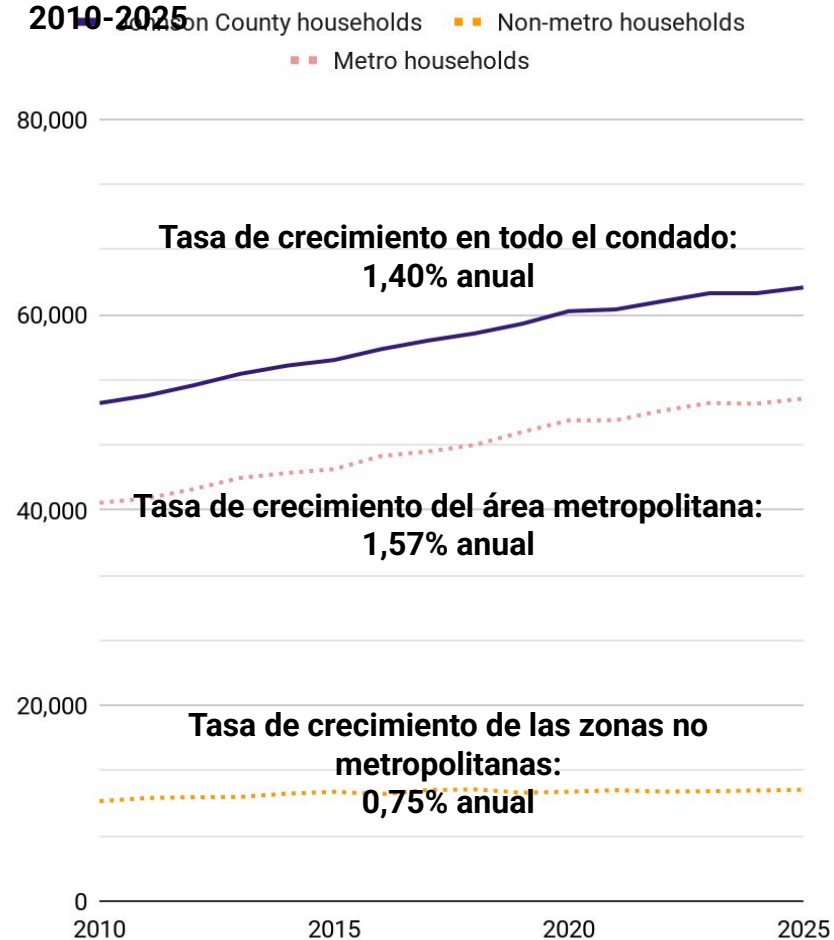
Bien ubicado: La mayor parte del área no metropolitana se encuentra a una distancia razonable para desplazarse a diario desde los principales centros de empleo del condado, lo que permite a los trabajadores, en general, vivir donde deseen según sus preferencias de estilo de vida (siempre que encuentren una vivienda adecuada).

Zonificación flexible:

La ordenanza de zonificación del condado generalmente apoya una variedad de tipos de vivienda, incluidas las viviendas accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) y las opciones de vivienda intermedia en las áreas no incorporadas. (Una legislación estatal reciente exige que todas las jurisdicciones permitan las ADU por derecho en los códigos de zonificación locales).

Asociaciones público-privadas: El condado tiene la capacidad de invertir directamente, gracias a la disponibilidad de fondos excedentes para la emisión de bonos.

Crecimiento de hogares fuera de las áreas metropolitanas en comparación con las tendencias a nivel de condado y de área metropolitana, 2010-2025



Fuente: Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) de 5 años (2010-2023), CommunityScale

Oportunidades para construir sobre: Consenso comunitario.

Deseo de crecimiento: Si bien cada una toma sus propias decisiones sobre cómo hacerlo, todas las ciudades pequeñas aspiran a crecer de la manera que mejor les convenga.

Revitalización de los centros urbanos: La mayoría de las ciudades y las partes interesadas apoyan el desarrollo de usos mixtos y la construcción de viviendas en terrenos baldíos como estrategia para fortalecer los centros urbanos de las ciudades pequeñas.

Opciones de vivienda para personas mayores: La comunidad reconoce la necesidad de apoyar el envejecimiento en el propio hogar y de añadir unidades de vivienda para personas mayores, especialmente en ciudades que no cuentan con este tipo de instalaciones.

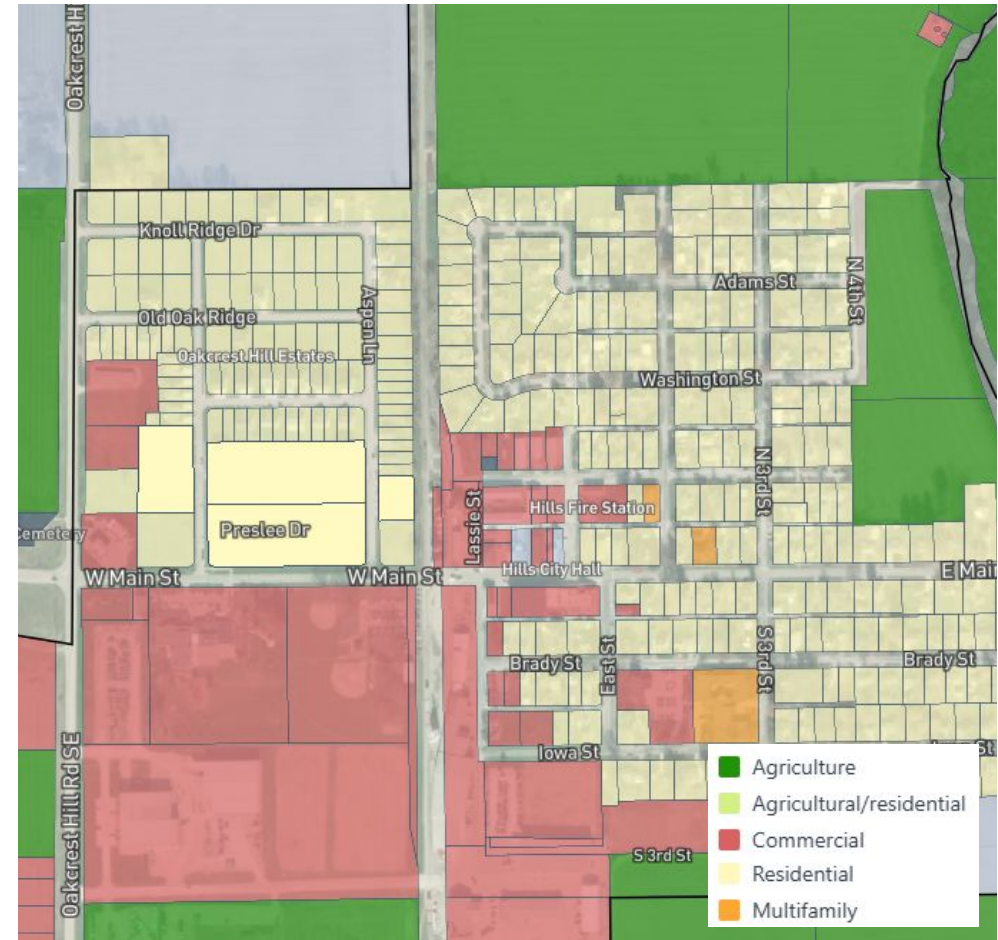
Relleno de "viviendas intermedias": Existe interés entre algunos miembros de la comunidad en tipos de vivienda más densos (viviendas accesorias, viviendas unifamiliares adosadas, dúplex, casas adosadas, multifamiliares), especialmente si se construyen teniendo en cuenta el contexto y el carácter del vecindario.

Vivienda asequible: Los residentes y las partes interesadas comprenden la necesidad de opciones de vivienda que sean asequibles para personas de todos los niveles de ingresos.

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

Colaboración con el condado:

Varias ciudades pequeñas manifestaron su interés en colaborar con el condado en iniciativas de vivienda.



Mapa de uso del suelo en las colinas que ilustra cómo la mayoría de las parcelas están en uso, con pocos terrenos disponibles para la construcción de viviendas.

Objetivos y prioridades de vivienda del condado de Johnson

Basado en las aportaciones de los residentes y las partes interesadas.

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



Aceptar un mayor crecimiento



Satisfacer las necesidades de una población que envejece



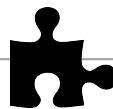
Atraer a más jóvenes y familias



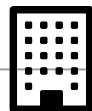
Diversificar el parque de viviendas



Centrar el crecimiento en la infraestructura y los servicios.



Reforzar el carácter rural y de los pueblos pequeños



Apoya a los negocios locales y a las calles principales.



Recomendaciones



Noreste del condado de
Johnson

Recomendaciones políticas

Tema	Hallazgo clave	Recomendación
Envejecer en el propio hogar	La población está envejeciendo rápidamente, pero las opciones de vivienda para personas mayores no están disponibles en todas las comunidades.	Promover la producción de más opciones y recursos de vivienda para personas mayores.
Costo de ser propietario de una vivienda	El aumento de los costes de la vivienda en propiedad amenaza la estabilidad habitacional de los residentes, como por ejemplo las personas mayores con ingresos fijos.	Identificar oportunidades para que el Condado ayude a reducir el costo de la vivienda en propiedad, especialmente para hogares de bajos ingresos, compradores de vivienda por primera vez y personas mayores.
Coste de vida y acceso a los servicios	La escasez de servicios de transporte y movilidad, guarderías y viviendas de alquiler en las zonas no metropolitanas aumenta el coste de vida para los residentes que necesitan estas opciones.	Identificar estrategias para maximizar el servicio de movilidad y el acceso a ella con los recursos limitados disponibles; atraer proveedores locales de cuidado infantil; y aumentar la oferta de viviendas de alquiler en la zona no metropolitana.
Inversión directa	El condado tiene un historial de inversión en desarrollo de viviendas y está dispuesto a hacer más.	Identificar oportunidades para ampliar las estrategias de inversión actuales.
Revitalización del centro de la ciudad	Los centros urbanos dinámicos son motores vitales para el desarrollo económico, la atracción de talento, la calidad de vida y el sentido de identidad local. Sin embargo, algunos centros urbanos de ciudades pequeñas están subutilizados y pueden necesitar apoyo para impulsar la inversión.	Aportar tiempo, experiencia y recursos del personal del condado para promover el desarrollo de viviendas como mecanismo para revitalizar y estabilizar los centros urbanos, incluyendo la atracción de residentes, así como de empleadores pequeños y grandes.
La vivienda como desarrollo económico	El plan de desarrollo económico del condado (2022) y su plan integral (2018/2024) contemplan la construcción de más viviendas, pero no especifican terrenos edificables.	Promover el desarrollo de viviendas en las zonas de crecimiento designadas dentro del área no incorporada, según lo define el Mapa de Uso Futuro del Suelo.
Viviendas en terrenos agrícolas	Actualmente se desincentiva el desarrollo residencial en las zonas agrícolas; sin embargo, los jóvenes agricultores necesitan nuevas oportunidades y todos los agricultores necesitan más oportunidades para generar ingresos.	Continúe utilizando las herramientas de zonificación para considerar la posibilidad de añadir unidades de vivienda en terrenos agrícolas, minimizando al mismo tiempo el impacto en las tierras y prácticas agrícolas, y evalúe periódicamente los resultados.
Parques de casas prefabricadas	Muchos residentes con bajos ingresos se ven perjudicados por el modelo de negocio de los parques de casas prefabricadas.	Explorar estrategias para mejorar las condiciones en los parques de casas prefabricadas; cuando sea necesario, ayudar a los residentes interesados en la transición a opciones de vivienda alternativas.
Vivienda intermedia faltante	Las regulaciones estatales y del condado ahora ofrecen más oportunidades para la construcción de viviendas en zonas urbanizadas, como unidades de vivienda accesorias (ADU) y viviendas de densidad intermedia, pero aún no se han construido muchas. Además, si bien las ciudades pequeñas generalmente fomentan patrones de desarrollo compactos, ninguna cuenta con disposiciones para viviendas asequibles o para personas mayores, ni para incentivos o bonificaciones por densidad.	Promover la construcción de viviendas de tamaño intermedio con una campaña de sensibilización, asistencia técnica e incentivos financieros.
Alianzas con ECICOG y otras organizaciones de servicios o sin fines de lucro	El Consejo de Gobiernos del Centro-Este de Iowa (ECICOG), los departamentos del condado de Johnson y otras organizaciones locales, estatales y nacionales ofrecen muchas habilidades y servicios complementarios que podrían aprovecharse más ampliamente en la zona no metropolitana.	Explore otras formas de colaborar con ECICOG y organizaciones de servicios sociales u otras organizaciones que apoyen los objetivos de financiación, acceso, rehabilitación y producción de vivienda a nivel de condado y de pequeñas ciudades.
Creación de espacios públicos y calidad de vida	Muchas zonas no metropolitanas tienen dificultades para competir con los destinos metropolitanos a la hora de atraer residentes e inversiones.	Para atraer nuevos residentes, promotores e inversiones, las zonas no metropolitanas (especialmente las ciudades pequeñas) deberían aprovechar o introducir recursos y programas que mejoren la calidad de vida, atraigan a más visitantes y creen una identidad propia.
Normativa sobre fosas sépticas	Las regulaciones sobre fosas sépticas limitan la densidad potencial de viviendas en terrenos que no cuentan con servicio de alcantarillado público.	Explorar estrategias para aumentar la capacidad de vivienda en parcelas con sistemas sépticos.
Asociaciones entre ciudades pequeñas	Las ciudades pequeñas tienen una capacidad financiera y de personal limitada para apoyar las iniciativas de crecimiento.	Explorar oportunidades para aprovechar los fondos y recursos del condado con el fin de ampliar la eficiencia operativa y la capacidad de crecimiento de las ciudades pequeñas.

Envejecer en el propio hogar

Encontrar

La población está envejeciendo rápidamente, pero las opciones de vivienda para personas mayores no están disponibles en todas las comunidades.

Recomendación

Promover la producción de más opciones y recursos de vivienda para personas mayores.

Detalles y próximos pasos

Ayudar a atraer opciones de vivienda para personas mayores en ciudades que actualmente carecen de residencias asistidas o instalaciones similares.

Explore programas de adaptación de viviendas que mejoren la accesibilidad para las personas mayores en sus hogares, incluyendo la conexión de los residentes con programas existentes y la incorporación de nuevos programas donde existan carencias.

Mantener el diálogo con los proveedores de servicios locales y los defensores de las personas mayores para identificar más oportunidades para que el condado amplíe las opciones de vivienda para personas mayores. La recomendación sobre la «vivienda intermedia» también aborda acciones que apoyan la vivienda para personas mayores.

Socios

JC PDS, Ciudades pequeñas

Costo

De baja (promoción) a moderada o alta (asistencia financiera)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Apoyar el acceso asequible y equitativo a viviendas de calidad

Plan de Desarrollo Económico:

Infraestructura de vivienda, alianzas y asignación de recursos

Costo de ser propietario de una vivienda

Encontrar

El aumento de los costes dificulta el acceso a la vivienda en propiedad y amenaza la estabilidad habitacional de los residentes, como por ejemplo las personas mayores con ingresos fijos.

Recomendación

Identificar oportunidades para que el Condado ayude a reducir el costo de la vivienda en propiedad, especialmente para hogares de bajos ingresos, compradores de vivienda por primera vez y personas mayores.

Detalles y próximos pasos

Considere la posibilidad de ofrecer programas para compradores de vivienda por primera vez que mejoren la educación financiera y reduzcan las barreras para la adquisición de una vivienda.

Ampliar la asistencia para la rehabilitación de viviendas, las reparaciones de emergencia de viviendas y las mejoras en el hogar que ahorran costos y mitigan riesgos, como la eficiencia energética y el aislamiento térmico. Esto incluye encontrar nuevas fuentes de financiamiento, ya que los fondos de ARPA que respaldan la asistencia actual se agotarán el 30 de junio de 2026.

Investigar si es posible y cómo se podría perfeccionar el código de construcción para la zona no incorporada con el fin de mejorar la calificación de seguros del condado.

Inventariar y promover los programas estatales y federales existentes que ayudan a reducir el costo de la vivienda en propiedad para los residentes del condado de Johnson.

Socios

JC PDS y Servicios Sociales de JC, Ciudades pequeñas

Costo

Nivel educativo bajo a moderado o alto (ayuda financiera)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Apoyar el acceso asequible y equitativo a viviendas de calidad

Plan de Desarrollo Económico:

Sostenibilidad y resiliencia

Coste de vida y acceso a los servicios

Encontrar

La escasez de servicios de transporte y movilidad, guarderías y viviendas de alquiler en las zonas no metropolitanas aumenta el coste de vida para los residentes que necesitan estas opciones.

Recomendación

Identificar estrategias para maximizar el servicio de movilidad y el acceso con los recursos limitados disponibles; atraer proveedores locales de cuidado infantil; y aumentar la oferta de viviendas de alquiler en la zona no metropolitana.

Detalles y próximos pasos

Dirigir los servicios de transporte y movilidad hacia zonas con mayor densidad de viviendas y servicios comunitarios, ya sea que existan o estén previstas (gestionando así el dilema del huevo y la gallina: planificar el desarrollo de viviendas y los servicios de movilidad de forma asíncrona).

Explore opciones de vivienda y alquiler con mayor densidad de población donde el transporte, el cuidado infantil y otros servicios estén más disponibles.

Promover la circulación y las conexiones peatonales y ciclistas, como aceras y cruces accesibles dentro de las ciudades pequeñas y carriles bici entre ellas.

Buscar la sostenibilidad financiera del programa Trip Connect e identificar financiación para ampliar la cobertura a Lone Tree y Hills.

Explorar oportunidades para atraer a más proveedores de cuidado infantil a las zonas necesitadas fuera del área metropolitana.

Socios

JC PDS, Servicios Sociales de JC, SEATS, Proveedores de transporte (ECICOG y otros), Ciudades pequeñas

Costo

De baja (promoción) a moderada o alta (asistencia financiera)

Planes de apoyoPlan integral del condado de Johnson:

Tomar decisiones sobre transporte, uso del suelo e infraestructura que fomenten la reducción de los desplazamientos en automóvil.

Plan de Desarrollo Económico:

Infraestructura de vivienda, alianzas y despliegue de recursos

Inversión directa

Encontrar

El condado tiene un historial de inversión en desarrollo de viviendas y está dispuesto a hacer más.

Recomendación

Identificar oportunidades para ampliar las estrategias de inversión actuales.

Detalles y próximos pasos

Ampliar la participación del Condado en el Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Johnson.

Considere oportunidades para realizar inversiones directas de mayor envergadura, como la compra de terrenos para proyectos público-privados que cumplan con los objetivos de asequibilidad de la comunidad.

Explorar oportunidades de colaboración público-privada, como el apoyo financiero a las inversiones en infraestructura pública necesarias para posibilitar el desarrollo de viviendas privadas que respalden los objetivos locales y del condado.

Socios

Junta de Supervisores de JC, JC PDS, Ciudades pequeñas, comunidad en desarrollo

Costo

Alta (inversión directa)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Socios colaboradores

Plan de Desarrollo Económico:
Infraestructura de Vivienda, Alianzas y
Despliegue de Recursos

Revitalización del centro de la ciudad

Encontrar

Los centros urbanos dinámicos son motores vitales para el desarrollo económico, la atracción de talento, la calidad de vida y el sentido de identidad local. Sin embargo, algunos centros urbanos de ciudades pequeñas están subutilizados y pueden necesitar apoyo para impulsar la inversión.

Recomendación

Aportar tiempo, experiencia y recursos del personal del condado para promover el desarrollo de viviendas como mecanismo para revitalizar y estabilizar los centros urbanos, incluyendo la atracción de residentes, así como de empleadores pequeños y grandes.

Detalles y próximos pasos

Identificar oportunidades para crear desarrollos de uso mixto y viviendas en pisos superiores en las calles principales de ciudades pequeñas, y conectar a las ciudades y a los propietarios con asistencia técnica e incentivos disponibles.

Explorar oportunidades para añadir viviendas de mayor densidad en los centros urbanos y sus alrededores, en formatos que respeten el carácter del diseño local e introduzcan nuevas opciones de vivienda (por ejemplo, para diferentes niveles de ingresos, empleados de empresas existentes y nuevas, profesores para escuelas locales, etc.).

Continuar con el esfuerzo del PDS para ayudar a atraer supermercados a las ciudades pequeñas, añadiendo un servicio que haría que vivir y trabajar en el centro y sus alrededores fuera más atractivo y viable para los residentes actuales y futuros.

Socios

JC PDS, Ciudades pequeñas

Costo

De baja (promoción) a moderada o alta (asistencia financiera)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Apoyar el acceso asequible y equitativo a viviendas de calidad

Plan de Desarrollo Económico:

Comunicación, marketing y educación

La vivienda como desarrollo económico

Encontrar

El plan de desarrollo económico del condado (2022) y su plan integral (2018/2024) contemplan la construcción de más viviendas, pero no especifican los emplazamientos para ello.

Recomendación

Promover el desarrollo de viviendas en las zonas de crecimiento designadas dentro del área no incorporada, según lo define el Mapa de Uso Futuro del Suelo.

Detalles y próximos pasos

Inventariar las parcelas disponibles dentro de las áreas de crecimiento establecidas y calcular la capacidad total de vivienda como contexto para la zonificación y la política de uso del suelo en estas áreas designadas.

Se debe orientar a los promotores y constructores hacia las zonas de crecimiento designadas como la principal oportunidad para el desarrollo de nuevas viviendas en la zona no incorporada.

Simplificar la zonificación y las políticas relacionadas para promover la construcción de más viviendas en las zonas de crecimiento designadas.

Mejorar la coordinación entre los planes de crecimiento del condado y de las ciudades pequeñas.

Utilice el siguiente proceso de planificación integral para perfeccionar las áreas geográficas y las políticas relativas a las zonas de crecimiento designadas.

Socios

JC PDS, Junta de Supervisores de JC, Ciudades pequeñas

Costo

Bajo (tiempo del personal)

Planes de apoyo

Plan de Desarrollo Económico:

Infraestructura de vivienda, alianzas y asignación de recursos

Plan integral del condado de Johnson:

Apoyar las solicitudes de rezonificación que cumplan con el Mapa de Uso Futuro del Suelo y las directrices de Desarrollo del Uso Futuro del Suelo.

Viviendas en terrenos agrícolas

Encontrar

Actualmente se desincentiva el desarrollo residencial en las zonas agrícolas; sin embargo, los jóvenes agricultores necesitan nuevas oportunidades y todos los agricultores necesitan más oportunidades para generar ingresos.

Recomendación

Continúe utilizando las herramientas de zonificación para considerar la posibilidad de agregar unidades de vivienda en terrenos agrícolas, minimizando al mismo tiempo los impactos en las tierras y prácticas agrícolas, y evalúe periódicamente los resultados.

Detalles y próximos pasos

Explore la posibilidad de actualizar la normativa sobre la división de fincas agrícolas para ofrecer más oportunidades de crear parcelas edificables.

Explore la posibilidad de ofrecer incentivos de densidad más sólidos a cambio de servidumbres o la preservación permanente de tierras agrícolas en las regulaciones de desarrollo de conservación/subdivisión en clúster. Esto permitiría una mayor flexibilidad para las familias agrícolas y la posibilidad de que los agricultores creen nuevas fuentes de ingresos.

