

La Intersección entre Viviendas Asequibles y los Distritos Históricos

Adoptada en 1965, la Ley de Monumentos de la Ciudad de Nueva York faculta al gobierno de la ciudad con "salvaguardar los edificios y lugares que representan la historia cultural, social, económica, política y arquitectónica de la ciudad de Nueva York, [con el objetivo de]: estabilizar y mejorar el valor de las propiedades; fomentar el orgullo civil; proteger y mejorar las atracciones de la ciudad para los turistas; fortalecer la economía de la ciudad; promover el uso de distritos históricos, sitios patrimoniales, espacios interiores significativos y paisajes urbanos de valor escénico para la educación, el placer y bienestar de la gente de la ciudad".¹ En los cincuenta años desde que se aprobó la Ley de Monumentos, la conservación del patrimonio ha tenido defensores y detractores que abarcan un amplio espectro político. Sin embargo, los discursos sobre la asequibilidad de la vivienda en los distritos históricos no han estado avalados por investigaciones creíbles, basadas en datos estadísticos, que permitan valorar substancialmente la relación entre estos dos factores. La falta de investigaciones se ha debido en parte a las incongruencias entre las subdivisiones geográficas implementadas por la Oficina del Censo de los Estados Unidos, los indicadores de asequibilidad de viviendas asumidos por las municipalidades locales y la configuración de los distritos históricos designados como patrimonio. Otros factores importantes incluyen ciertas inconsistencias longitudinales y la falta de datos relevantes.

Este estudio busca superar estos desafíos a través del desarrollo de recomendaciones prácticas para investigar la relación entre la asequibilidad de la vivienda y los distritos históricos² en la ciudad de Nueva York, y a través de la aplicación de análisis estadísticos avanzados para darle respuesta a las conjeturas más relevantes. Después de elaborar una metodología de investigación basada en varios precedentes, este estudio analizó datos sobre distritos históricos en Nueva York utilizando varios indicadores de asequibilidad definidos por la Oficina del Censo de los Estado Unidos, incluyendo los precios de alquiler, los ingresos y el nivel de esfuerzo para el pago del alquiler, así como indicadores de asequibilidad a nivel de edificio para viviendas de alquiler en complejos urbanos privados y en otros sujetos al subsidio público. El estudio realiza una comparación preliminar entre las regiones del censo que se corresponden con distritos históricos y otras afuera de los mismos. Este comparación se amplía con la utilización de análisis de regresión para observar la relación entre secciones del ceso con grandes y bajas concentraciones de unidades residenciales ubicadas en distritos históricos. El estudio incluye un análisis de datos del censo a través de los años utilizando como parámetros de control la ubicación dentro de la ciudad de áreas de alta concentración de unidades residenciales y la fecha de designación de cada distrito histórico. Este análisis permitió establecer que entre los años 1970 y 2010, la designación de distritos históricos tuvo un impacto relativamente pequeño en los precios de alquiler y en el número de hogares con un esfuerzo para el pago de alquiler excesivo. Sin embargo, la designación de distritos históricos sí se relacionó con un aumento en los ingresos en ciertos distritos históricos. En concreto:

- El análisis comparativo mostró que en la Ciudad de Nueva York, la renta y los ingresos aumentaron en las secciones de censo que coinciden con distritos históricos al mismo paso que en el resto de la ciudad. No obstante, los análisis de regresión más avanzados y precisos no arrojaron una relación estadísticamente significativa entre la renta de alquiler y el nivel de ingresos con respecto a la concentración (alta o baja) de unidades residenciales en

regiones del censo que se corresponden con distritos históricos, o con la fecha en que éstos fueron designados;