Socios

JC PDS, Junta de Supervisores de JC

Costo

Bajo

Planes de apoyo

Plan Integral del Condado de Johnson

Parques de casas prefabricadas

Encontrar

Muchos residentes con bajos ingresos se ven perjudicados por el modelo de negocio de los parques de casas prefabricadas.

Recomendación

Explorar estrategias para mejorar las condiciones en los parques de casas prefabricadas; cuando sea necesario, ayudar a los residentes interesados en la transición a opciones de vivienda alternativas.

Detalles y próximos pasos

Mantener un diálogo regular entre los residentes y simpatizantes de MHP, la Junta de Supervisores, PDS y otras partes interesadas.

Mantener comunicación con los propietarios de MHP para establecer un sentido de supervisión y responsabilidad, incluso mediante el envío de cartas y la solicitud de documentación sobre las normas del parque, las condiciones, los registros de tarifas de los estacionamientos, etc.

Apoyar las iniciativas de cabildeo que representen las inquietudes de los residentes de MHP y mejoren las políticas estatales sobre MHP.

Identificar mecanismos regulatorios para respaldar las negociaciones con los propietarios de parques con el fin de mejorar las condiciones y el trato de los residentes.

Explorar estrategias para convertir los complejos de viviendas precarias existentes en un modelo de fideicomiso de tierras comunitarias o fomentar su remodelación, por ejemplo, modificando las normas de zonificación de viviendas precarias para permitir formatos de vivienda de mayor densidad y valor en ubicaciones anexables. Como

Socios

Junta de Supervisores del Condado de Johnson, Servicios de Desarrollo Profesional del Condado de Johnson, Servicios Sociales del Condado de Johnson, residentes de MHP, Coalición de Vivienda Asequible del Condado de Johnson y otros defensores

Costo

De baja (promoción) a moderada o alta (asistencia financiera)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson: Apoyar el acceso asequible y equitativo a viviendas de calidad

Plan de Desarrollo Económico: Infraestructura de Vivienda, Alianzas y Despliegue de Recursos

Vivienda intermedia faltante

Encontrar

Las regulaciones estatales y del condado ahora ofrecen más oportunidades para la construcción de viviendas en zonas urbanizadas, como unidades de vivienda accesorias (ADU) y viviendas de densidad intermedia, pero aún no se han construido muchas. Además, si bien las ciudades pequeñas generalmente fomentan patrones de desarrollo compactos, ninguna cuenta con disposiciones para viviendas asequibles o para personas mayores, ni para incentivos o bonificaciones por densidad.

Recomendación

Promover la construcción de viviendas de tamaño intermedio con una campaña de concientización, asistencia técnica e incentivos financieros.

Detalles y próximos pasos

Elaborar y distribuir estudios de caso que destaquen el éxito del desarrollo de proyectos de relleno urbano en el condado, en el estado y a nivel nacional.

Ofrecer asistencia técnica a las ciudades pequeñas para que sus códigos de zonificación cumplan con los últimos requisitos estatales para las ADU (Unidades de Vivienda Accesorias), y proporcionar recursos a los propietarios para la construcción de ADU, como planos de diseño preaprobados y enlaces a constructores disponibles.

Explorar las formas en que el Condado podría apoyar financieramente el desarrollo de viviendas en terrenos baldíos, por ejemplo, para propietarios que añaden unidades a sus propiedades, pequeños promotores que construyen unidades que satisfacen las necesidades locales y constructores que producen unidades con renta limitada.

Mantener la comunicación con las partes interesadas del condado, el municipio y la

Socios

JC PDS, Ciudades pequeñas

Costo

De baja (asistencia técnica) a moderada o alta (apoyo financiero)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Apoyar el acceso asequible y equitativo a viviendas de calidad

Plan de Desarrollo Económico:

Infraestructura de vivienda, alianzas y asignación de recursos

Alianzas con ECICOG y otras organizaciones de servicios o sin fines de lucro

Encontrar

El Consejo de Gobiernos del Centro-Este de Iowa (ECICOG), los departamentos del condado de Johnson y otras organizaciones locales, estatales y nacionales ofrecen muchas habilidades y servicios complementarios que podrían aprovecharse más ampliamente en la zona no metropolitana.

Recomendación

Explore otras formas de colaborar con ECICOG y organizaciones de servicios sociales u otras organizaciones que apoyen los objetivos de financiación, acceso, rehabilitación y producción de vivienda a nivel de condado y de pequeñas ciudades.

Detalles y próximos pasos

El Departamento de Servicios Públicos del Condado de Johnson, los Servicios Sociales del Condado de Johnson, ECICOG y posiblemente otras entidades podrían colaborar en varios frentes, incluyendo, entre otros:

- Atraer a promotores interesados en el desarrollo de viviendas en ciudades pequeñas.
- Redacción y gestión de subvenciones.
- Estructuración de proyectos TIF.
- Acceso y administración de fondos CDBG.
- Elaboración y administración de programas de asistencia para la adquisición de vivienda.
- Establecer y administrar un programa de restricciones de escrituras.
- Desarrollar programas para ayudar a subsanar las infracciones del código en los parques de casas prefabricadas.
- Brindar capacitación para que las personas se conviertan en desarrolladores

Socios

JC PDS, ECICOG y otras organizaciones de servicios sociales

Costo

Bajo (tiempo del personal)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Socios colaboradores

Plan de Desarrollo Económico:

Infraestructura de vivienda, alianzas y asignación de recursos

Plan de mejora de la salud comunitaria del condado de Johnson

Creación de espacios públicos y calidad de vida

● **Encontrar**

- Muchas zonas no metropolitanas tienen dificultades para competir con los destinos metropolitanos a la hora de atraer residentes e inversiones.

● **Recomendación**

- Para atraer nuevos residentes, promotores e inversiones, las zonas no metropolitanas (especialmente las ciudades pequeñas) deberían aprovechar o introducir recursos y programas que mejoren la calidad de vida, atraigan a más visitantes y creen una identidad propia.

● **Detalles y próximos pasos**

- El condado puede ayudar a las ciudades pequeñas a mejorar el desarrollo urbano y la calidad de vida locales, aprovechando los esfuerzos existentes e incorporando nuevas iniciativas, que incluyen, entre otras:
 - Continuar utilizando la experiencia del personal del condado para impulsar iniciativas de creación de espacios públicos y programación, incluyendo la redacción de solicitudes de subvención para financiación de apoyo y la conexión de pequeñas poblaciones con programas e iniciativas ofrecidos por la Universidad de Iowa.
 - Descubre nuevos tramos y conexiones de carriles bici que integren más ciudades pequeñas en la creciente red ciclista regional y el impulso económico que esto puede generar.
 - Implementar un programa piloto de subvenciones para la reubicación que pague a las familias por mudarse a ciudades pequeñas.
 - Continuar proporcionando fondos complementarios a las solicitudes de subvenciones de ciudades pequeñas para programas de revitalización de centros urbanos, como la subvención estatal Catalyst Grant.
 - Continuar desarrollando programas locales con ciudades pequeñas que atraigan visitantes y refuercen el sentido de identidad local, como “Orgullo Local” en Hills.
 - Ayudar a educar a las comunidades rurales sobre las mejores prácticas y recursos para el desarrollo de viviendas y centros urbanos.

Socios

JC PDS, Ciudades pequeñas

Costo

De bajo (consultoría) a alto (inversiones de capital)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Servicios de apoyo que mejoran la habitabilidad y la calidad de vida

Plan de Desarrollo Económico:

Comunicación, marketing y educación

Normativa sobre fosas sépticas

Encontrar

Las regulaciones sobre fosas sépticas limitan la densidad potencial de viviendas en terrenos que no cuentan con servicio de alcantarillado público.

Recomendación

Explorar estrategias para aumentar la capacidad de vivienda en parcelas con sistemas sépticos.

Detalles y próximos pasos

Explorar formas de reducir el tamaño de los lotes requeridos donde sea realista, técnica y ambientalmente viable, y exigible.

Brindar asistencia técnica (por ejemplo, listas de verificación y planos recomendados) para la construcción de viviendas accesorias (ADU) en terrenos sin acceso a la red de alcantarillado público.

Continuar el diálogo con el Departamento de Salud Pública, los municipios y otras partes interesadas para identificar oportunidades adicionales que permitan aumentar la densidad de viviendas en terrenos con sistemas sépticos, manteniendo al mismo tiempo las normas de protección ambiental.

Socios

Departamento de Salud Pública de JC
PDS

Costo

Bajo (tiempo del personal)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Priorizar las prácticas de construcción ecológica y desarrollo sostenible para los desarrollos residenciales, comerciales e industriales existentes y futuros.

Plan de Desarrollo Económico:
Infraestructura de Vivienda, Alianzas y
Despliegue de Recursos

Asociaciones entre ciudades pequeñas

Encontrar

Las ciudades pequeñas tienen una capacidad financiera y de personal limitada para apoyar las iniciativas de crecimiento.

Recomendación

Explorar oportunidades para aprovechar los fondos y recursos del condado con el fin de ampliar la eficiencia operativa y la capacidad de crecimiento de las ciudades pequeñas.

Detalles y próximos pasos

Ofrecer servicios de contratación que se realizarían de manera más eficiente a gran escala y sin ánimo de lucro, como por ejemplo, actuar como proveedor local de declaraciones juradas para la gestión del agua.

Continuar aprovechando el personal de PDS para apoyar las iniciativas de desarrollo económico local y/o facilitar la conexión con los servicios y programas de otras entidades locales y estatales.

Ofrecemos servicios de redacción de solicitudes de subvención para ayudar a las ciudades pequeñas a acceder a una gama más amplia de oportunidades de financiación que apoyen sus programas y objetivos locales.

Explorar opciones para brindar servicios de seguridad pública a nivel de condado.

Considere la posibilidad de ampliar los préstamos para infraestructura con el fin de apoyar el desarrollo de nuevas viviendas en ciudades pequeñas, como la expansión o las conexiones de los sistemas de agua o alcantarillado.

Si las ciudades pequeñas lo solicitan, proporcione recursos u otro tipo de apoyo para actualizar sus códigos de zonificación y facilitar la construcción de viviendas.
(Consulte la auditoría de zonificación en el apéndice para obtener sugerencias

Socios

Junta de Supervisores de JC, JC PDS, Ciudades pequeñas

Costo

De bajo (consultoría) a alto (inversiones de capital)

Planes de apoyo

Plan integral del condado de Johnson:

Fomentar una economía local diversa y resiliente.

Plan de Desarrollo Económico:
Infraestructura de Vivienda, Alianzas y Despliegue de Recursos

Financiación y recursos para apoyar el acceso a la vivienda

Las agencias y programas que se enumeran a continuación proporcionan financiación y otro tipo de asistencia que facilita el acceso a la vivienda a compradores, inquilinos y otras personas.

Agencia principal o fuente	Programa o fuente	Descripción general
Houseiowa.org	Houseiowa.org	Base de datos de recursos de vivienda en todo el estado de Iowa destinada a los residentes de Iowa que buscan mantener o adquirir una vivienda segura y asequible.
Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Johnson	Programa de Rehabilitación de Viviendas	Se otorgan subvenciones de aproximadamente 15.000 dólares a propietarios de viviendas que cumplan los requisitos para realizar las reparaciones necesarias en sus hogares. La ayuda se proporciona en forma de un préstamo condonable a cinco años que disminuye a una tasa del 20 por ciento anual.
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Programa HOME	Múltiples programas de asistencia para compradores de vivienda y alquileres financiados por el HUD y administrados por la Autoridad Financiera de Iowa (IFA).
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Programa FirstHome	Disponible para compradores de vivienda que adquieren su primera vivienda y cumplen con los requisitos de ingresos, ofrece hipotecas de prestamistas locales con tasas de interés reducidas, pago inicial mínimo y protección de título.
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Programa de Viviendas para los Habitantes de Iowa	Disponible para compradores de vivienda con ingresos que cumplan los requisitos (tanto compradores primerizos como recurrentes), ofrece préstamos con tasas de interés reducidas, pago inicial mínimo y protección de título.
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Programa de Asistencia para la Adquisición de Vivienda para Militares	Proporciona una subvención de 5.000 dólares para el pago inicial y los gastos de cierre de viviendas que cumplan los requisitos a los miembros del servicio militar que hayan prestado servicio activo o a sus cónyuges.
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Programa de Subsidio de Alquiler para Servicios Domiciliarios y Comunitarios	Proporciona pagos mensuales de asistencia para el alquiler a residentes que cumplen los requisitos para vivir en la comunidad hasta que puedan optar a otras ayudas para el alquiler a nivel local, estatal o federal.
Coalición de Vivienda Asequible del Condado de Johnson	Recursos de AHC para alquiler y propiedad de vivienda	Índice de programas y recursos para inquilinos, propietarios, residentes de parques de casas prefabricadas y otras personas necesitadas de asistencia para la vivienda en el condado de Johnson.
Desarrollo Rural del USDA	Préstamos y subvenciones para la reparación de viviendas unifamiliares	También conocido como el programa de reparación de viviendas de la Sección 504, proporciona préstamos a propietarios de viviendas de muy bajos ingresos para reparar, mejorar o modernizar sus hogares, así como subvenciones a propietarios de viviendas ancianos de muy bajos ingresos para eliminar riesgos para la salud y la seguridad.

Financiación y recursos que apoyan la producción de viviendas

Las agencias y programas que se enumeran a continuación proporcionan financiación y otro tipo de asistencia para apoyar a promotores inmobiliarios, propietarios y otros proveedores de vivienda.

Agencia principal o fuente	Programa o fuente	Descripción general
Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Johnson	Programa de Préstamos Rotatorios	Apoya programas y proyectos que atienden a residentes con ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI (Ingreso Medio del Área), incluyendo la construcción o rehabilitación de viviendas de alquiler asequibles, viviendas en propiedad y viviendas de transición, así como albergues.
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Administración de contratos de la Sección 8 basados en proyectos	Subvención otorgada por el HUD para apoyar el desarrollo de viviendas de alquiler con restricciones de ingresos. La IFA proporciona servicios administrativos al HUD para ayudar a gestionar este programa.
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Programa de Crédito Fiscal para Vivienda	IFA proporciona servicios de administración y seguimiento para ayudar a los promotores inmobiliarios con los créditos fiscales federales para viviendas de bajos ingresos.
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Programa de Préstamos Multifamiliares	Financiamiento flexible para propietarios y desarrolladores de propiedades multifamiliares para ayudar a preservar las unidades de alquiler asequibles existentes y fomentar la producción de nuevas unidades asequibles en Iowa.
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Crédito fiscal para vivienda de la fuerza laboral	Beneficios fiscales para promotores inmobiliarios que construyan viviendas en comunidades de Iowa, con especial atención a aquellos proyectos que utilicen propiedades abandonadas, vacías o en ruinas.
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Vivienda - Conversión de planta alta	Proporciona hasta 600.000 dólares para apoyar la conversión de espacios de edificios existentes en el centro de la ciudad en nuevas unidades residenciales destinadas a hogares de ingresos bajos y moderados.
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Fondo Rotatorio de Préstamos para Vivienda Comunitaria	Proporciona préstamos a bajo interés a quienes prestan servicios a miembros de Medicaid inscritos o elegibles para las exenciones de Medicaid para discapacidad intelectual y/o lesión cerebral en el hogar y la comunidad.
Autoridad de Desarrollo Económico y Finanzas de Iowa	Fondo Fiduciario Estatal para la Vivienda	Diversos programas que destinan fondos estatales para apoyar una variedad de tipos de viviendas con restricciones de ingresos, incluyendo viviendas unifamiliares y multifamiliares.



Perfiles de ciudades pequeñas



Sierras

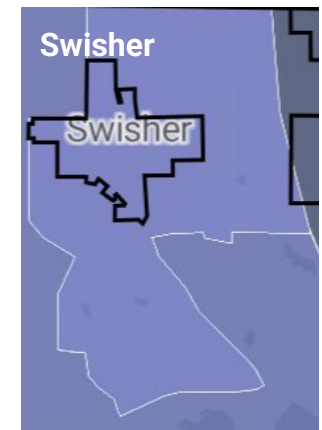
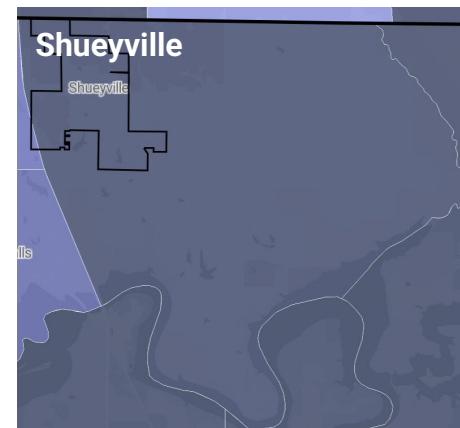
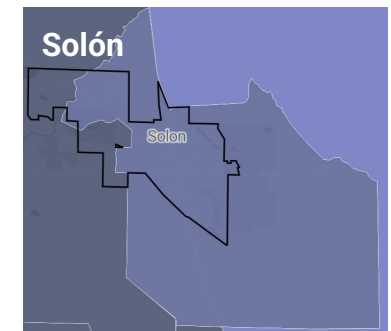
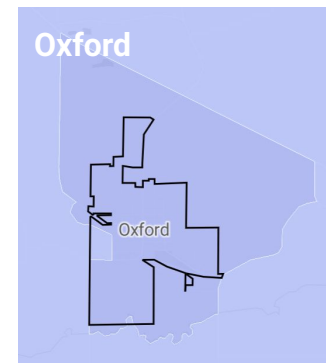
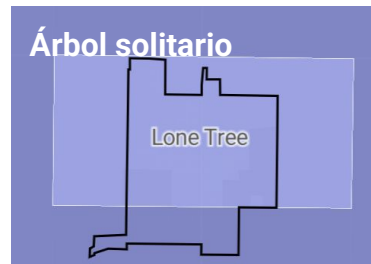
Perfiles de ciudades pequeñas

Las siguientes diapositivas recopilan datos demográficos y económicos detallados de cada una de las seis ciudades pequeñas del condado de Johnson. El análisis incluye una comparación entre las ciudades pequeñas, el área no incorporada y el condado en su conjunto para comprender mejor cada ciudad en un contexto más amplio. Además, las comparaciones ayudan a reforzar la idea de que cada ciudad pequeña tiene una situación única en materia de vivienda y políticas públicas. Por lo tanto, cada ciudad necesita un enfoque adaptado a sus necesidades locales en cuanto a políticas de vivienda y posibles colaboraciones con el condado.

Una nota importante sobre los datos demográficos de las ciudades pequeñas:

Este estudio de vivienda utiliza datos del Censo a nivel de Grupo de Manzanas. Dado que la mayoría de las ciudades pequeñas son más pequeñas que el Grupo de Manzanas al que pertenecen, los datos de esta sección pueden reflejar, en cierta medida, las condiciones tanto dentro como alrededor de ciertas ciudades. Los

Límites de ciudades pequeñas y grupos de bloques censales a los que se hace referencia en este análisis.



Cambio en la población Por edad, 2015-2023

Population by age

By Census block group areas, 2015-2023.

19 and under 20-34 35-49 50-64 65+

Swisher



Hills



Lone Tree



Solon



Oxford



Shueyville



Population by age (% distribution)

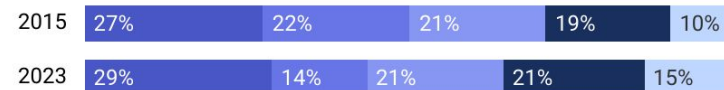
By Census block group areas, 2015-2023.

19 and under 20-34 35-49 50-64 65+

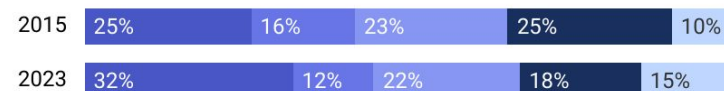
Johnson County



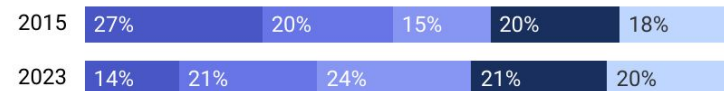
Non-metro



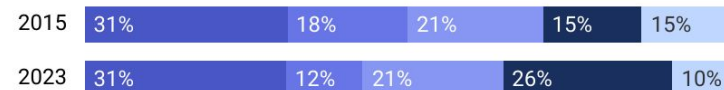
Swisher



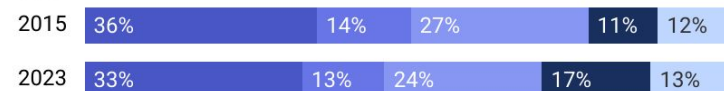
Hills



Lone Tree



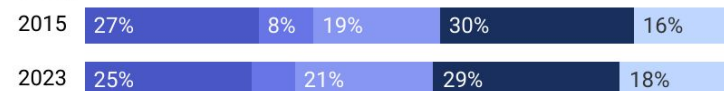
Solon



Oxford



Shueyville



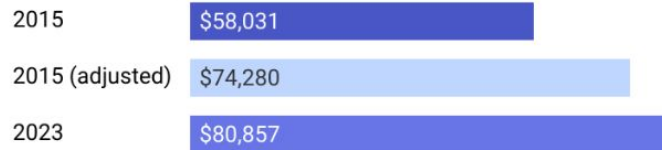
Variación de la renta mediana, 2015-2023

Median household income

By Census block group areas, 2015-2023.

■ 2015 ■ 2015 (adjusted) ■ 2023

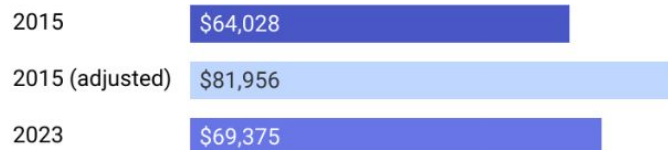
Johnson County



Non-metro



Oxford



Solon



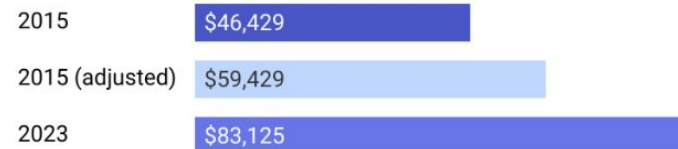
Shueyville



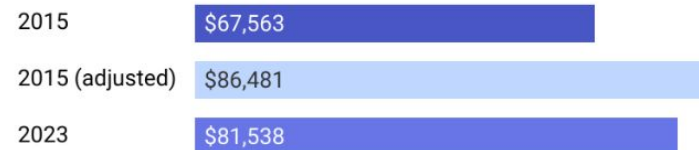
Swisher



Lone Tree



Hills



Unincorporated areas



Variación en el número de viviendas ocupadas según el régimen de tenencia, 2015-2023

Occupied units by tenure

By Census block group areas, 2015-2023.

■ Renter-occupied ■ Owner-occupied

Oxford



Solon



Shueyville



Hills



Swisher



Lone Tree



Occupied units by tenure (% distribution)

By Census block group areas, 2015-2023.

■ Renter-occupied ■ Owner-occupied

Oxford



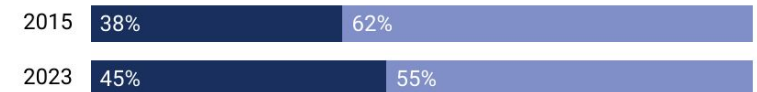
Solon



Shueyville



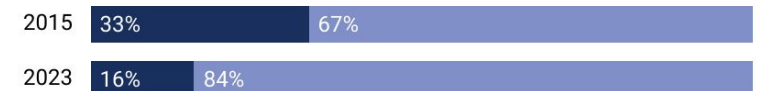
Hills



Swisher



Lone Tree



Sierras

● Observaciones seleccionadas del análisis:

- Los mayores porcentajes de crecimiento se registran en el grupo de edad de 35 a 49 años → ¿consecuencia del desarrollo urbanístico y las mayores oportunidades de alquiler?
- Disminución significativa de la población menor de 19 años, un 34% menos que en 2015.
- La tendencia de los últimos 10 años indica un crecimiento general, particularmente entre los grupos demográficos de edad que están disminuyendo en otros lugares.
- Mayor número de viviendas en alquiler entre las seis pequeñas ciudades y las áreas censales circundantes, con 287 hogares en alquiler en 2023.
- El ingreso medio de los hogares en los alrededores de Hills es de \$81,500 (2023), un 21% más que en 2015.

Estadísticas sobre el uso del suelo y el valor de las propiedades

Paquetes	Clase de propiedad	Total de acres	Superficie media por parcela	Valor total promedio	Valor promedio por acre
510	R	562.8	1.1	\$188,455	\$686,814
3	A, AD	64.7	21.6	\$238,967	\$13,499
2	C, M	3.0	1.5	\$1,385,100	\$954,300
3	M	2.0	0.7	\$609,633	\$1,209,587

Árbol solitario

● Observaciones seleccionadas del análisis:

- Aunque se observa cierta variación en la composición por grupos de edad de la ciudad, las cifras de población se mantienen estables.
- Crecimiento en el grupo de edad de 50 a 64 años y descensos en los grupos de 20 a 34 años y de mayores de 65 años.
- Lone Tree y su área censal adyacente han experimentado una ligera disminución —alrededor del 9%— en el número total de hogares desde 2015.
- Pérdida significativa de hogares en alquiler (56%), crecimiento menos drástico de hogares en propiedad (15%).
- El ingreso medio por hogar es de \$83,000 (2023) al año, lo que representa un aumento de casi el 80% con respecto a 2015.

Estadísticas sobre el uso del suelo y el valor de las propiedades

Paquetes	Clase de propiedad	Total de acres	Superficie media por parcela	Valor total promedio	Valor promedio por acre
565	R	226.0	0.4	\$181,325	\$741,756
3	A, AD	101.1	33.7	\$310,367	\$9,188
4	C, R	0.3	0.1	\$159,175	\$2,669,643
6	M	9.5	1.6	\$757,992	\$20,561,345

Oxford

Observaciones seleccionadas del análisis:

- Experimentando un descenso demográfico, especialmente entre los grupos de edad de 20 a 34 y de 34 a 49 años.
- La población total ha disminuido un 25% desde 2015.
- La tasación media de las parcelas residenciales es la más baja entre las seis ciudades pequeñas, situándose en 164.000 dólares.
- Población menor de 19 años relativamente estable
- El ingreso medio familiar más bajo de las ciudades pequeñas es de \$69,400 (2023). Esto representa un aumento del 8% con respecto a 2015; sin embargo, no compensa la inflación.
- Oxford y su área censal circundante han experimentado una disminución del 9% en el número de hogares desde 2015.

Estadísticas sobre el uso del suelo y el valor de las propiedades

Paquetes	Clase de propiedad	Total de acres	Superficie media por parcela	Valor total promedio	Valor promedio por acre
378	R	200,6	0.5	\$164,433	\$606,134
3	A, AD	82,6	27.5	\$309,000	\$12,202
1	C, R	0.1	0.1	\$129,500	\$2,590,000
3	M	1.3	0.4	\$419,633	\$948,869

Shueyville

Observaciones seleccionadas del análisis:

- La población de Shueyville y sus alrededores se mantiene relativamente estable, aunque experimenta un descenso gradual.
- Muy pocos adultos jóvenes
- El valor catastral promedio más alto por parcela residencial es de \$398,300.
- Los patrones de construcción de baja densidad se deben probablemente a requisitos de infraestructura y preferencias. Esto da como resultado el mayor número de acres promedio por parcela residencial.
- No se permiten propiedades multifamiliares ni de uso mixto.
- El valor promedio por acre más bajo para parcelas residenciales entre las ciudades pequeñas.
- Pocos inquilinos → La ACS sugiere que Shueyville y sus alrededores han experimentado una disminución del 75% en hogares de alquiler desde 2015 (datos de 2023).

- La renta mediana por hogar se sitúa en 129.000 dólares (2023), un 37% más que en 2015.

Paquetes	Clase de propiedad	Total de acres	Superficie media por parcela	Valor total promedio	Valor promedio por acre
389	R	1.114,2	2.9	\$398,322	\$326,917
5	A, AD	174,9	35.0	\$417,480	\$12,466

Solón

• Observaciones seleccionadas del análisis:

- Crecimiento sustancial en los últimos 10 años: en general, la población del bloque censal principal de la ciudad aumentó casi un 40%.
- Escaso crecimiento en el grupo de edad de 20 a 34 años.
- Segundo valor promedio más alto para parcelas residenciales tasadas: \$287,000
- El valor promedio más alto por acre residencial ronda el millón de dólares.
- La más diversa de las seis ciudades en cuanto a parque residencial; mayor número de complejos multifamiliares.
- El número de viviendas en propiedad creció un 45%; el de viviendas en alquiler aumentó un 24%.
- El ingreso medio por hogar en Solon y sus alrededores es de \$115,000 (2023), un 50% más que en 2015.

Estadísticas sobre el uso del suelo y el

valor de las propiedades

Paquete s	Clase de propiedad	Total de acres	Superficie media por parcela	Valor total promedio	Valor promedio por acre
1.470	R	1.585,4	1.1	\$287,175	\$984,731
1	A, AD	28.1	28.1	\$424,000	\$15,084
				\$1.870.550	
2	C, M	0.7	0.4		\$7,609,843
6	C, R	0.4	0.1	\$272,617	\$4,616,600
16	M	13.5	0.8	\$742,794	\$35,380,916

Swisher

• Observaciones seleccionadas del análisis:

- La población de Swisher y sus alrededores ha aumentado en los últimos 10 años, especialmente entre los grupos de edad más jóvenes y más ancianos → ¿consecuencia de la proximidad a Cedar Rapids y del desarrollo fuera de los límites de la ciudad?
- Las parcelas residenciales dentro de la ciudad tienen un valor y tamaño moderados en comparación con las de las seis ciudades más pequeñas.
- El ingreso medio de los hogares en Swisher y sus alrededores ha aumentado a 100.500 dólares (2023), lo que representa un incremento del 27% con respecto a 2015.
- La zona ha experimentado un aumento de casi el 50% en las viviendas de alquiler desde 2015; las viviendas en propiedad aumentaron un 6%.

Estadísticas sobre el uso del suelo y el

valor de las propiedades

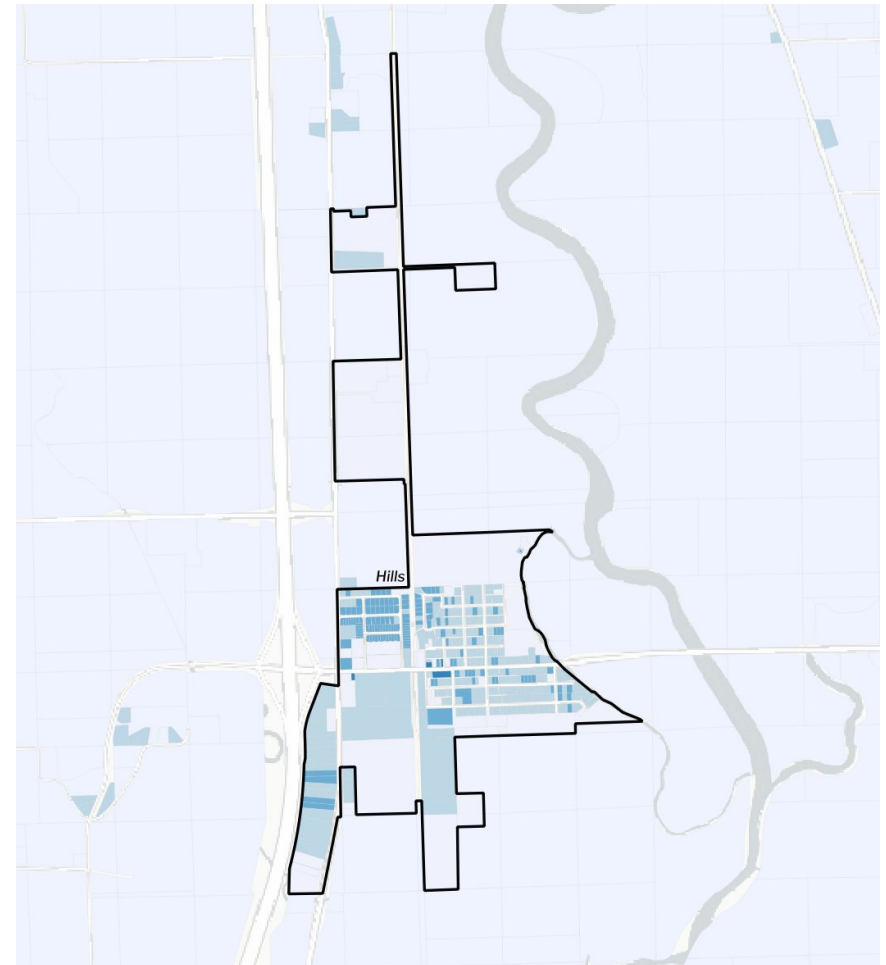
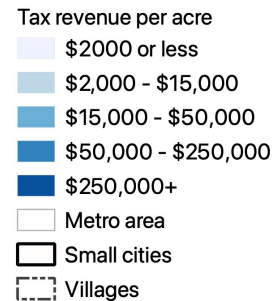
Paquete s	Clase de propiedad	Total de acres	Superficie media por parcela	Valor total promedio	Valor promedio por acre
425	R	285.9	0.7	\$233,422	\$663,773
3	A, AD	74.8	24.9	\$279,700	\$13,061
					\$1.074.615
1	C, M	0.4	0.4	\$419,100	
4	M	1.5	0.4	\$252,750	\$726,065

Ingresos fiscales por acre:

Colinas

La tabla que figura a continuación compara las tendencias de los ingresos fiscales por clases de propiedad para parcelas dentro de los límites de la ciudad de Hills, excluyendo los usos agrícolas, comerciales e industriales.

Las propiedades de uso mixto, aunque tributan al tipo impositivo reducido para viviendas, generan la mayor recaudación fiscal por acre.

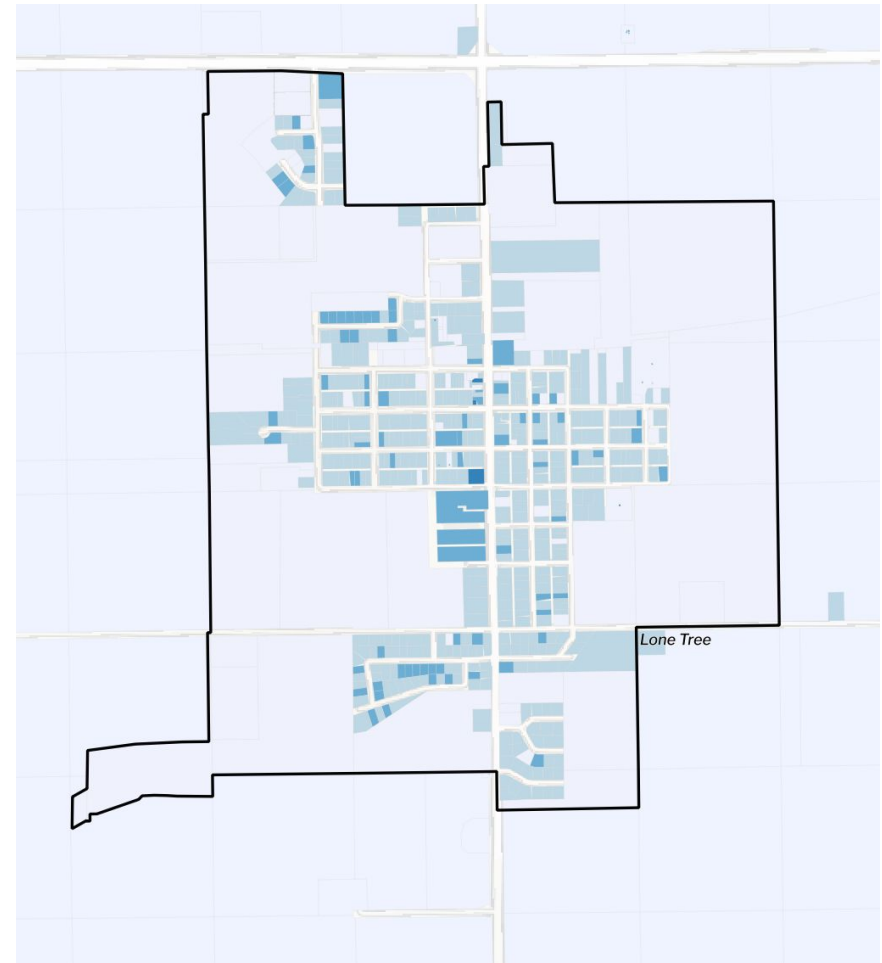
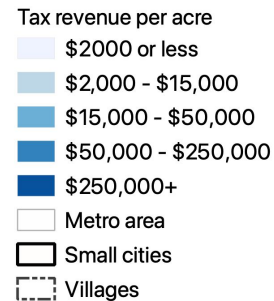


Property class	Avg assessed value	Avg tax bill	Average levy	Avg revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$1,385,100	\$38,791	0.033	\$26,737
Mixed use - residential	\$188,200	\$3,461	0.033	\$27,246
Multifamily	\$609,633	\$9,484	0.033	\$18,671
Residential	\$188,455	\$2,826	0.033	\$10,267

Ingresos fiscales por acre: Lone Tree

La tabla que figura a continuación compara las tendencias de los ingresos fiscales por clases de propiedad para parcelas dentro de los límites de la ciudad de Lone Tree, excluyendo los usos agrícolas, comerciales e industriales.

Las propiedades de uso mixto, aunque tributan al tipo impositivo reducido para viviendas, generan la mayor recaudación fiscal por acre.



Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - residential	\$159,175	0.0290	\$2,301	\$35,175
Multifamily	\$669,180	0.0290	\$9,197	\$8,679
Residential	\$181,325	0.0290	\$2,351	\$9,655

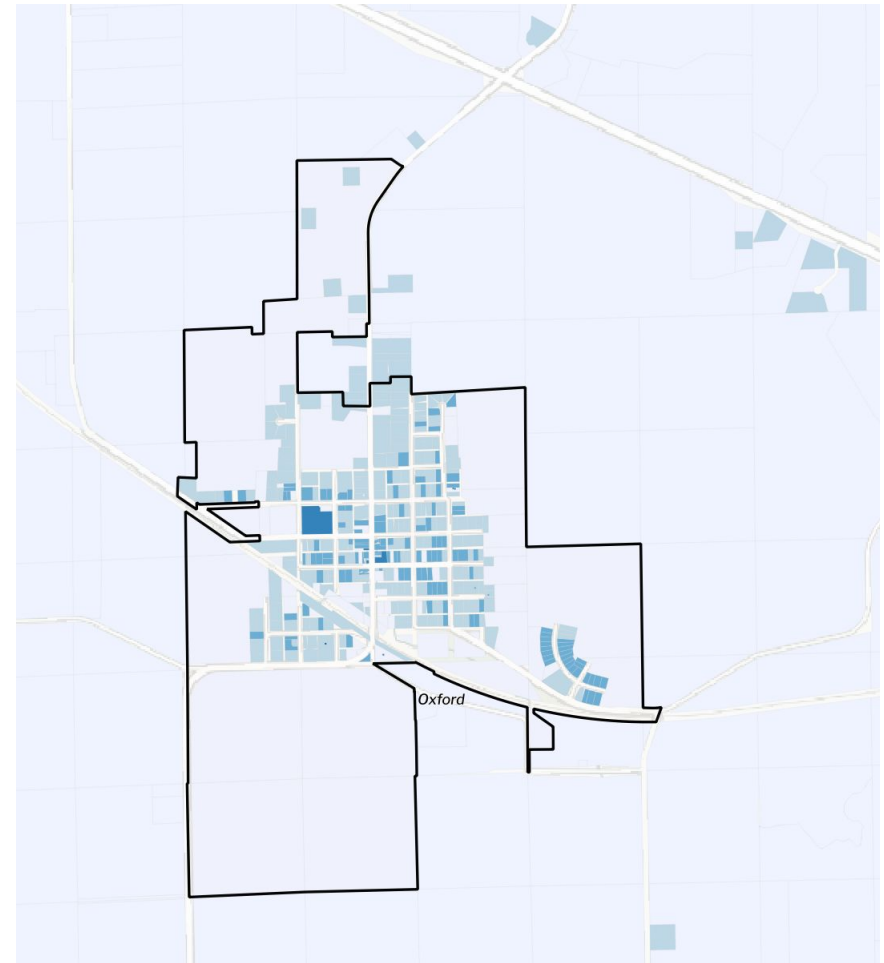
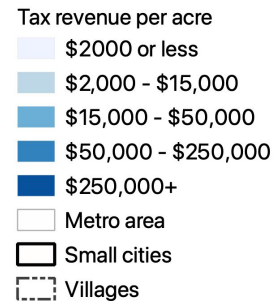
Ingresos fiscales por acre:

Oxford

La tabla que figura a continuación compara las tendencias de los ingresos fiscales por clases de propiedad para parcelas dentro de los límites de la ciudad de Oxford, excluyendo los usos agrícolas, comerciales e industriales.

Las propiedades de uso mixto, aunque tributan al tipo impositivo reducido para viviendas, generan la mayor recaudación fiscal por acre.

Las propiedades multifamiliares también son significativamente más rentables desde la perspectiva de los ingresos fiscales, tanto en términos de impuesto por propiedad como de ingresos promedio por acre.

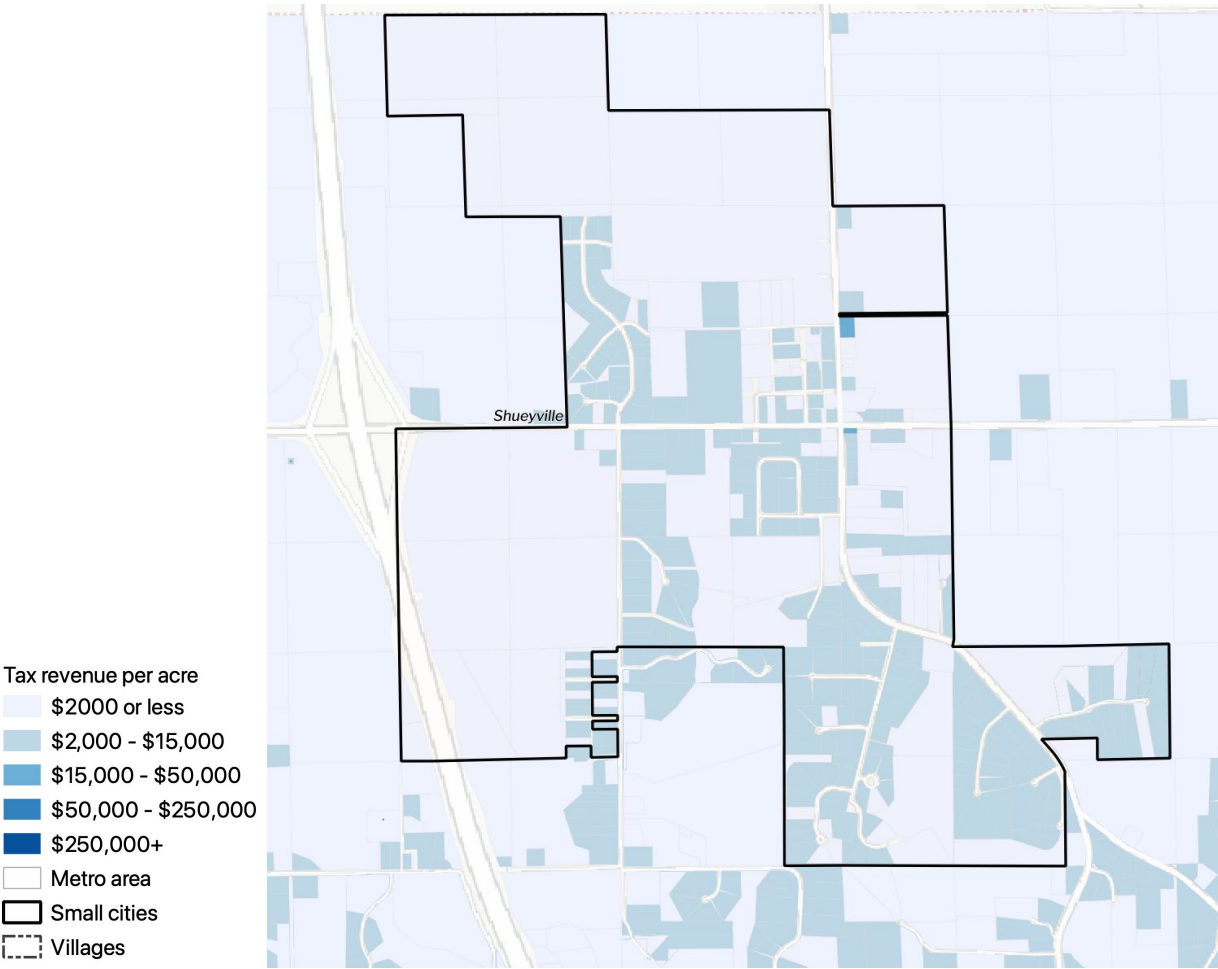


Property class	Avg assessed value	Average levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - residential	\$129,500	0.042	\$2,203	\$46,472
Multifamily	\$419,633	0.042	\$8,321	\$18,743
Residential	\$164,433	0.042	\$3,071	\$11,394

Ingresos fiscales por acre: Shueyville

La tabla que figura a continuación compara las tendencias de los ingresos fiscales por clases de propiedad para parcelas dentro de los límites de la ciudad de Shueyville, excluyendo los usos agrícolas, comerciales e industriales.

Shueyville no cuenta con propiedades multifamiliares ni de uso mixto. Si bien el valor de las propiedades es alto, los lotes son grandes, lo que reduce la recaudación de impuestos por acre. Sin embargo, el impuesto predial promedio en Shueyville es el más alto de las seis ciudades pequeñas.