- La concentración (elevada o baja) de unidades residenciales ubicadas en distritos históricos no estuvo relacionada significativamente con el porcentaje de aumento de hogares que pagan más del 35% de sus ingresos en vivienda (esfuerzo para el pago de alquiler elevado);
- El aumento del esfuerzo para el pago del alquiler durante el período de 40 años que fue analizado fue menor en las regiones del censo que coinciden con distritos históricos que en el resto de las regiones censales de toda la ciudad de Nueva York y en cada uno de sus cinco condados. De hecho, el porcentaje de aumento del esfuerzo para el pago del alquiler de la vivienda en todas las regiones del censo de la ciudad de Nueva York fue más del doble (18.1 puntos porcentuales) que en las regiones del censo que coinciden con distritos históricos (8.8 puntos porcentuales).
 - En las secciones del censo en Manhattan y Brooklyn que no corresponden con distritos históricos, el aumento porcentual del monto de alquiler fue más del doble (9.9 y 20.1 respectivamente) que de regiones del censo que coinciden con distritos históricos (aumento de 4.3 puntos porcentuales en Manhattan y 10.0 puntos porcentuales de aumento en Brooklyn).
 - En los otros tres condados, el aumento porcentual del esfuerzo para el pago del alquiler en las regiones del censo afuera de los distritos históricos (23.2 puntos porcentuales) fue casi un 25% mayor que el aumento del esfuerzo para el pago del alquiler en las regiones censales que se corresponden con distritos históricos (17,9 por ciento de aumento).
- A medida que aumentaba la concentración de unidades residenciales ubicadas en un distrito histórico dentro de una región censal de la ciudad de Nueva York en general, y específicamente para el condado de Brooklyn, se encontró que el cambio porcentual en el ingreso promedio de los hogares tuvo un aumento correlativo. Es importante enfatizar que de forma general, un hallazgo "relevante" en los análisis de regresión no implica necesariamente causalidad, sino que esto simplemente sugiere que los cambios en ciertas variables (mientras otras permanecen constantes) ocurren de manera similar, en vez de que una cause que la otra cambie o viceversa.

El estudio también analizó la base de datos del Proyecto de Información de Viviendas Subsidiadas (SHIP) preparado por el Centro Furman de Bienes Raíces y Urbanismo de la Universidad de Nueva York para examinar los cambios a través de los años en el número de vivienda de alquiler de propiedad privada y subvencionadas públicamente ubicadas en distritos históricos en comparación con los barrios sin tal designación. Las tasas de construcción de viviendas y mantenimiento de subsidios también se midieron en dichas viviendas de alquiler en la ciudad de Nueva York en general, al igual que en cada condado y sus distritos comunitarios. Este análisis arrojó que la designación de distritos históricos no impidió la construcción de nuevas viviendas subsidiadas por el gobierno en ciertos vecindarios, ni tampoco que las viviendas subsidiadas que existen en áreas designadas como distritos históricos siguieran siendo asequibles y manteniendo los subsidios del gobierno con tasas similares en comparación con subsidios para viviendas en otras partes de la ciudad de Nueva York (independientemente de que dichas viviendas fueran construidas antes o después de la designación del área como distrito histórico). Además, en todos los condados, con la excepción de Manhattan, se registró un porcentaje de viviendas de alquiler que siguieron siendo subsidiadas en las regiones del censo que coinciden con los distritos históricos que fue superior que en el resto de las regiones del censo más allá de los distritos históricos.⁴