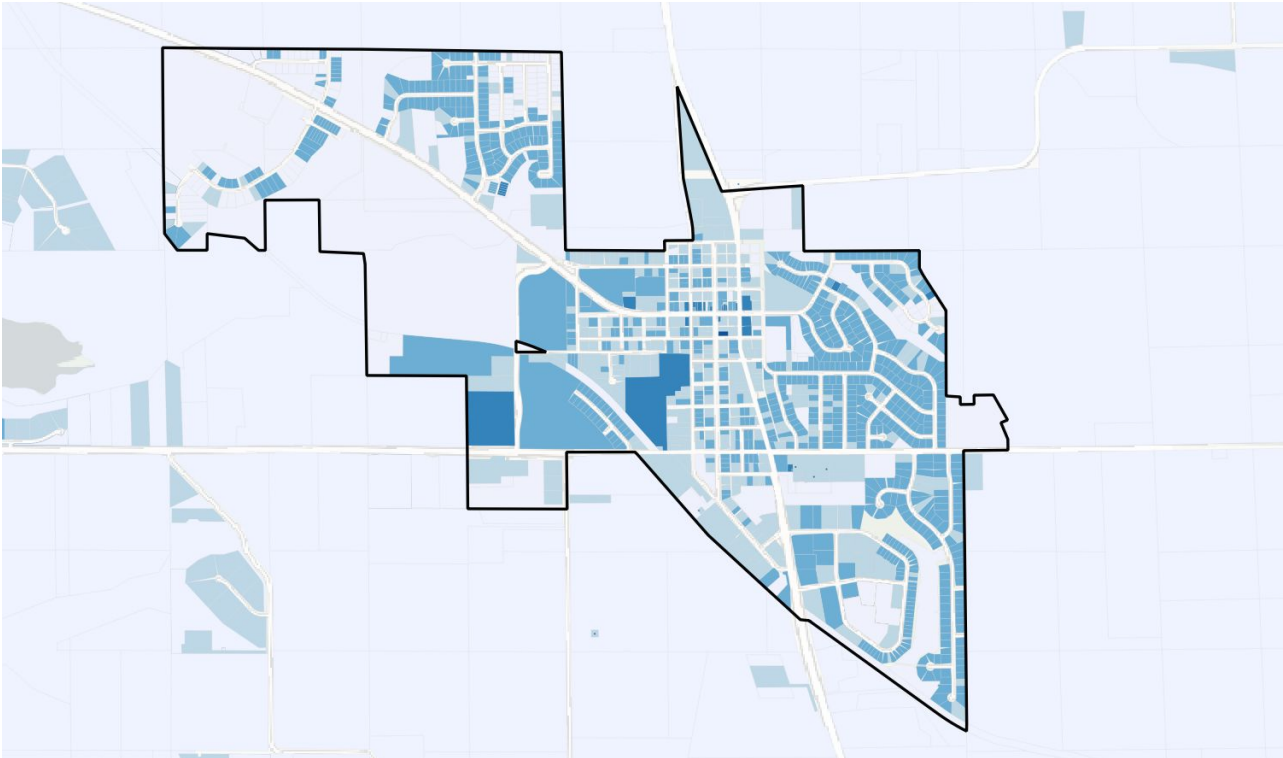
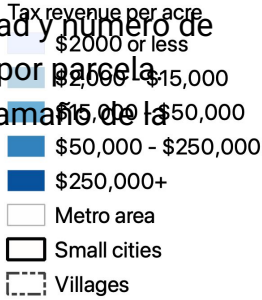
Property class	Avg assessed value ▼	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Residential	\$398,322	0.032	\$5,836	\$4,766

Ingresos fiscales por acre:

Solon

La tabla que figura a continuación compara las tendencias de los ingresos fiscales por clases de propiedad para parcelas dentro de los límites de la ciudad de Solon, excluyendo los usos agrícolas, comerciales e industriales.

Aunque los edificios multifamiliares tributan al tipo impositivo residencial reducido, generan los mayores ingresos fiscales por acre debido a que suelen tener valores de propiedad y número de unidades más elevados por parcela. Dicho esto, en Solon el tamaño de la muestra es pequeño.



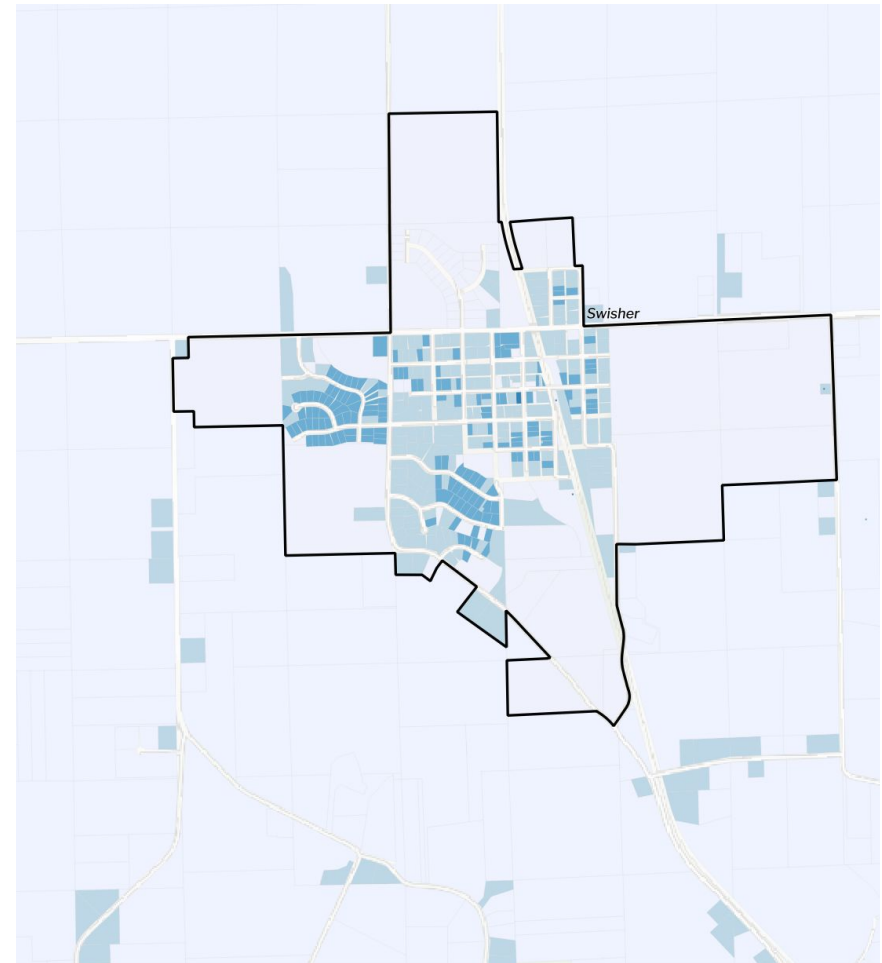
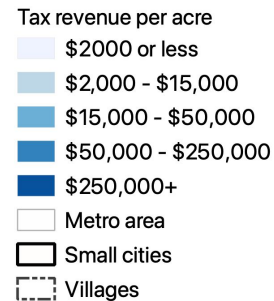
Property class	Avg assessed value	Avg tax bill	Avg levy	Avg tax revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$1,870,550	\$57,587	0.036	\$239,417
Mixed use - residential	\$272,617	\$6,453	0.036	\$105,616
Multifamily	\$742,794	\$12,527	0.036	\$825,963
Residential	\$287,175	\$4,713	0.036	\$16,088

Ingresos fiscales por acre:

Swisher

La tabla que figura a continuación compara las tendencias de los ingresos fiscales por clases de propiedad para parcelas dentro de los límites de la ciudad de Swisher, excluyendo los usos agrícolas, comerciales e industriales.

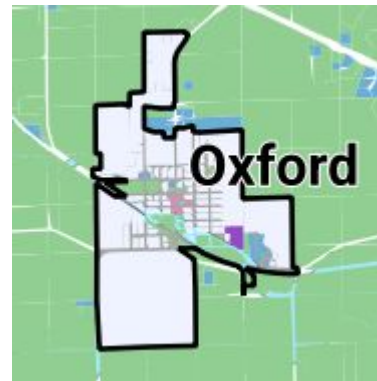
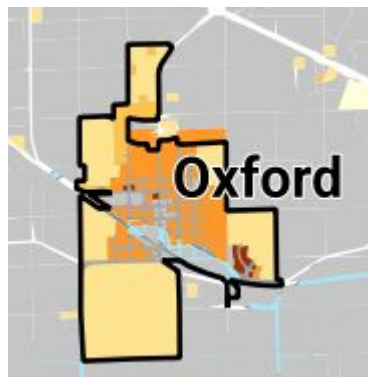
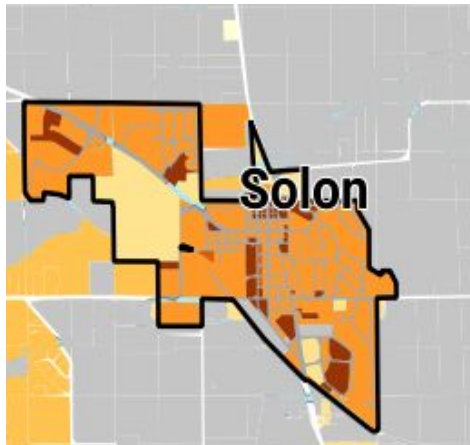
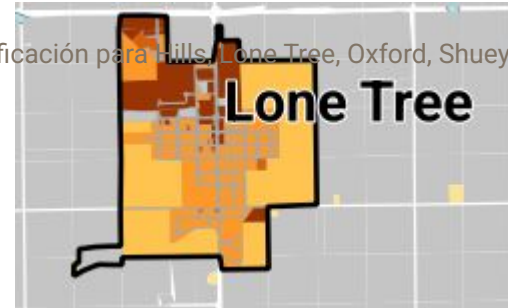
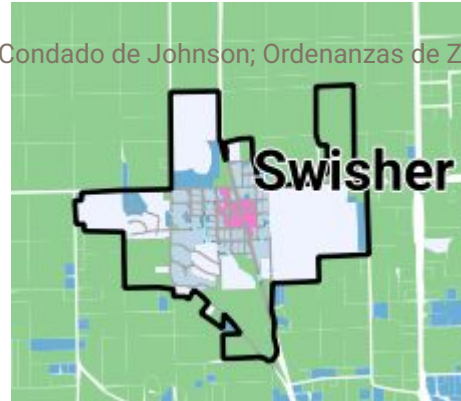
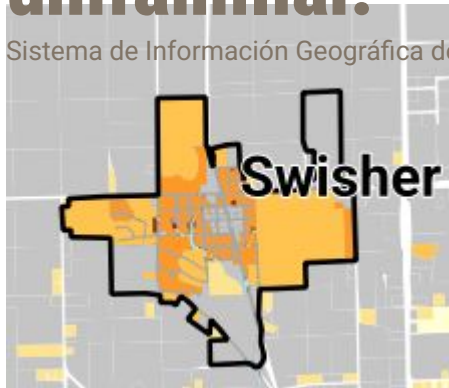
Las propiedades de uso mixto, aunque tributan al tipo impositivo reducido para viviendas, generan la mayor recaudación fiscal por acre. El desarrollo de viviendas multifamiliares de uso mixto, cuando sea posible, puede ser una estrategia de desarrollo económico valiosa. Al atraer tanto a personas como a empresas al centro de Swisher, la ciudad podría experimentar un aumento en el valor de las propiedades, la recaudación del impuesto predial y la viabilidad económica de los negocios nuevos y existentes en el centro.



Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$419,100	0.038	\$11,986	\$30,979
Multifamily	\$252,750	0.038	\$4,586	\$13,243
Residential	\$233,422	0.038	\$4,066	\$11,568

En las ciudades pequeñas se permiten densidades más altas, pero predomina la zonificación unifamiliar.

Sistema de Información Geográfica del Condado de Johnson; Ordenanzas de Zonificación para Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon y Swisher



Unidades por acre frente a tipos de vivienda permitidos



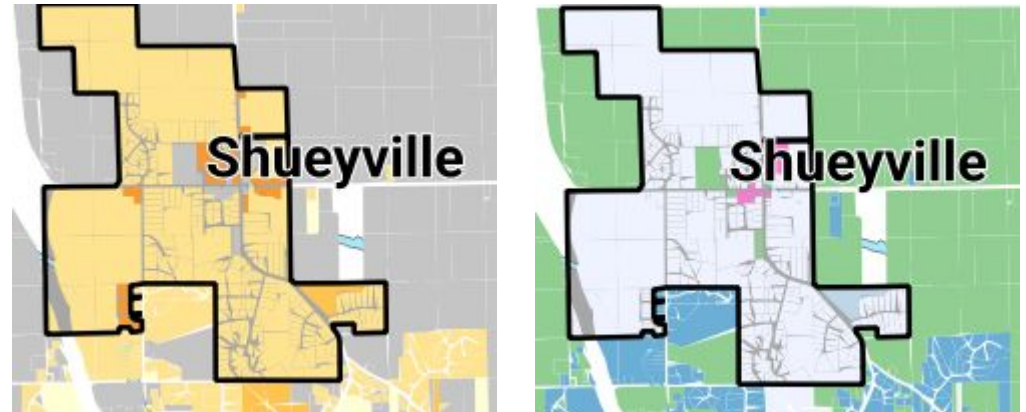
Sierras



El desarrollo residencial en Hills es generalmente de menor densidad, pero se permiten viviendas multifamiliares en una zona.

La ciudad cuenta con una zona comercial más extensa que otras ciudades pequeñas, lo que permite la construcción de apartamentos sobre locales comerciales, pero los negocios existentes son generalmente agrícolas y de almacenamiento, y no son compatibles con un desarrollo de uso mixto.

Shueyville



Shueyville, que carece de infraestructura de agua potable y alcantarillado, solo permite la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, y exige que las viviendas bifamiliares sean revisadas por la Comisión de Planificación.

Unidades por acre frente a tipos de vivienda permitidos

Less than 1	Single-Family
1	Two-Family
2-4	Multifamily
5-9	Mobile Home Park
10-20	Mixed-Use
20+	

Auditoría de zonificación

Ordenanza Unificada de Desarrollo del Condado de Johnson; Ordenanzas de Zonificación para Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon y Swisher

Resumen de la auditoría de zonificación

Los códigos de zonificación son el regulador más poderoso del desarrollo de viviendas. Se compararon la Ordenanza Unificada de Desarrollo del Condado de Johnson y las ordenanzas locales de las seis ciudades pequeñas para evaluar el grado de armonización en todo el condado e identificar las discrepancias entre lo permitido por la zonificación y los objetivos de vivienda del condado.

Áreas no incorporadas

La variedad de tamaños de lotes y las bajas densidades del condado de Johnson reflejan la naturaleza agrícola de muchas de las zonas residenciales en áreas no incorporadas.

El condado de Johnson permite la diversidad de tipos de vivienda en las zonas residenciales R, pero limita la vivienda a unifamiliar en las zonas agro-residenciales.

La ley estatal de Iowa permite las ADU por derecho, pero su uso está sujeto a condiciones.

Las normas de subdivisión del condado establecen disposiciones para el desarrollo agrupado y ofrecen incentivos para la preservación de tierras agrícolas y áreas naturales.

Ciudades pequeñas

Las ciudades pequeñas tienen una gama similar de normas de zonificación y dimensiones que, en general, fomentan patrones de desarrollo compactos.

El tipo de vivienda está restringido por zona. Todas las ciudades, excepto Shueyville, tienen al menos una zona donde se permiten viviendas multifamiliares y desarrollos de uso mixto.

La ley estatal de Iowa permite las ADU por derecho, pero solo Solon las permite explícitamente mediante la zonificación. Ninguna ciudad incluye disposiciones de zonificación para viviendas asequibles o para personas mayores, ni ningún tipo de incentivos o bonificaciones por densidad.

Ciudad	Rango de tamaño mínimo de lote	Rango de densidad (Unidades/Acre)	Tipos de vivienda permitidos	Parques de casas móviles	¿Agua/Alcantarillado?
Solón	6000 pies cuadrados - 1 acre	1 - 25	SF, 2F, MF, uso mixto	No	Ambos
Árbol solitario	5.000 pies cuadrados - 20.000 pies cuadrados	2 - 25	SF, 2F, MF, uso mixto	Zona R4	Ambos
Swisher	7200 pies cuadrados - 1 acre	1 - 21	SF, 2F, MF, uso mixto	Zona MH	Alcantarillado

Recomendaciones de zonificación: Fomentar la diversidad de viviendas y las mejores prácticas de zonificación en ciudades pequeñas.

Escala comunitaria

Incrementar la variedad de viviendas en las ciudades pequeñas para ofrecer más opciones a las personas mayores y a las personas con diferentes niveles de ingresos.

- Permitir la construcción de dúplex o apartamentos en las mismas zonas que las viviendas unifamiliares puede ofrecer una mayor variedad de opciones de vivienda. Si se combinan con normas dimensionales y de diseño, un dúplex o un edificio de varias unidades se puede construir en el mismo tipo de edificio que una vivienda unifamiliar.
- La construcción de apartamentos sobre locales comerciales ya está permitida por la normativa urbanística. Permitir una mayor densidad, o conceder incentivos de densidad para proyectos de uso mixto, puede impulsar el crecimiento económico al tiempo que aumenta la diversidad de viviendas.
- La inclusión de las ADU (Unidades de Vivienda Accesorias) como uso permitido, en consonancia con la legislación estatal de Iowa, puede contribuir a promover nuevas opciones de vivienda a pequeña escala en los barrios existentes.
- La implementación de normas de zonificación para viviendas asequibles o para personas mayores, junto con incentivos de densidad y/o reducciones de estacionamiento, puede ayudar a incentivar la construcción de más tipos de vivienda en las ciudades pequeñas.

Modelo de buenas prácticas para ayudar a las ciudades pequeñas con las actualizaciones de zonificación.

- La zonificación de cada ciudad pequeña incluye estándares dimensionales similares, pero únicos. El condado de Johnson puede brindar asistencia técnica y códigos de zonificación modelo para ayudar a fomentar una zonificación similar en diferentes municipios dentro del condado, lo que facilita a los desarrolladores trabajar a nivel regional.
-



Apéndices



Suroeste del condado de
Johnson

Contenido de los apéndices

Los apéndices recopilan análisis y documentación generados durante el estudio que fundamentan y respaldan las principales conclusiones y recomendaciones anteriores.

Previsión de vivienda: El análisis completo de la evaluación de la vivienda del que se derivan muchas de las conclusiones clave del estudio.

Revisión bibliográfica: Resumen de documentos recientes de planificación y política, con énfasis en los objetivos y resultados relacionados con la vivienda en zonas no metropolitanas.

Revisión normativa y de impactos: Inventario de las políticas de vivienda del condado; auditoría de zonificación de las ordenanzas del condado y de las ciudades pequeñas; evaluación de los ingresos fiscales de la vivienda en el condado; y revisión de las condiciones y tendencias de los parques de casas prefabricadas en el condado de Johnson.

Resumen de participación comunitaria

:

Resumen de las actividades de divulgación pública y entre las partes interesadas, y resultados clave de los eventos de participación y la encuesta en línea.



Previsión del mercado

Esta sección contiene resultados de análisis demográficos y de mercado complementarios realizados para fundamentar el estudio, además de los destacados en la sección de Hallazgos Clave y en otras partes de este informe.



La prosperidad económica de las zonas no metropolitanas no se distribuye de manera uniforme.

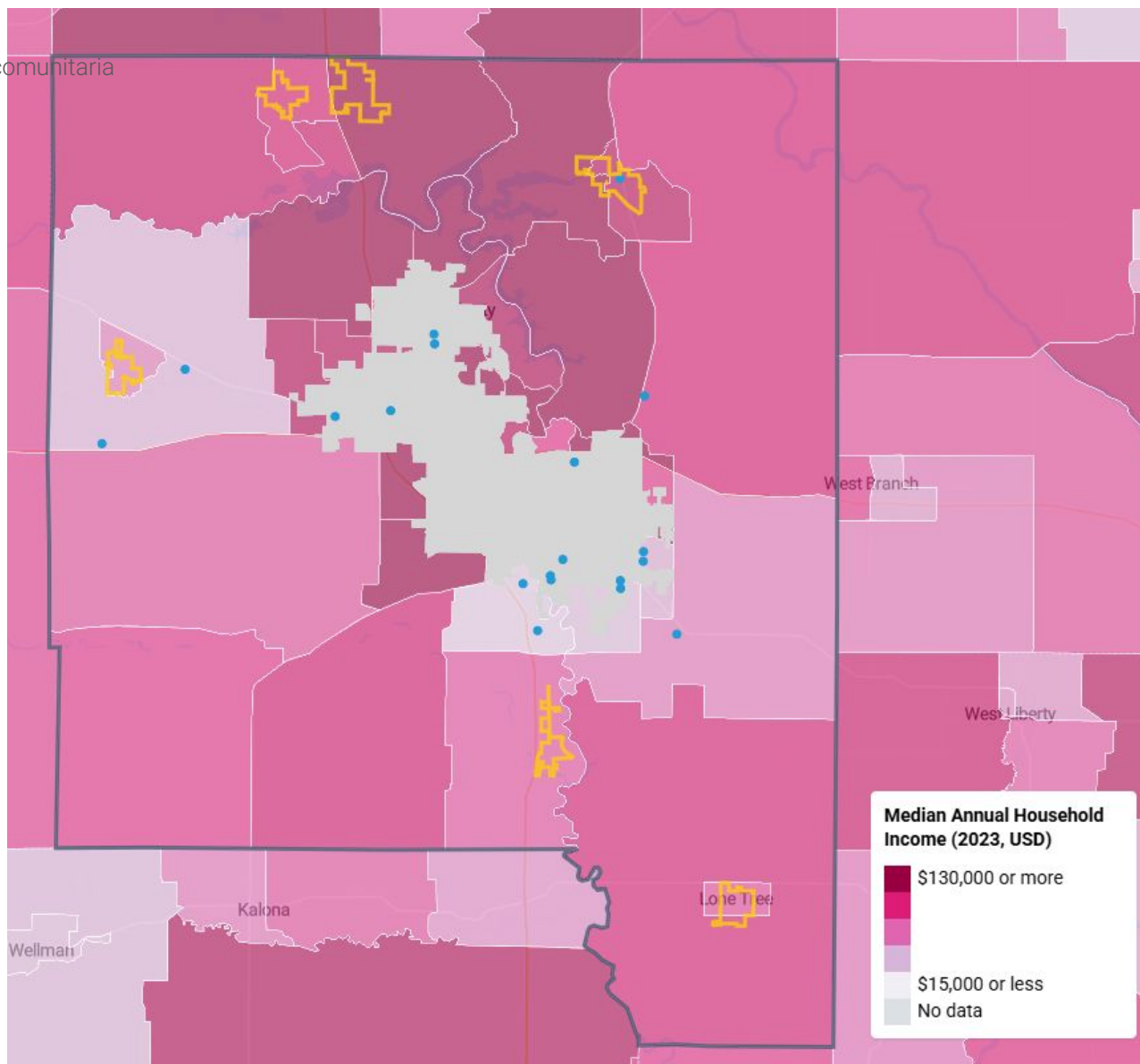
Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

El ingreso medio de la zona no metropolitana del condado de Johnson es superior al del condado, el estado y el país en su conjunto. Sin embargo, los ingresos no se distribuyen de manera uniforme dentro de esta zona. Por ejemplo, los ingresos en las comunidades del norte de Shueyville y Solon son considerablemente superiores a los de las zonas aledañas a Oxford o al sureste de Iowa City.

**Ingreso medio
(encuesta sobre
la comunidad
ACS de 2023, 5
años)**

Condado de Johnson (fuera del área metropolitana)	\$101,410
---	-----------

Todo el condado de Johnson	\$74,721
----------------------------	----------

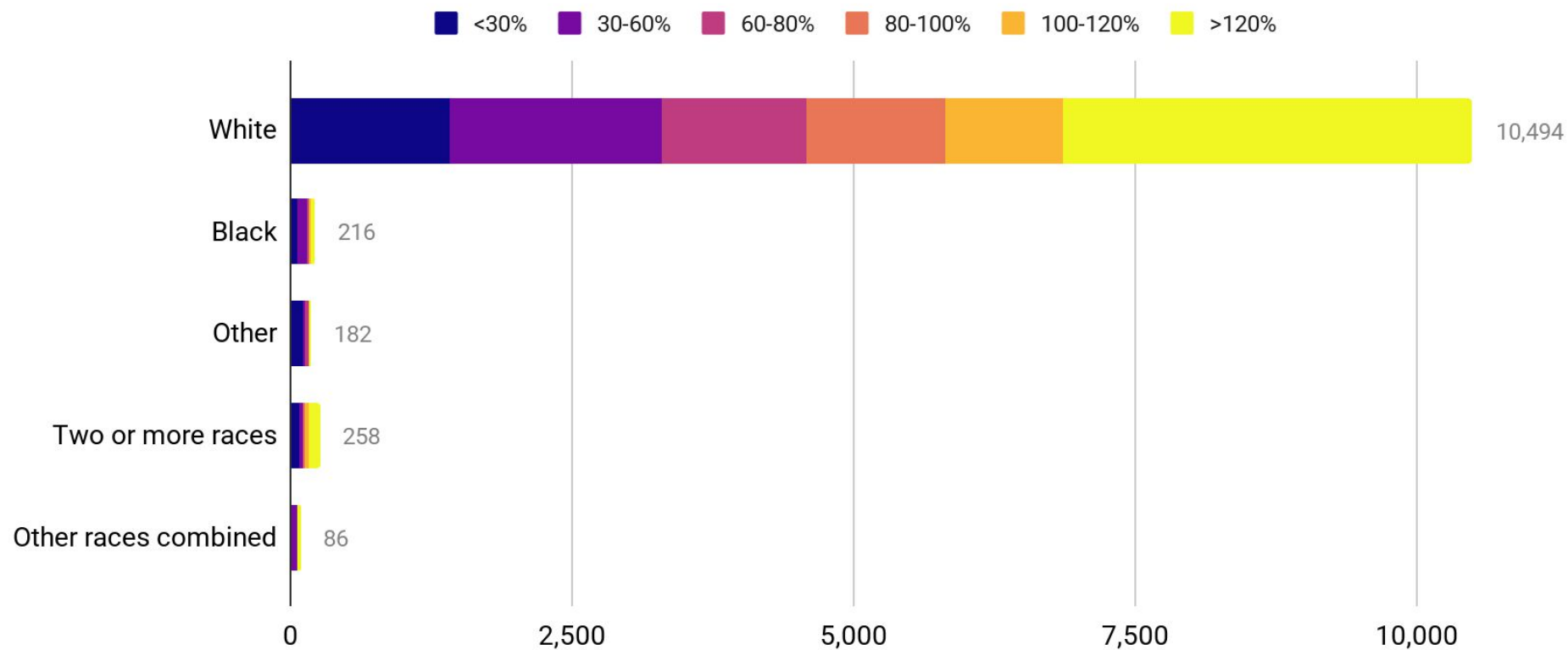


Demografía: Raza

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

La población no metropolitana del condado de Johnson es predominantemente blanca (93,3%), con una representación relativamente pequeña de otras razas. En general, el condado de Johnson tiene una población de aproximadamente un 75% de blancos, un 8% de negros y un 17% de otras razas o multirraciales.

Población de áreas no metropolitanas por raza e ingresos (% AMI)

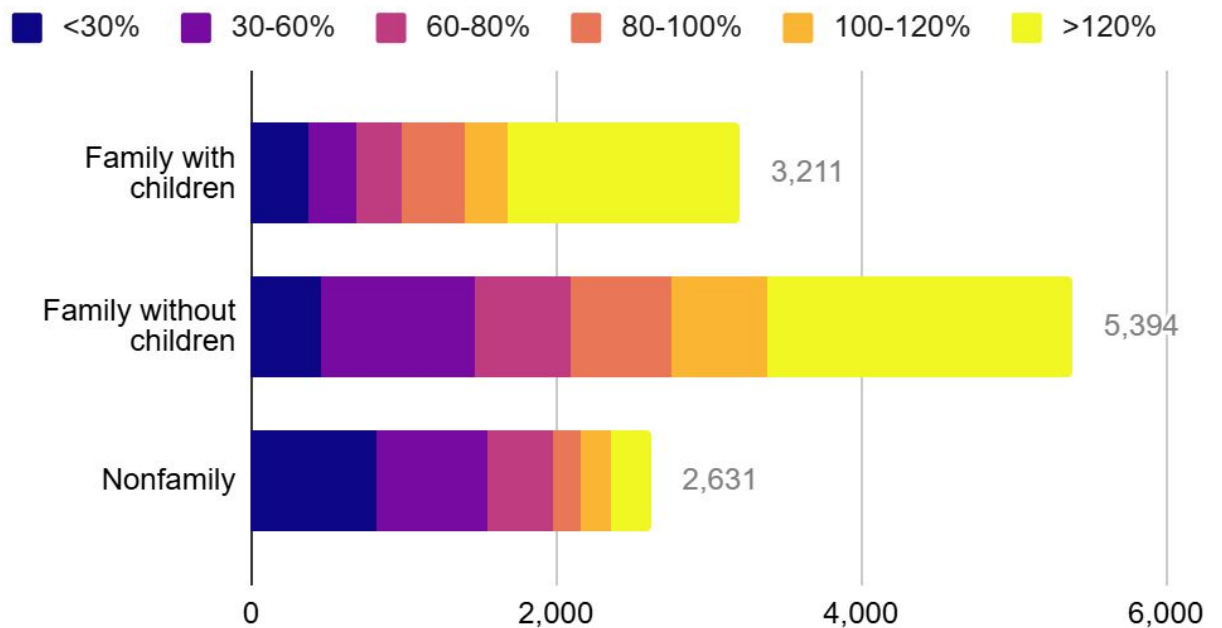


Datos demográficos: Familias con hijos

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

La mayoría de los hogares en la zona no metropolitana son familias sin hijos. Los hogares con hijos representan aproximadamente un tercio del total. Las familias con hijos tienen más probabilidades de obtener mayores ingresos familiares que las que no los tienen.

Hogares en áreas no metropolitanas por tipo de familia e ingresos (% AMI)



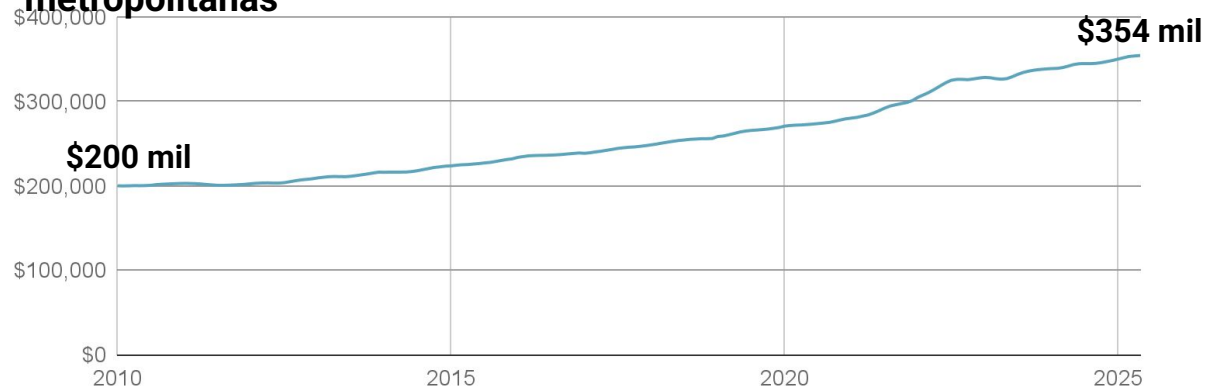
Parque de viviendas: Precios y costes de propiedad

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 (5 años), Zillow, CommunityScale

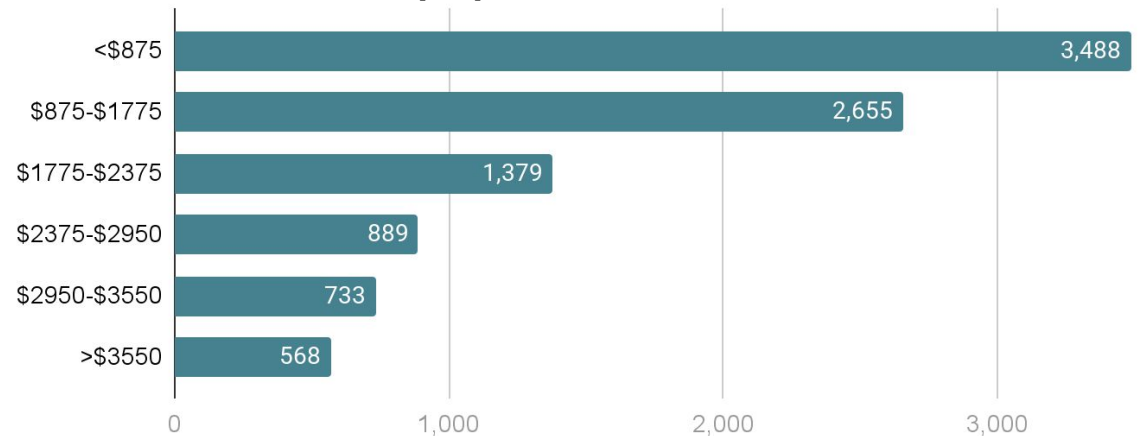
El valor de mercado típico de las viviendas ocupadas por sus propietarios ha aumentado de forma constante durante las últimas dos décadas.

El alquiler mensual promedio de una vivienda hoy en día ronda los 2400 dólares. La mayoría de los propietarios en zonas no metropolitanas pagan menos de esta cantidad, lo que sugiere que muchos podrían no ser capaces de mudarse a una nueva vivienda en dichas zonas sin incurrir en un aumento significativo de su coste de vida.

Valor de mercado típico de las unidades de propiedad en zonas no metropolitanas



Hogares propietarios fuera de áreas metropolitanas según los costos mensuales actuales de propiedad

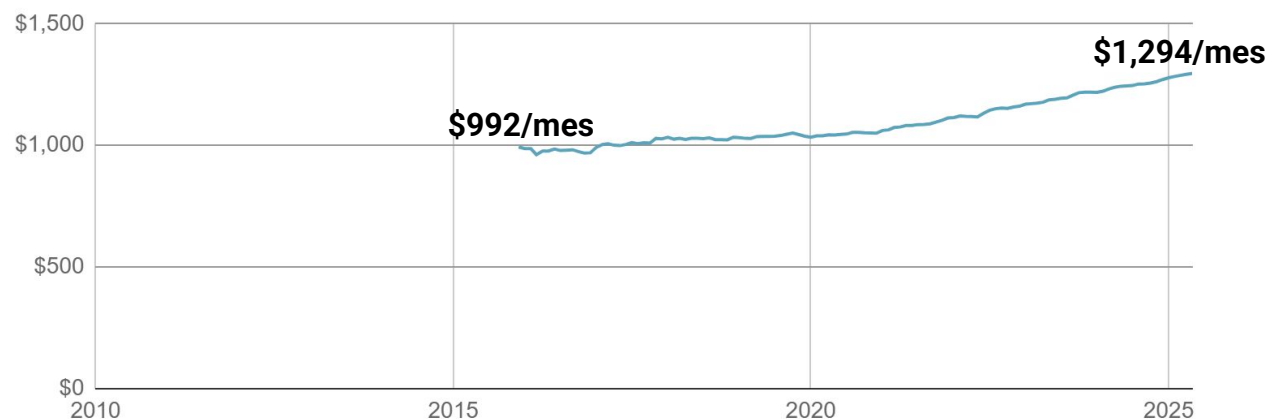


Parque de viviendas: Precios y costes de alquiler

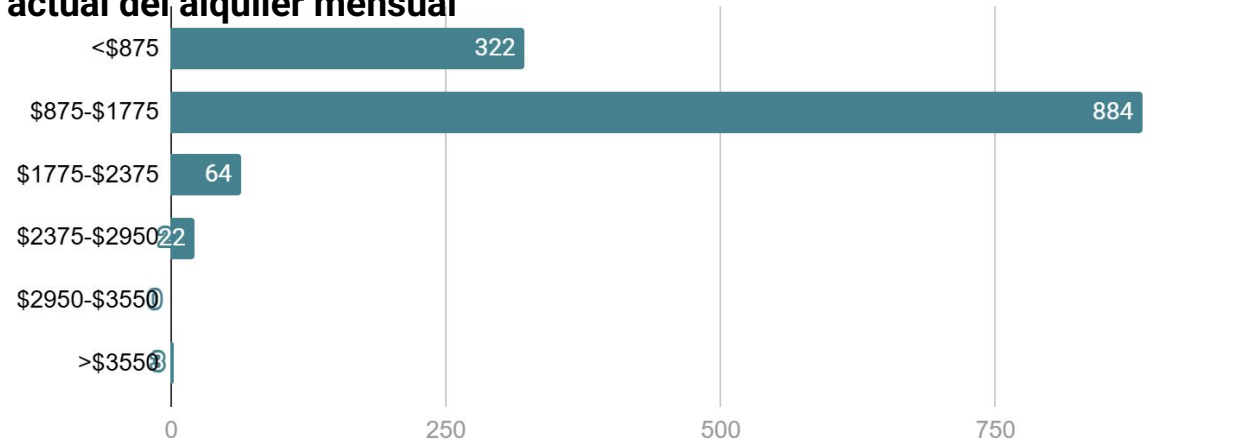
Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

El precio medio de alquiler de las viviendas en zonas no metropolitanas ha aumentado gradualmente desde la pandemia. Sin embargo, muchos inquilinos pagan actualmente menos del precio medio de alquiler de la zona, lo que sugiere que podrían tener dificultades para afrontar un nuevo contrato de alquiler si su renta aumenta o si necesitan mudarse a otra vivienda en el futuro.

Alquiler promedio mensual en zonas no metropolitanas



Hogares de inquilinos fuera de las áreas metropolitanas según el costo actual del alquiler mensual



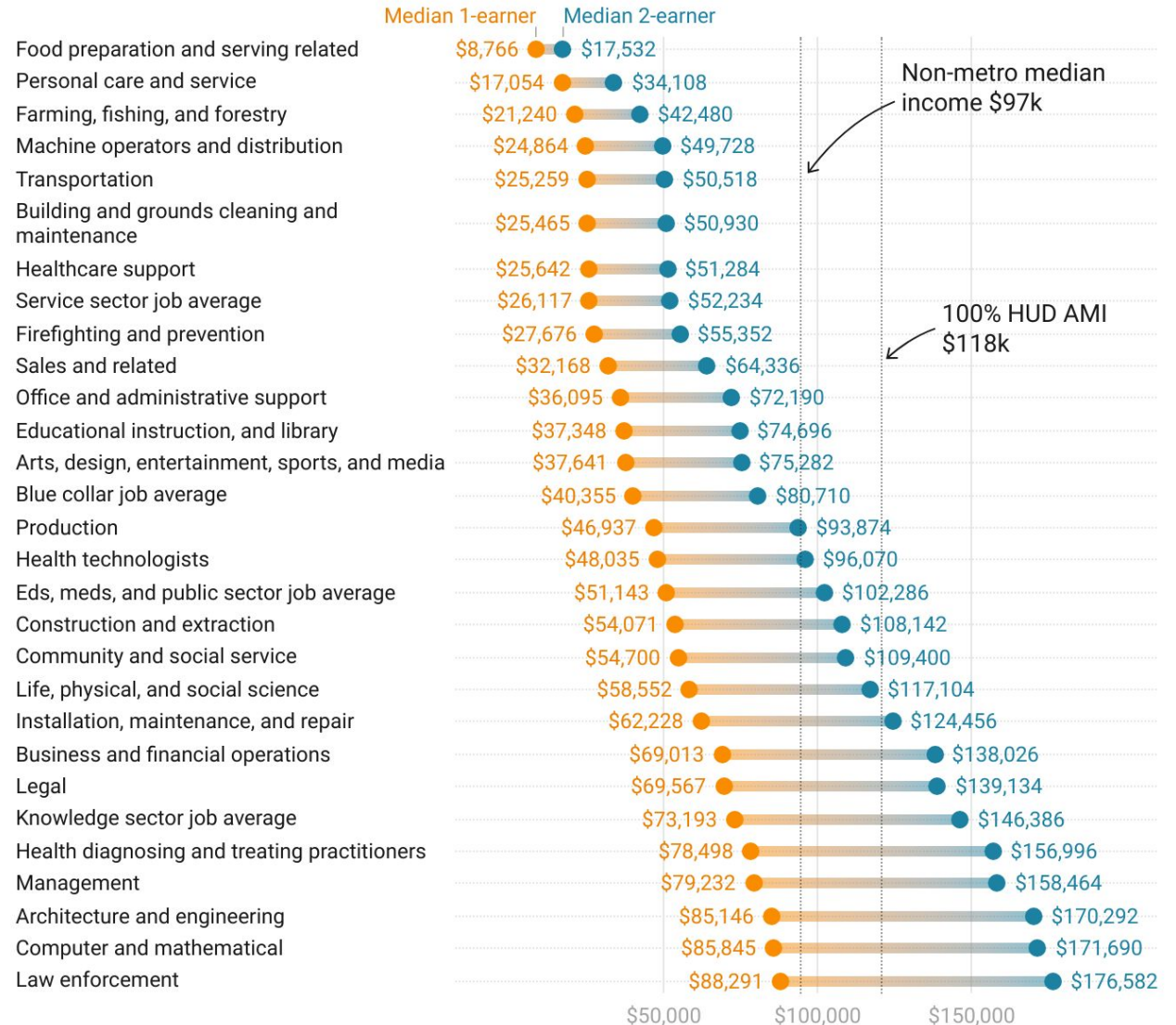
Empleo: Salarios por ocupación

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 (5 años), Zillow ZHVI, FRED, IPC, CommunityScale

El gráfico de la derecha recopila los salarios medios por ocupación para las personas que viven en zonas no metropolitanas, incluyendo tanto hogares con un solo perceptor de ingresos como hogares con dos perceptores de ingresos.

Según estos salarios medios, un hogar generalmente necesitaría dos ingresos para superar el ingreso medio fuera de las áreas metropolitanas o el ingreso medio del área (AMI) del HUD.

Salario medio por ocupación en zonas no metropolitanas



Source: Census ACS 5-year

Asequibilidad: Vivienda para la fuerza laboral

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 (5 años), FRED, IPC, CommunityScale

Las tablas de la derecha detallan el precio de la vivienda y el alquiler mensual asequibles para hogares cuyos trabajadores desempeñan determinadas ocupaciones en la zona no metropolitana.

Accesibilidad a la vivienda para la fuerza laboral en áreas no metropolitanas

Occupation	Attainable home price	Attainable monthly rent
<i>Essential workforce</i>		
Healthcare support	\$82,500 - \$165,000	\$575 - \$1150
Firefighting and prevention	\$89,000 - \$178,000	\$625 - \$1250
Law enforcement	\$283,500 - \$567,000	\$1975 - \$3950
Educational instruction, and library	\$120,000 - \$240,000	\$825 - \$1650
Farming, fishing, and forestry	\$68,000 - \$136,000	\$475 - \$950
<i>Knowledge sector workers</i>		
Management	\$254,500 - \$509,000	\$1775 - \$3550
Computer and mathematical	\$275,500 - \$551,000	\$1925 - \$3850
Architecture and engineering	\$273,500 - \$547,000	\$1900 - \$3800
Legal	\$223,500 - \$447,000	\$1575 - \$3150

Source: 2023 ACS 5-Year, FRED, CPI, CommunityScale

CommunityScale

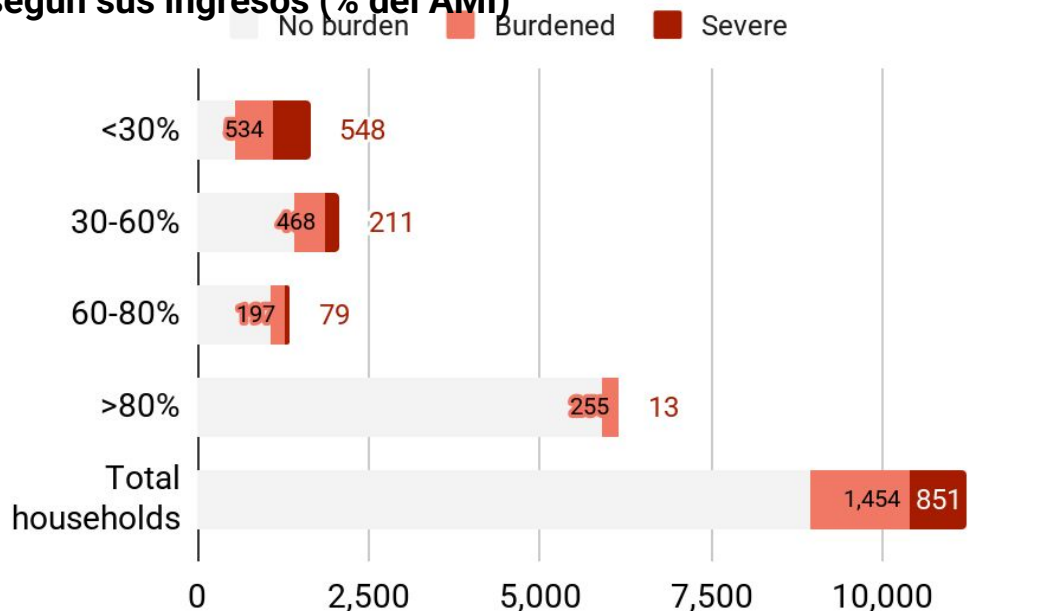
Asequibilidad: Carga económica

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

Los hogares sufren una carga excesiva de costos si destinan más del 30% de sus ingresos a la vivienda. Los costos de ser propietario de una vivienda incluyen la hipoteca, el impuesto predial, el seguro y los servicios públicos. Los costos de alquiler incluyen el alquiler base más los servicios públicos.

En las zonas no metropolitanas existen hogares con dificultades para pagar los gastos de vivienda en todos los niveles de ingresos, pero esta situación es mucho más frecuente entre los hogares de menores ingresos. Alrededor del 47% de los hogares con ingresos de hasta el 60% del AMI (Ingreso Medio del Área) sufren estas dificultades. El AMI, o Ingreso Medio del Área, es un indicador del HUD que se utiliza con frecuencia para comparar los ingresos en una comunidad, establecer umbrales para la vivienda subvencionada y evaluar la elegibilidad por ingresos para otras formas de asistencia para la vivienda. Para el condado de Johnson, el AMI representa el ingreso medio de todos los hogares del condado, que será de \$118,200 en 2025.