- El porcentaje de viviendas subsidiadas que fueron construidas en distritos históricos ubicados en Manhattan, Brooklyn y Staten Island fue mayor que en áreas sin designación histórica en dichos condados. En Queens y El Bronx se construyeron más unidades subsidiadas afuera de los distritos históricos;
- La designación como distrito histórico no impidió el desarrollo de viviendas subsidiadas en ciertos vecindarios, ya que el 27% de las viviendas de alquiler subsidiadas ubicadas en distritos históricos fueron construidas después de que la región se designó como distrito histórico;
- Las viviendas subsidiadas en muchos distritos históricos siguen siendo asequibles independientemente de si fueron construidas antes o después de la designación como distrito histórico. En general, en la ciudad de Nueva York, el 74.6% de los subsidios para mantener la asequibilidad de la vivienda dentro distritos históricos fueron mantenidos hasta el 2010 , mientras que en las áreas no designadas como distritos históricos solo se mantuvo el 73.4%.
- Las viviendas de alquiler subsidiadas en distritos históricos han mantenido los subsidios a tasas más altas que otras viviendas de alquiler subsidiadas en el Bronx, Brooklyn, Manhattan y Staten Island. De hecho, en Bedford Stuyvesant (Distrito comunitario No. 3 de Brooklyn), el 100% de las viviendas de alquiler dentro del distrito histórico mantuvieron sus subsidios a pesar de que éstos llevaban más tiempo en efecto (18.0 años promedio) que el promedio de duración de los subsidios de the viviendas de alquiler (14.1 años). Los distritos históricos en Manhattan son menos propensos a mantener la subsidios de asequibilidad que en el resto de la ciudad , con la excepción de Central Harlem, donde los subsidios han sido mantenido por más tiempo que [en] las unidades subsidiadas afuera de los distritos históricos en dicha comunidad.

La intersección de viviendas asequibles y distritos históricos tiene sus propios matices y ha de se analizada en contacto contextual, y con el uso de análisis estadísticos avanzados el estudio pudo tener en cuenta variables importantes y aislar los factores más relevantes. Se alienta a los profesionales e investigadores por igual a replicar y enriquecer el enfoque metodológico desarrollado para este estudio con el fin de explorar más a fondo la asequibilidad de las viviendas en los distritos históricos de la ciudad de Nueva York y otros sitios urbanos.

Agradecimientos

La intersección ente Viviendas Asequibles y Distritos Históricos se benefició del tiempo invaluable y experiencia de expertos en la materia que representan diversas posiciones políticas (por ejemplo, defensores de la vivienda asequible y otros profesionales dedicados a la conservación del patrimonio construido) y sectores de interés para el tema de estudio (desarrolladores privados y sin fines de lucro, representantes de agencias del gobierno, de la academia, promulgadores de la vivienda asequible, etc.) . Los Asesores de Diseño de Investigación (un subconjunto del Comité de Revisión) prestaron su experiencia en la realización de investigaciones cuantitativas, así como su experiencia en el tema, al tiempo que asesoraron sobre la metodología del estudio y verificaron la validez estadística de los hallazgos del estudio. El Comité de Revisión completo examinó las conclusiones y revisó secciones del borrador del documento técnico para verificar la precisión tanto cualitativa como cuantitativa de la narrativa y de los datos presentados. Los asesores de diseño de investigación y el comité de revisión participaron individualmente a través de varias llamadas telefónicas, correos electrónicos y reuniones durante el período del estudio. Su aporte culminó en una sesión del comité de revisión en Junio del 2015 durante la cual ThinkBrooklyn presentó los hallazgos fundamentales del estudio (después de circular por avanzado un borrador del documento

técnico), lo cual a su vez permitió considerar varias preguntas, comentarios, y recomendaciones para futuras investigaciones, las cuales fueron incorporadas en la versión final de este reporte.

ThinkBrooklyn fue convenido por el Consejo para los Distritos Históricos gracias a fondos proporcionados por el New York Community Trust para realizar un estudio imparcial y no partidista. La experiencia de los Asesores del Diseño de Investigación y el Comité de Revisión ayudaron a garantizar que los métodos del estudio fueran tan rigurosos e innovadores como sea posible (sin dejar de ser validados y ampliamente aceptados) , y que los resultados fueran precisos y tengan la máxima relevancia y utilidad para todos los interesados en la ciudad de Nueva York. Una lista completa con el nombre de todos los miembros del Comité fue incluida en el informe y está disponible en www.hdc.org, contactando al Consejo para los Distritos Históricos, 232 East 11th Street, Nueva York, NY 10003 o llamando al (212) 614-9107.