Hogares de zonas no metropolitanas con mayor carga de costos según sus ingresos (% del AMI)



Objetivo de producción: Aproximadamente 950 unidades en 10 años

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 (5 años), Zillow ZHVI, FRED, IPC, CommunityScale

Para hacer frente al crecimiento y paliar la actual escasez de viviendas, el condado no incorporado de Johnson necesita aproximadamente 950 nuevas unidades en los próximos 10 años.

MANTENERSE AL RITMO DEL CRECIMIENTO:

UNIDADES PARA ALOJAR HOGARES ADICIONALES SEGÚN LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO

713 Crecimiento neto de los hogares

La oferta de viviendas debe ser suficiente para satisfacer el crecimiento previsto de los hogares durante los próximos 10 años.



CERRANDO LAS BRECHAS EXISTENTES:

UNIDADES NECESARIAS PARA CUBRIR LA ESCASEZ DE OFERTA EN EL PAQUETE DE VIVIENDAS ACTUAL

119 Reemplazo

Impulsar la producción de viviendas para una reposición anual del 0,1% del parque de viviendas total y así evitar un mayor retraso.



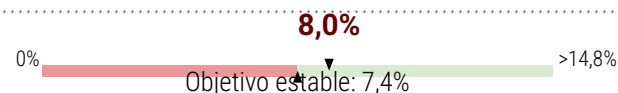
112 Vacante de propiedad

No hay suficientes viviendas en propiedad para satisfacer la demanda acumulada, lo que genera una baja tasa de desocupación que puede provocar un aumento de los precios.



0 Vacante en alquiler

Hay suficientes viviendas de alquiler disponibles para mantener los precios estables.



0 Hacinamiento

Hay menos viviendas superpobladas que la media nacional, por lo que no es necesario realizar ningún ajuste.



0 Viviendas precarias

Hay menos unidades defectuosas que la media nacional, por lo que no es necesario ningún ajuste.



944 Unidades necesarias durante 10 años (8,3% de crecimiento total)

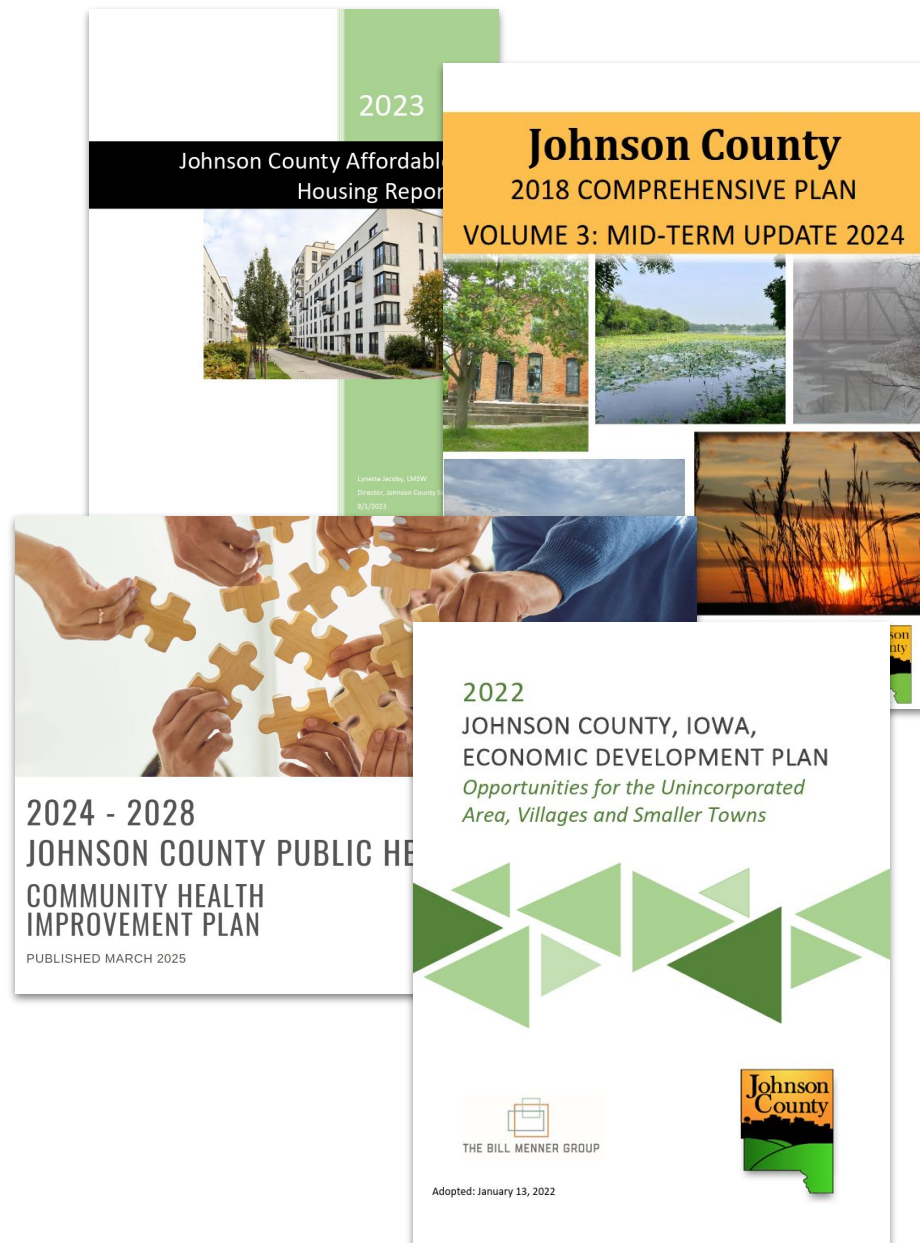


Revisión de literatura



Revisión bibliográfica de planes recientes

Como parte del proceso de estudio, se revisaron varios planes recientes de vivienda y temas relacionados. Las siguientes diapositivas recopilan las recomendaciones de estrategia de vivienda de cada plan, como muestra de cómo abordan los problemas y las oportunidades de vivienda dentro de sus contextos políticos más amplios.



Plan Integral del Condado de Johnson

(2018; actualizado en 2024)

Documento

La vivienda figura como un área prioritaria en todo el Plan Integral del Condado, incluyendo las siguientes estrategias y medidas:

Objetivo de Sostenibilidad 3

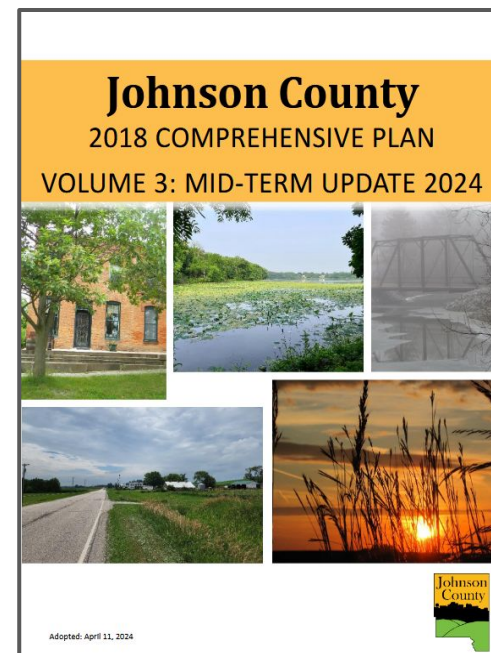
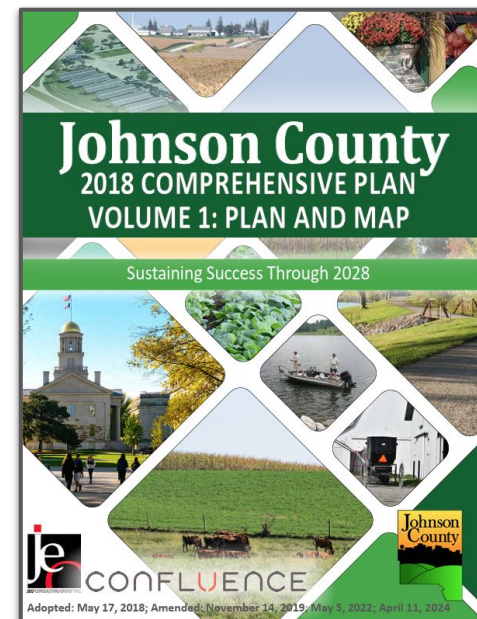
Apoyar el acceso asequible y equitativo a viviendas de calidad.

- Estrategia 1 – Promover una variedad de opciones de vivienda.
 - Acción 1 – Fomentar, cuando proceda, una mayor densidad y la construcción de viviendas multifamiliares mediante incentivos como bonificaciones por densidad.
 - Acción 2 – Apoyar los esfuerzos para desarrollar viviendas asequibles en alquiler y en propiedad.
 - Acción 3 – Participar en estudios regionales de vivienda y/o realizarlos para identificar las necesidades de vivienda.
 - Acción 4 – Analizar cómo se relacionan las opciones de vivienda con los objetivos coordinados de uso del suelo y el transporte en este plan integral.
 - Acción 5 – Adoptar y/o desarrollar normativas que contemplen una mayor variedad de tipos de vivienda.
- Estrategia 2 – Establecer un programa de inspección y concesión de licencias para viviendas de alquiler en la zona no incorporada.
 - Acción 1 – Revisar las mejores prácticas de gestión.
 - Acción 2 – Asignar recursos financieros para su financiación, en caso de ser aprobada.

Objetivo de Sostenibilidad 5

Priorizar las prácticas de construcción ecológica y desarrollo sostenible para los desarrollos residenciales, comerciales e industriales existentes y futuros.

- Estrategia 3 – Ofrecer incentivos para el desarrollo sostenible.
 - Acción 1 – Fomentar prácticas voluntarias como la conservación de espacios abiertos, las energías renovables y la vivienda asequible mediante buenas prácticas como los incentivos por densidad.



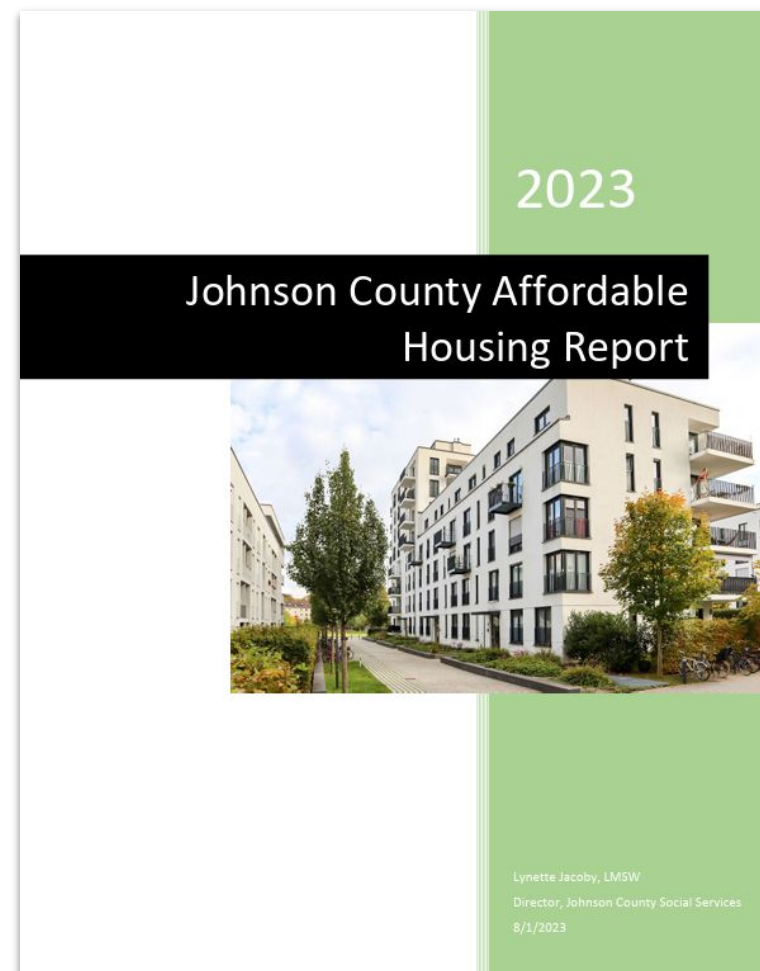
Plan de Mejora de la Salud Comunitaria del Condado de Johnson (2024)
[Documento](#)

- Como parte de su propósito de “mejorar sistemáticamente la calidad de vida dentro de nuestra comunidad abordando las carencias y desigualdades”, el plan identifica la vivienda como una de las cuatro principales prioridades de salud del condado y establece los siguientes objetivos estratégicos de vivienda:
 - JCPH debe proporcionar mensajes públicos coherentes y apoyo a las iniciativas, programas y talleres de vivienda en curso.
 - Empoderar a los miembros de la comunidad con información y defensa sobre la vivienda como parte de la atención sanitaria, mediante la educación comunitaria y la evaluación de las lagunas de conocimiento.
 - Contacta con los responsables políticos a nivel local y organizativo (por ejemplo, empresas de gestión inmobiliaria, funcionarios municipales) para abogar por la vivienda como atención sanitaria y como derecho humano.
 -



Informe sobre Vivienda Asequible del Condado de Johnson 2023
[Documento](#)

- Este informe, elaborado por el Departamento de Servicios Sociales del Condado, vincula los problemas de vivienda asequible del Condado de Johnson con una serie de factores, entre ellos:
 - El crecimiento demográfico supera la tasa de producción de viviendas.
 - Los fondos del programa de asistencia para el alquiler son insuficientes para cubrir las necesidades.
 - Escasez generalizada de opciones de vivienda para inquilinos de muy bajos ingresos.
- Además de abogar por una amplia colaboración entre las partes interesadas locales y estatales y la necesidad de soluciones de financiación creativas en general, el informe incluye varias prioridades y recomendaciones, entre ellas:
 - “Aumentar el número de viviendas de alquiler asequibles, priorizando la construcción de unidades para personas con ingresos iguales o inferiores al 30% de la renta mediana de la zona y para hogares con hijos dependientes.
 - Preservar la vivienda asequible en propiedad.
 - Ampliar las ayudas económicas a los inquilinos de bajos ingresos.
 - Aumentar la capacidad nocturna de los servicios de albergue de emergencia.
 -

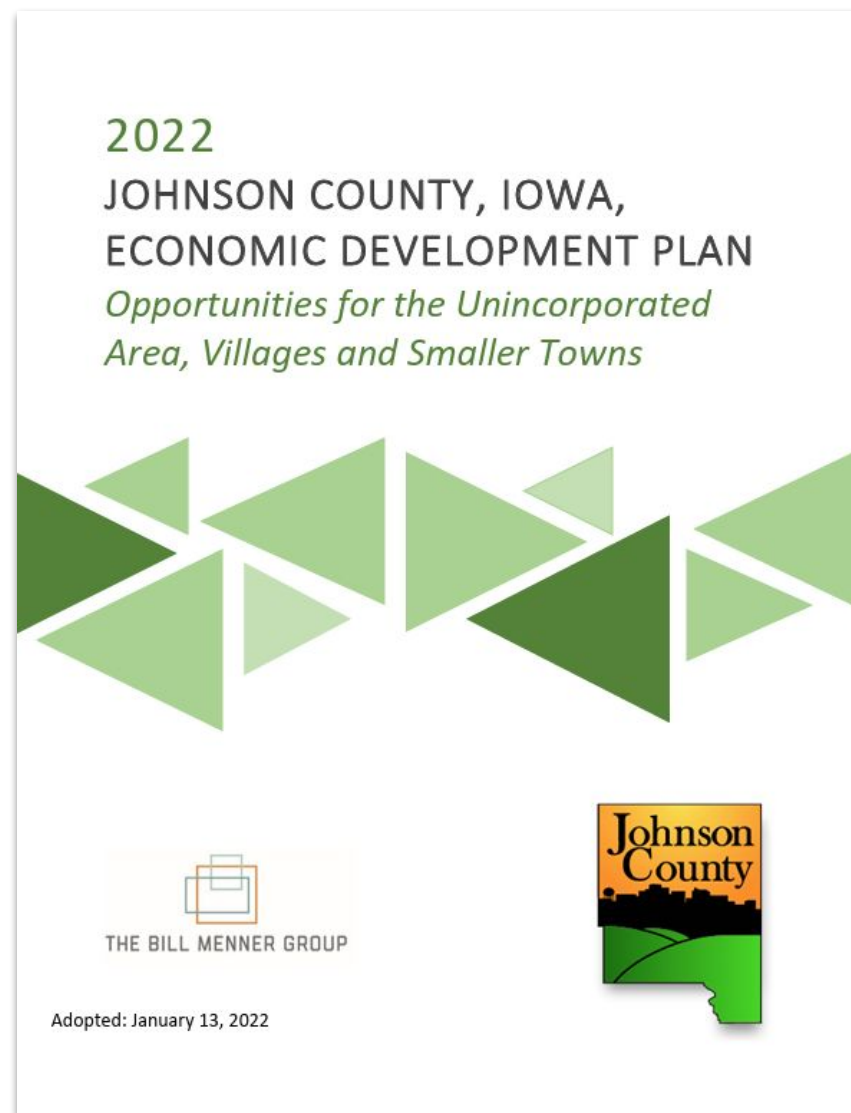


Plan de Desarrollo Económico del Condado de Johnson (2022)

[Documento](#)

Centrado en las zonas no incorporadas y las pequeñas ciudades del condado, “el plan proporciona un marco para que el gobierno local del condado de Johnson promueva un desarrollo económico equitativo y oportunidades para las zonas fuera del área metropolitana”. La asequibilidad y la disponibilidad de vivienda se identifican a lo largo del plan como desafíos que el condado debe abordar para ayudar a desbloquear y promover los objetivos de desarrollo económico locales y de todo el condado.

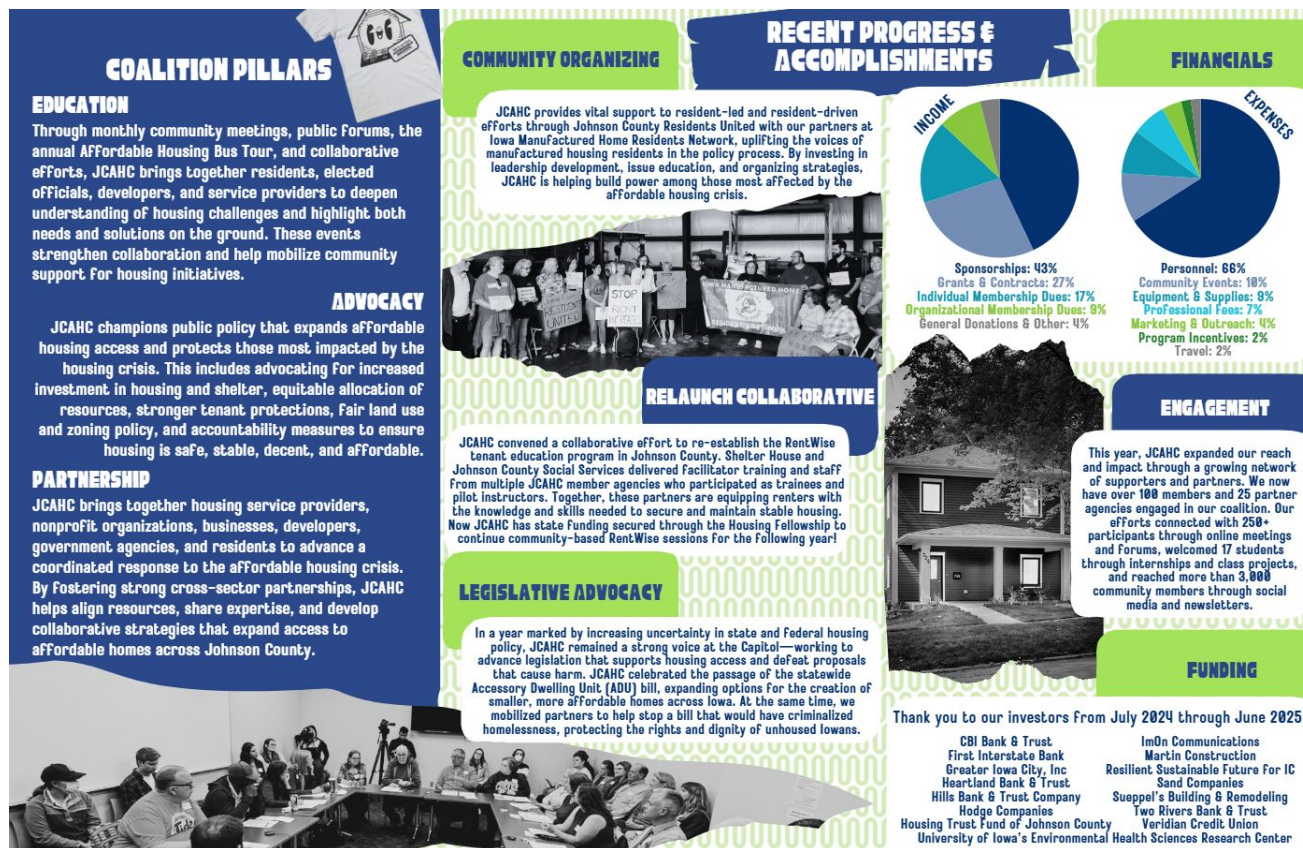
El plan recomienda que el Condado aproveche su “considerable capacidad de endeudamiento de manera estratégica y transparente” para promover la construcción de viviendas y abordar los factores que influyen indirectamente en la accesibilidad a la vivienda y el costo de vida, como el cuidado infantil, el agua y el alcantarillado, el transporte y la recreación y el bienestar.



Coalición de Vivienda Asequible del Condado de Johnson

[Página principal](#)

La Coalición por la Vivienda Asequible apoya y crea alianzas comunitarias para movilizar recursos y abogar por políticas, programas y el uso de fondos que maximicen la disponibilidad y mejoren la calidad de la vivienda asequible en el condado de Johnson.





Revisión normativa y de impactos

Urbanización Lake
Ridge

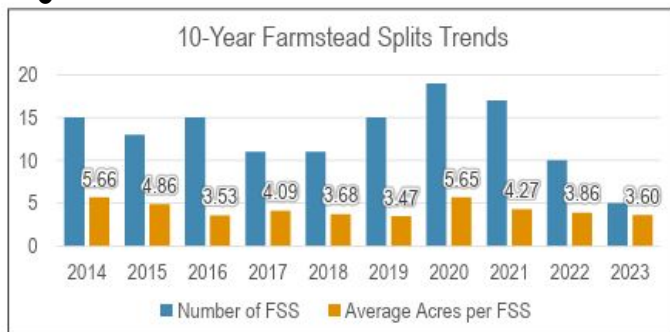
Inventario de pólizas: Informe anual de PDS 2023

Documento

- El Departamento de Servicios Públicos del Condado de Johnson aborda el tema de la vivienda de diversas maneras, incluyendo, entre otras:
 - Incorporación de nuevos solares edificables en terrenos agrícolas mediante el programa de subdivisión de explotaciones agrícolas.
 - Apoyar el desarrollo y la renovación de viviendas mediante inspecciones de construcción y la concesión de permisos.
 - Abordar cuestiones relacionadas con el coste de la vida, como por ejemplo, mediante auditorías energéticas gratuitas.

Farmstead Splits

Johnson County has approved 455 farmstead splits (FSS) since 2000 (an average of 19.7 splits per year). Only 5 were approved in 2023 although many farms are still eligible.



2024 Department Goals

Rental permitting with new online portal

- Work with IT to move to new online permitting software which will streamline the application and review process.
- Adopt a rental housing code created by PDS and develop a program for inspections and permitting, once online software is in place.

Comprehensive Plan Update

- Draft and adopt the third volume update of the Comprehensive Plan based on input gathered in late 2023 from the public, Planning and Zoning Commission, and Board of Supervisors.
- Begin working on the new goals, strategies, and action steps.

Sustainability and environmental initiatives

- Develop a program to educate and provide residents in the unincorporated area with high-value native plants.
- Initiate a soil sampling program to establish baseline soil conditions in the County ROW and explore the impacts of land management practices on soil health.
- Launch EECBG Fleet Study to reduce greenhouse gas emissions.
- Complete the IRA Climate Pollution Reduction Grant priority planning phase and begin comprehensive planning phase.
- Collaborate with Iowa City on extending free energy audits to households in the unincorporated area and smaller towns.

Inventario de pólizas: Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Johnson

Documento

El Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Johnson (HTFJC) ha financiado más de 1.000 viviendas para personas de bajos y medianos ingresos desde su creación en 2004. HTFJC gestiona dos programas principales: un fondo rotatorio de préstamos y un programa de rehabilitación de viviendas. HTFJC sirve como vehículo de inversión para las inversiones directas del Condado de Johnson en vivienda asequible. Las unidades de vivienda financiadas atienden a personas con ingresos inferiores al 80% del AMI, y la mayoría de ellas están destinadas a hogares con ingresos entre el 30% y el 60% del AMI. Gracias a esta colaboración, las inversiones del Condado han generado más de 298 viviendas en la última década. Sin embargo, la mayoría de estas viviendas son proyectos de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos, cuya financiación resulta cada vez más difícil, lo que sugiere que el Condado necesita encontrar otros tipos de proyectos para financiar y así seguir generando viviendas para personas de ingresos bajos y moderados mediante esta forma de inversión directa.



Jo. Co. Funded Income Distribution Served FY15-FY24

29% of households assisted with funding from Johnson County had incomes below 30% AMI (extremely low income).

64% of households assisted with funding from Johnson County had incomes between 30% -below 60% AMI.

7% of households assisted with funding from Johnson County had incomes between 60% AMI and below 80% AMI.

Jo. Co. Funded Units by Type of Housing - FY15-FY24

Type	Number of Units/Households	% of units
Shelter	4 households	2%
Rehabilitation	5 units	2.5%
Homeownership	16 units	7%
Acquisition/Rehab Rental	21 units	9.5%
New Supportive Rental	41 units	19%
New Rental	130 units	60%
Total	217 units	

HTF/JC Pending (Awarded) Projects as of 6/30/2024 (plus \$600,138.20 obligated to projects that began drawing prior to 6/30/24)

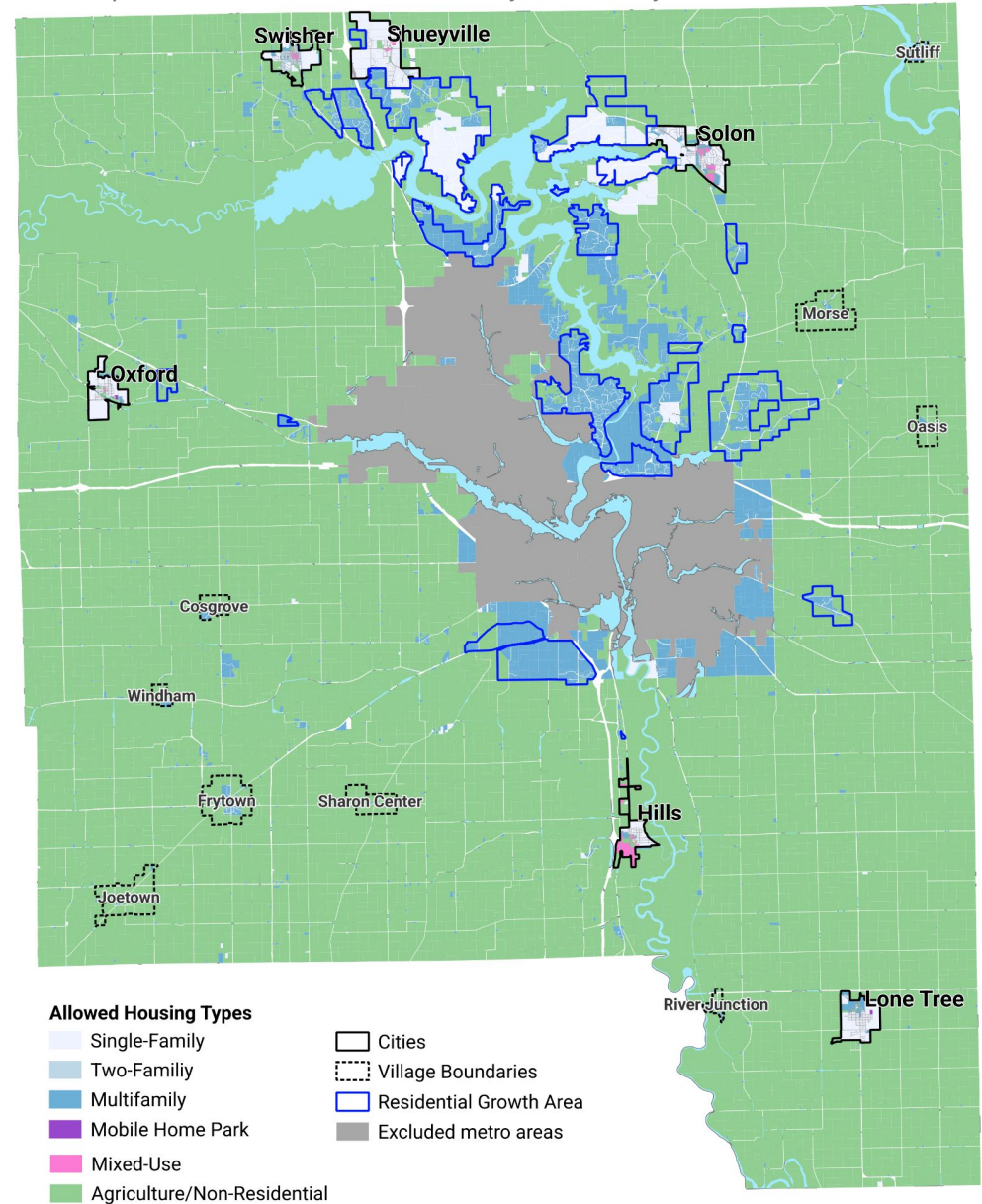
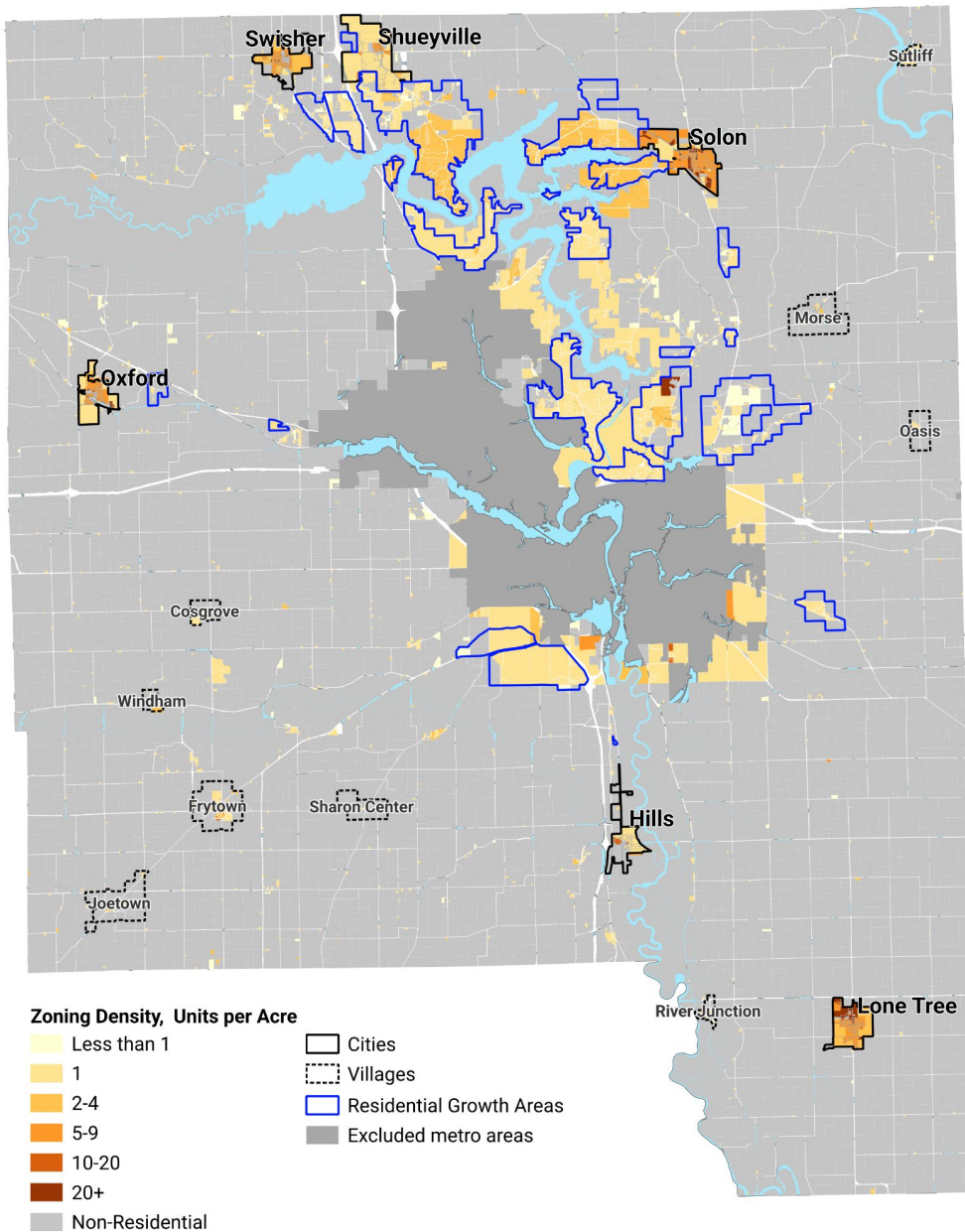
Entity /Project	Awarded	Units	AMI	As of 4/7/25
THF/UAY TLP	\$ 380,000	8	<30%	completed
Sand/North Liberty Apts.	\$ 1,630,000	46	<40,<60%	rescinded
Shelter House/Rehab	\$ 332,085	70	<30%	in progress
THF/Acquisition	\$ 50,000	1	<60%	completed
THF/Student Build II	\$ 100,000	1	<60%	completed
MYEP/New to Us	\$ 60,000	4	<30%	completed
TWG/Roosevelt School	\$ 1,500,000	168	<40,60%	rescinded
Totals	\$ 4,052,085	298		

Note: 5th runner up in LIHTC scoring 2024

Note: Applicant was not going to be able to meet deadline as extended

En las zonas no incorporadas se permiten varios tipos de vivienda, pero la densidad es menor.

Sistema de Información Geográfica del Condado de Johnson; Ordenanzas de Zonificación para Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon y Swisher



Recomendaciones de zonificación: Combinar el aumento de la densidad con la preservación de tierras agrícolas en áreas no incorporadas.

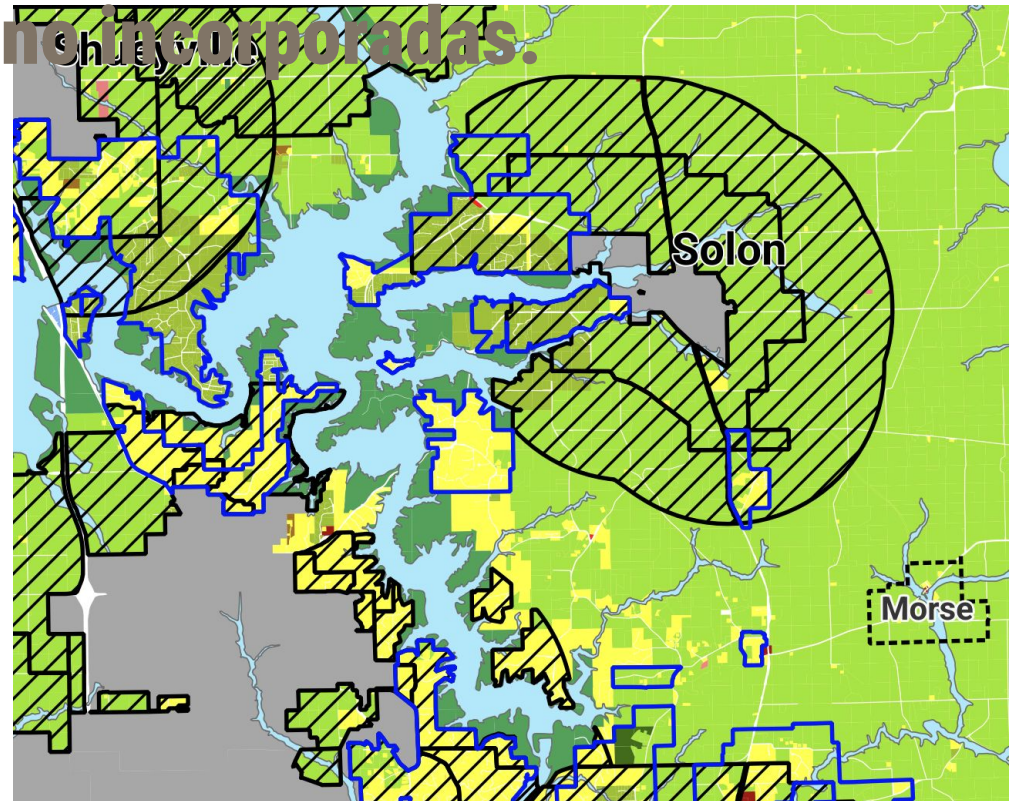
[Documento UDO del condado de Johnson](#)

Permitir flexibilidad en los tipos y densidades de vivienda en áreas no incorporadas.

- Modificar las zonas R unifamiliares para permitir, en cambio, dos unidades por derecho (la ley de Iowa permite las ADU, por lo que esto ofrece la opción de construir una vivienda unifamiliar + ADU o un dúplex).
- Incrementar la densidad residencial en pueblos y zonas de crecimiento residencial mediante el uso de sistemas sépticos diseñados para promover la construcción de nuevas viviendas cerca de desarrollos existentes.
- Incrementar las áreas de zonificación de conservación rural y las subdivisiones agrupadas para maximizar el potencial de vivienda y, al mismo tiempo, preservar las tierras agrícolas.
- Considere otorgar bonificaciones adicionales por densidad a las subdivisiones que construyan viviendas asequibles y/o para personas mayores.

Aprovechar al máximo las oportunidades en zonas periféricas.

- Incentivar a las comunidades a que incluyan en sus Planes de Zonas Periféricas la exigencia de que los edificios se ajusten a las normas municipales y a las normas de desarrollo urbanístico.
- Proporcionar recursos a las ciudades para que consideren las implicaciones financieras de la anexión.



Zoning

Las zonas de crecimiento residencial y las áreas residenciales fuera de las zonas periféricas ofrecen al condado de Johnson la oportunidad de probar nuevas regulaciones. Los éxitos obtenidos en estas zonas pueden servir de modelo para futuros cambios.

- A - Agricultural
- AR - Agricultural Residential
- R - Residential
- RC - Rural Conservation
- P - Public
- Residential Growth Area
- Village Boundaries
- Fringe Areas
- Cities

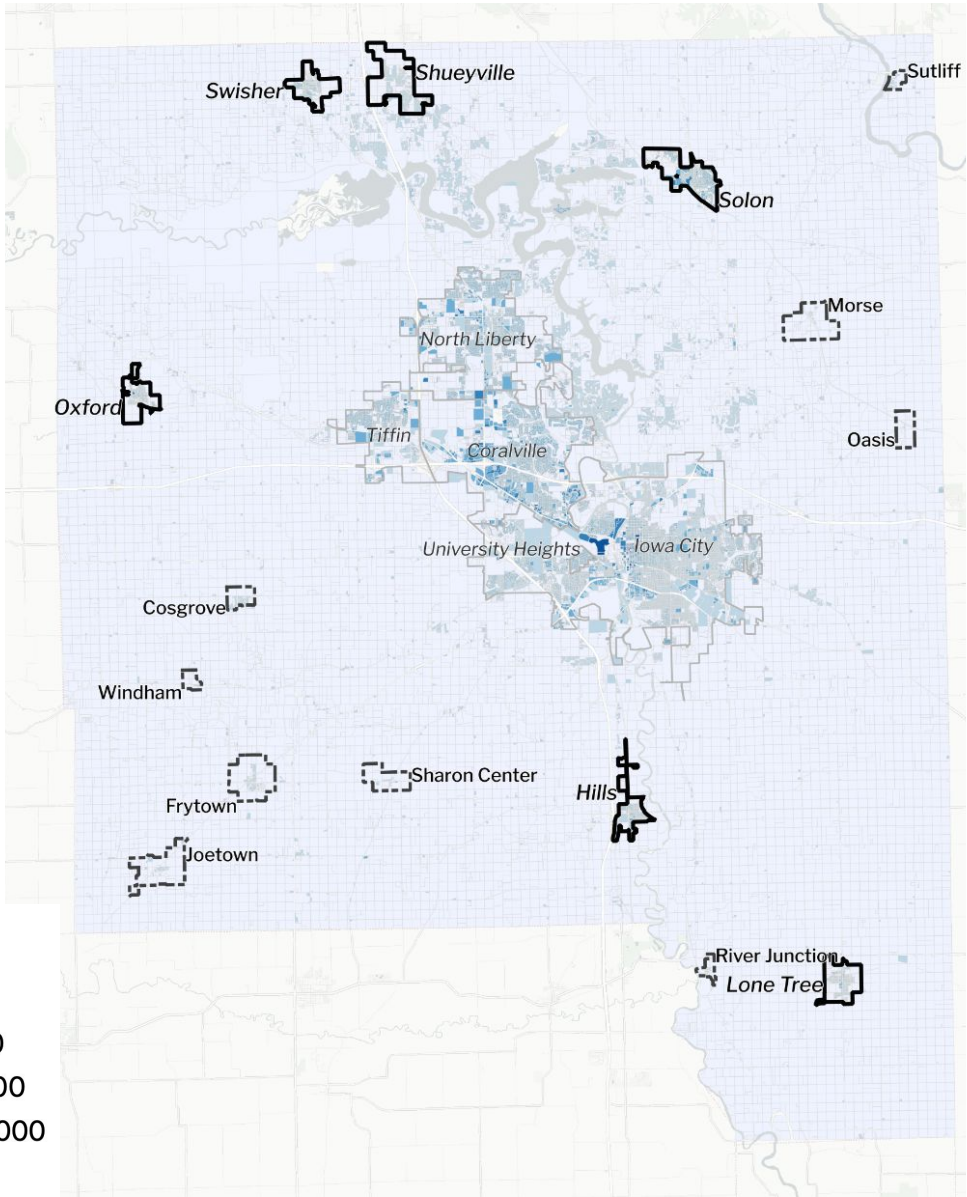
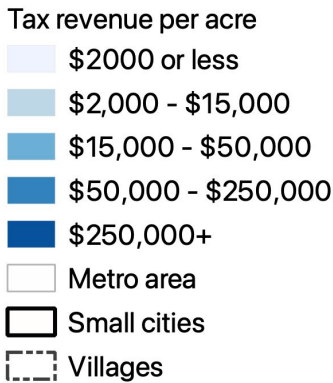
Ingresos fiscales por acre

El mapa de la derecha muestra las parcelas según sus ingresos fiscales por acre, que varían considerablemente según el uso del suelo y la ubicación dentro del condado de Johnson.

La mayor parte de los ingresos fiscales provienen del área metropolitana, donde abundan los complejos multifamiliares y las propiedades comerciales; sin embargo, existen zonas con parcelas que generan ingresos relativamente altos por acre en las ciudades pequeñas y alrededor del lago Macbride.

Los ingresos fiscales por acre se calcularon aplicando las reducciones, los gravámenes y los créditos fiscales dependientes del uso que figuran en el conjunto de datos catastrales más reciente de la Oficina del Tasador del Condado de Johnson, y dividiendo el resultado por la superficie de la parcela.

Ciudad	Impuesto promedio
Sierras	30.34883
Árbol solitario	24.93055
	34,96957
Oxford	
Shueyville	28.31938
Solón	
	29.2502825
Swisher	33.0393

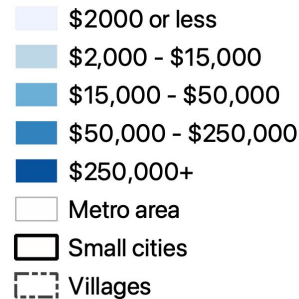


Los ingresos fiscales varían considerablemente según el uso del suelo.

Los ingresos fiscales varían considerablemente según la clase de propiedad. El valor imponible de cada propiedad está sujeto al tipo impositivo de su distrito correspondiente. Sin embargo, el valor imponible se determina por el valor total y el tipo de uso.

Las propiedades multifamiliares y de uso mixto son las más eficientes en términos de ingresos fiscales por acre. Como muestra el siguiente gráfico, que compara los ingresos y el tamaño de las parcelas por tipo de propiedad en todo el condado, los usos mixtos, multifamiliares y comerciales generan los mayores ingresos por acre.

Tax revenue per acre



Parcel count	Property class	Avg total value	Avg taxable value	Avg tax bill (2024)	Avg acres per parcel	Avg tax revenue per acre
9,304	Agricultural	\$57,843	\$42,718	\$1,174	27.90	\$526
1,639	Agricultural/residential	\$312,492	\$166,967	\$4,613	28.19	\$1,946
4,609	Commercial	\$1,626,581	\$1,410,554	\$39,600	4.70	\$134,555
176	Mixed use - multifamily	\$1,987,095	\$1,724,533	\$54,340	1.03	\$238,584
23	Mixed use - residential	\$449,917	\$341,073	\$12,711	1.44	\$52,871
188	Exempt	\$1,226	\$0	\$0	63.59	\$0
62	Industrial	\$2,849,316	\$2,511,198	\$69,599	7.41	\$10,506
775	Multifamily	\$1,742,105	\$825,523	\$20,850	1.54	\$52,362
57,149	Residential	\$297,263	\$137,785	\$3,998	2.16	\$11,779

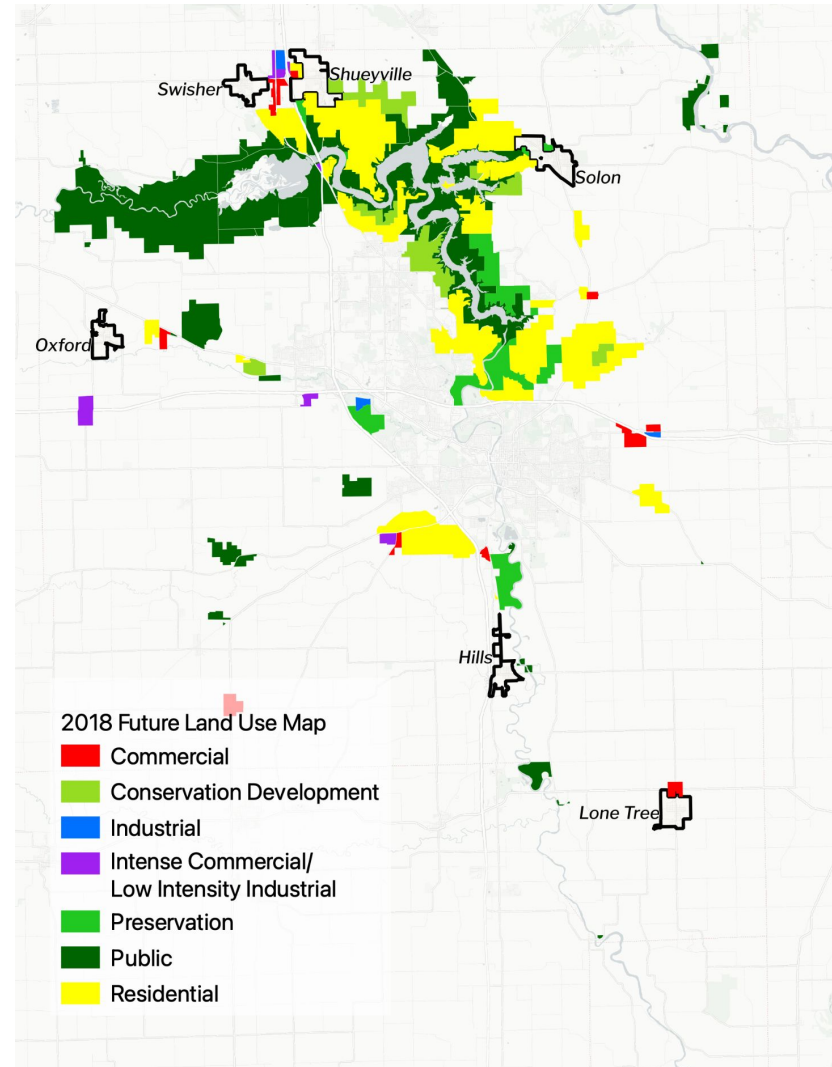
Capacidad de desarrollo para el crecimiento residencial y la conservación

El mapa de uso futuro del suelo del condado de 2018, que se aplica al área no incorporada, designa dos distritos —crecimiento residencial y desarrollo de conservación— como áreas en las que se permite la expansión del desarrollo residencial. La mayor parte del terreno en estos distritos se encuentra en la mitad norte del condado de Johnson.

Un inventario básico de lotes y terrenos baldíos en las zonas de conservación, desarrollo y crecimiento residencial arroja aproximadamente 1770 acres teóricamente urbanizables. Sin embargo, este potencial de desarrollo residencial se ve limitado por restricciones ambientales y de infraestructura, así como por la disposición de los propietarios a vender sus terrenos. Por lo tanto, es improbable que una parte significativa de estas tierras se desarrolle en un futuro próximo.

Restricciones

- Llanura inundable de 500 años
- Requisitos de densidad (al menos 1 acre por unidad en cualquiera de los distritos)
- Terrenos ya clasificados para uso residencial
- Normas de rendimiento vial según lo estipulado en el artículo 8:2.7(J) de la Ordenanza Unificada de Desarrollo del Condado de Johnson.
- Disposición a vender y deseo de desarrollarse



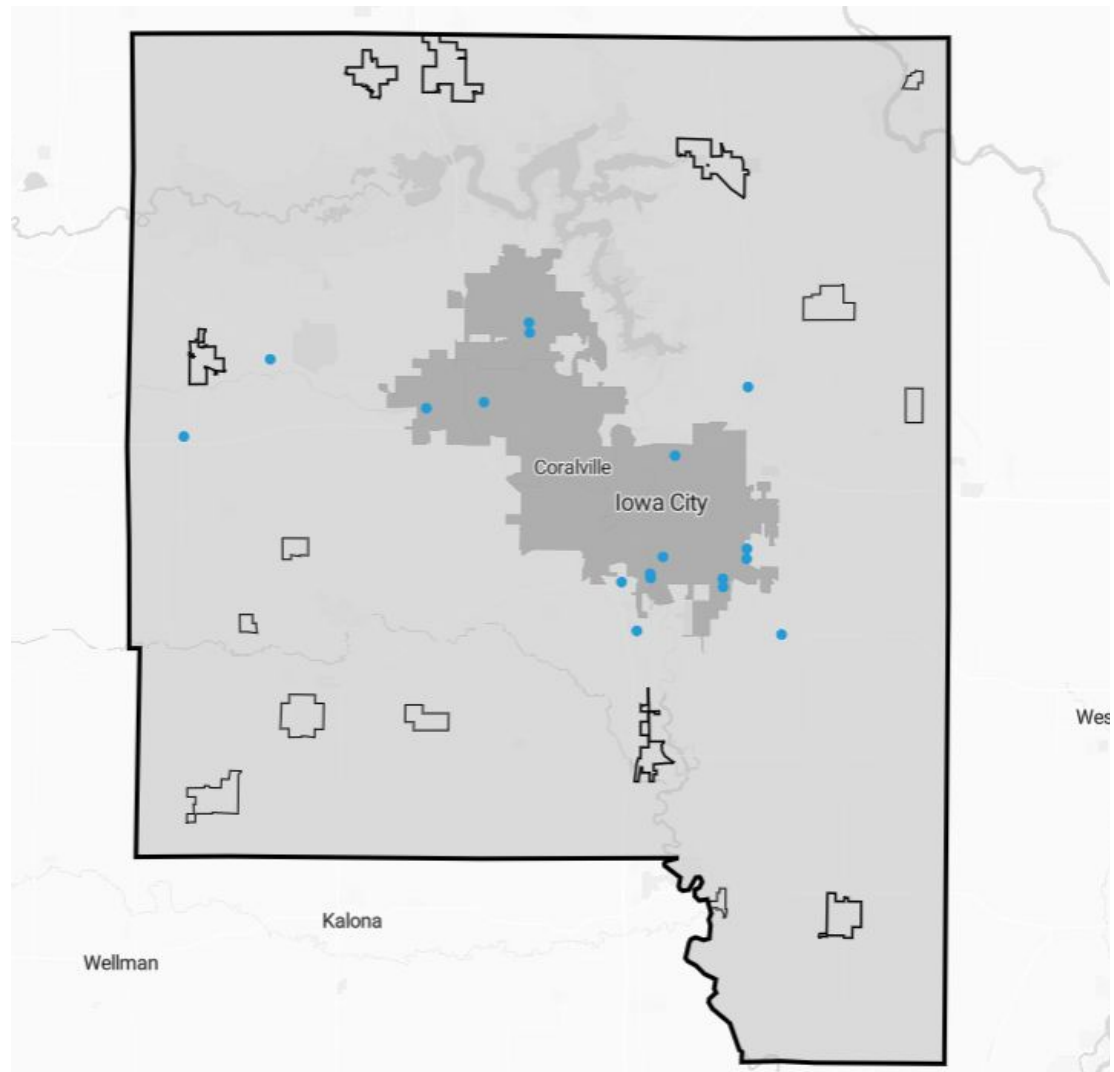
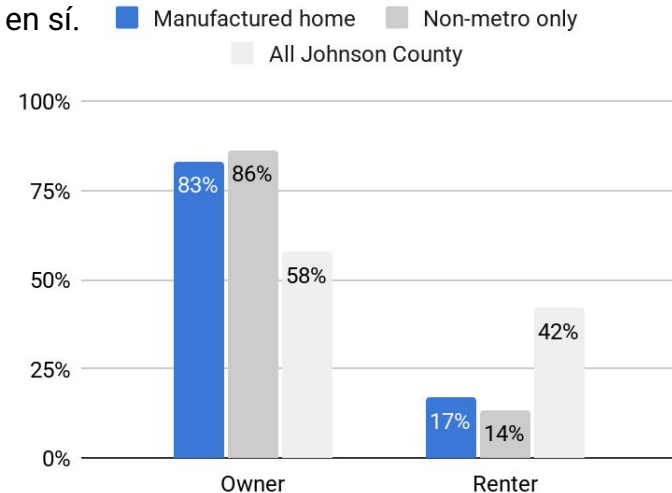
Designación de uso futuro del suelo

	Acres
Desarrollo para la conservación	301
Residencial	1470

Los parques de casas prefabricadas representan una parte significativa del parque de viviendas en el condado de Johnson.

Fuente: Encuesta de la ACS de 2023 a 5 años, escala comunitaria

El condado de Johnson cuenta con varios parques de casas prefabricadas (MHP, por sus siglas en inglés) tanto en la zona metropolitana como en zonas no metropolitanas. En estos parques hay aproximadamente 2300 unidades, lo que representa casi el 4 % del total de viviendas del condado. La tasa de propiedad de vivienda en los complejos de viviendas multifamiliares (MHP, por sus siglas en inglés) es mucho mayor que en el condado en general, un 83 % frente a un 58 %. Sin embargo, dado que los propietarios de viviendas en los MHP solo son dueños de la estructura de la vivienda y deben alquilar el terreno sobre el que se asienta, están sujetos a tarifas de lote variables que pueden aumentar significativamente su costo de vida a pesar del costo relativamente bajo de la estructura en sí.



La vida en los centros de salud mental se ha vuelto más difícil en los últimos años, generando inseguridad habitacional para muchos.

Fuente: Grupos de discusión con residentes y defensores de MHP, junio y septiembre de 2025

Las entrevistas con residentes y defensores de MHP revelan numerosos desafíos que están generando importantes dificultades financieras, inseguridad habitacional y problemas de seguridad, entre ellos:

Propiedad de fuera del estado: Pocos parques de casas prefabricadas (MHP, por sus siglas en inglés) en el condado de Johnson son de propiedad local, lo que genera relaciones complejas entre los residentes, el gobierno local y la propiedad de capital privado.

Aumento de las tarifas de los terrenos: Los residentes de varios complejos de viviendas móviles han informado de un rápido aumento de las tarifas de los terrenos, lo que dificulta su capacidad para pagar una vivienda.

Aumento de las sanciones:

Los residentes de MHP han denunciado tácticas agresivas por parte de la administración de MHP, que imponen tarifas y penalizaciones excesivas de manera que generan ansiedad y temor al desalojo.

Imposibilidad de reubicar las unidades: En muchos casos, las casas prefabricadas de los residentes no se pueden trasladar (o no pueden costearlo), lo que provoca que abandonen la estructura y su patrimonio al abandonar el parque.

Infracciones de código y permisos:

En algunos complejos de viviendas móviles, los residentes han reparado y renovado sus unidades sin los permisos de construcción ni las inspecciones requeridas, lo que ha generado condiciones potencialmente inseguras.





Panorama general de la participación comunitaria

El proceso de participación comunitaria del proyecto incluyó varias rondas de entrevistas, grupos de discusión con las partes interesadas, talleres públicos, encuestas y reuniones de la Junta de Supervisores para garantizar que los residentes y las partes interesadas tuvieran diversas oportunidades de participar en el proceso y compartir ideas y perspectivas. El equipo del proyecto dedicó más de 35 horas a facilitar el proceso de participación, la mayor parte de las cuales se realizó de forma presencial. Un total de 40 personas asistieron a los diversos talleres públicos, mientras que aproximadamente 60 personas participaron en los grupos de discusión. Además, se contó con la participación de casi 20 líderes electos. La siguiente sección resume las opiniones recibidas



Taller público en el Centro Comunitario de Hills, 26 de junio de 2025.

Actividades principales de participación de las partes interesadas

Fase 1: Junio de 2025

5 grupos de discusión

6 reuniones de liderazgo de ciudades pequeñas

1.^a reunión de la Junta de Supervisores

2 Talleres públicos (Swisher/Shueyville, Hills)

Fase 2: septiembre de 2025

2 grupos focales

1. Reunión conjunta de líderes del condado y de pequeñas ciudades

1.^a reunión de la Junta de Supervisores

Agradecimientos por la participación de la comunidad

Además de los numerosos residentes, funcionarios electos y partes interesadas que participaron en las reuniones públicas, las entrevistas municipales y la encuesta en línea del estudio, el equipo del proyecto desea agradecer a las siguientes personas por participar en los grupos focales presenciales o en varias entrevistas virtuales, lo que contribuyó significativamente al análisis y las recomendaciones del estudio.

Jessica Andino, Coalición por la Vivienda Asequible

Cady Gerlach, Mejor Juntos (Greater IC)

Ady Arenas, residente de Breckenridge

Robin Clark Bennett, Centro para la Justicia Laboral del Este de Iowa

Anne Russett, Ciudad de Iowa City

Tracy Hightshoe, Ciudad de Iowa City

Calista Schwan, Distrito Escolar de Clear Creek Amana

Bronis Perteit, Programa de Intervención contra la Violencia Doméstica (DVIP)

Paula Mitchell, ECICOG

Deanna Robinson, ECICOG

Melanie Bimson, Área metropolitana de Iowa City

Nancy Bird, Gran Iowa City

Jennie Wunderlich, Asociación de Constructores de Viviendas del Área Metropolitana de Iowa City

Mark Nolte, Cooperativa de Crédito Green State

Heather Harney, Programa de Acción Comunitaria del Área de Hawkeye (HACAP)

Debbie Ackerman, HACAP

Jack O'Rourke, Hills Bank

Katie Miller, Comité del Orgullo Local de Hills

Harinder Kaur, residente de Hilltop

Simon Andrew, Beca de Vivienda

Ellen McCabe, Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Johnson

Megan Flewellyn, Asociación de Agentes Inmobiliarios del Área de Iowa

Shannon Hammen-Miner, Distrito Escolar Comunitario de Iowa City (ICCS)

Scott Hawes, Habitat for Humanity de Iowa

Jen Sheer, Red de Viviendas Prefabricadas de Iowa

Elizabeth Bernal, residente de la comunidad de Iowa River

Mace Huffman, IowaWORKS

Jill Heims, Oficina de Evaluación de JC

Tom Van Buer, Oficina del Tasador de JC

Brad Freidhof, JC Conservation

Josh Busard, Planificación, Desarrollo y Sostenibilidad (PDS) de JC

Becky Soglin, JC PDS

Sarah Thompson, JC PDS

Nate Mueller, JC PDS

Joe Wilensky, JC PDS

Haley Wilson, Departamento de Salud Pública de JC, División de Salud Comunitaria

Dawn Alam, JC SEATS y Servicios de Flota

Lynette Jacoby, Servicios Sociales de JC

Kelly Weston, Servicios Sociales de JC

Steve Nachazel, Servicios Sociales de JC

Jessi Beck, Servicios Sociales de JC

Kelly Schneider, Servicios Sociales de JC

Mandy Coates, Servicios para Veteranos de JC

Sarah Furnish, residente de Lake Ridge

Lacey Stutzman y John Marner, consultores de MMS

Emmett Butler, residente de Modern Manor

José Vázquez, residente de Modern Manor

Andrew Philbrick, Morse (pueblo)

Sunday Goshit, Alianza para los Refugiados

Crissy Canganeli, Refugio

Erin Sullivan, Refugio

Al Wells, Grupo de Desarrollo Económico de Solon

Scott Maiers, Residencia de Ancianos Solon

Sonya LaGrange, Alianza Económica Swisher

Joshua Schamberger, Piensa en Iowa City

Emily Meister, United Way

Troy Raymer, Asuntos de Veteranos

Adam Hahn, Grupo de Construcción Watts

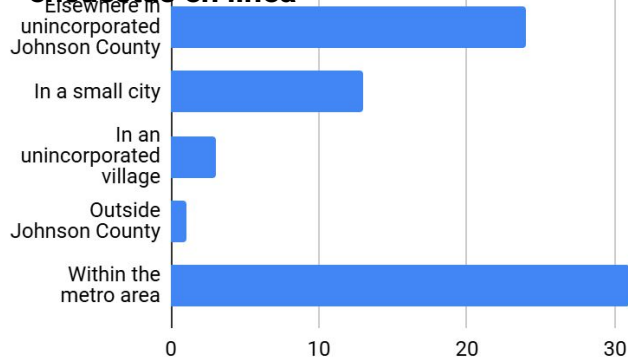
Resultados de la participación comunitaria

La encuesta de participación comunitaria, que se realizó mediante formatos presenciales y en línea, recabó información de aproximadamente 90 residentes del condado de Johnson.

Entre los participantes había personas de todas las edades que vivían en el área metropolitana, en ciudades pequeñas y en zonas no incorporadas. La mayoría eran propietarios que habían vivido en su vivienda actual durante más de 15 años. Sin embargo, también había muchos inquilinos. Un número significativo de los participantes vivía en parques de casas prefabricadas.

Entre las preguntas de la encuesta, se incluyó una pregunta abierta sobre qué problema de vivienda consideran más importante abordar. La lista de la derecha resume las respuestas por tema y en orden de frecuencia.

Lugar de residencia de los participantes en encuestas en línea



¿Cuál es el tema o problema de vivienda más importante en el que cree que la comunidad debería centrarse por encima de todo lo demás?

1. Accesibilidad para todos los niveles de ingresos

- Los costes de la vivienda (alquiler, hipotecas, impuestos) están aumentando más rápido que los salarios.
- Los hogares de bajos ingresos, las personas mayores y los jóvenes adultos carecen de opciones asequibles.
- Demanda tanto de alquileres asequibles como de oportunidades de compra.

2. Preocupaciones sobre el desarrollo rural y la expansión urbana

- Fuerte oposición a la construcción en tierras agrícolas y espacios abiertos.
- Se da preferencia a las nuevas viviendas dentro o cerca de los límites de la ciudad.
- Resistencia al desarrollo de alta densidad en zonas rurales no incorporadas.

3. Aumento del alquiler de los terrenos y condiciones de los parques de casas móviles

- Aumentos repentinos de los alquileres, especialmente en las comunidades propiedad de Havenpark.
- Pérdida de servicios y mantenimiento deficiente a pesar de los mayores costos.
- El acceso a agua potable y segura, así como a servicios básicos, siguen siendo necesidades sin resolver.

4. Falta de variedad de viviendas y opciones específicas

- Se necesitan más viviendas para personas mayores, condominios/casas adosadas y viviendas multigeneracionales.
- Las viviendas unifamiliares asequibles para familias trabajadoras son escasas.
- Deseo de viviendas que fomenten la comunidad y eviten los diseños estandarizados.

5. Infraestructura, servicios y calidad de vida

- Las carreteras, internet y la seguridad pública deben evolucionar al mismo ritmo que el crecimiento.
- Los elevados costes de permisos y desarrollo contribuyen al aumento de los precios.
- Preocupación sobre si las comunidades pueden soportar grandes aumentos de viviendas.

Resultados de la participación comunitaria

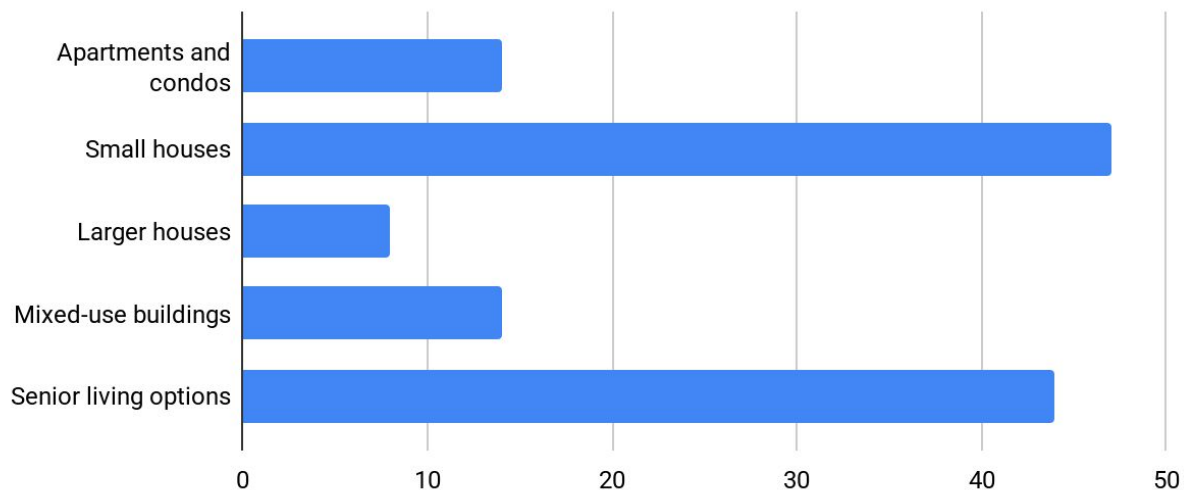
Uno de los objetivos principales de la encuesta fue recabar opiniones sobre los tipos de viviendas que los residentes consideran necesarias y dónde deberían ubicarse más proyectos de vivienda en la zona no metropolitana. Se pidió a los participantes que eligieran una o más opciones para cada aspecto, tipo y ubicación.

Los gráficos de la derecha resumen las respuestas a estas preguntas. Cabe destacar que se priorizaron las viviendas de menor tamaño y las opciones de residencias para personas mayores, así como la densificación de barrios pequeños en las ciudades.

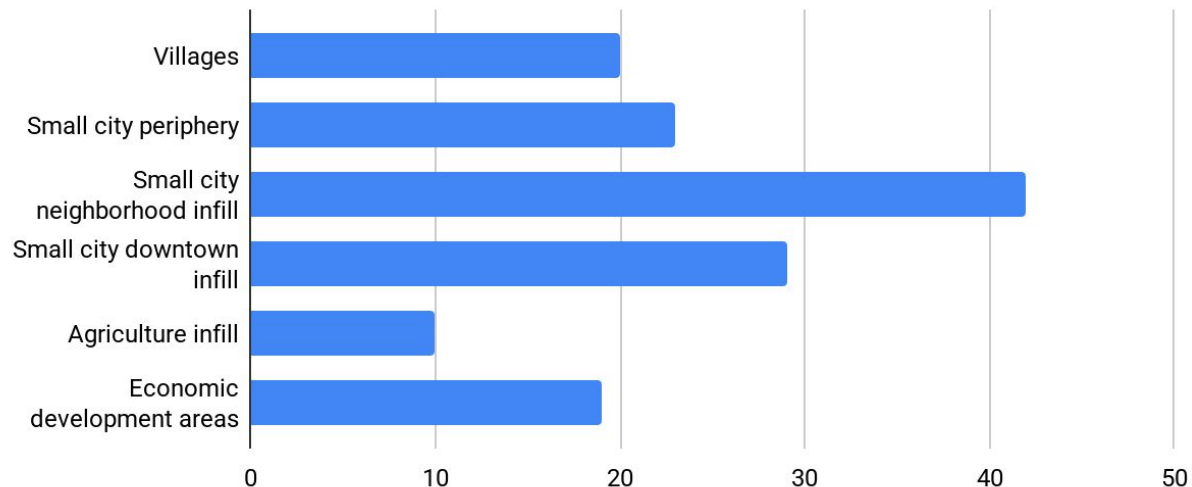


Taller público en la Biblioteca Pública de Solon, 10 de septiembre de 2025

¿Qué tipos de viviendas cree que necesitamos en mayor cantidad en las zonas no metropolitanas?



¿Dónde deberíamos concentrar el desarrollo de nuevas viviendas dentro del área no metropolitana?



Estudio de evaluación de viviendas

Condado de Johnson, Iowa



Escala comunitaria