



**boston planning &  
development agency**

---

PLAN: Mattapan

# **Sesión en profundidad: Condiciones de la vivienda, programas y políticas existentes**

Enero 2020

## Introducción

# Inventario existente de viviendas

La mayoría del inventario de viviendas en Mattapan está formado por viviendas unifamiliares y edificios de tres pisos. El vecindario podría caracterizarse por viviendas de baja densidad, mayor ocupación que el promedio de la ciudad y menor valor de la vivienda que en Boston en general.

### La oferta de viviendas en Boston es limitada.

La Ciudad de Boston supervisa detalladamente el crecimiento de la población, los costos de la vivienda y la creación de nuevas viviendas para comprender mejor la demanda de viviendas. En 2014, la Ciudad lanzó el programa Housing a Changing City: Boston 2030, el plan de viviendas de la ciudad

De acuerdo con el crecimiento de la población calculado en 709 000 personas para 2030, la Ciudad estableció el objetivo de crear 53 000 nuevas unidades para 2030. Con más de 30 000 unidades permitidas o completadas, Boston ha superado el objetivo del Alcalde Walsh establecido en 2014. A pesar de estos éxitos, la población de Boston crece más rápido de lo esperado. Mediante los mejores datos demográficos disponibles actualmente, se proyecta que la población de Boston se acerque a 760 000 personas. Para alojar a este mayor número de habitantes, la Ciudad aumentó el objetivo de producción de viviendas de 53 000 unidades a 69 000 nuevas unidades para 2030.

En toda la ciudad, la oferta de unidades de vivienda disponibles para alquiler o venta se mantiene ajustada. La tasa de unidades vacías para alquiler, es decir, el número de unidades disponibles para alquiler como porcentaje de las unidades disponibles para alquiler o actualmente alquiladas era del 2,8 por ciento en 2017. Este bajo nivel de unidades vacías aumenta la presión sobre los alquileres. Los expertos en vivienda calculan que las tasas

de unidades vacías para alquiler de alrededor del 7 por ciento son más consistentes con los niveles estables de alquiler.<sup>1</sup>

### Mattapan es susceptible al desarrollo de nuevas viviendas.

Como el crecimiento de la población ha superado el desarrollo de viviendas en toda la ciudad, áreas como Mattapan cada vez son más atractivas tanto para nuevos compradores de viviendas como para desarrolladores. El 71 por ciento de los hogares en Mattapan tiene un valor inferior a \$400 000, en comparación con el 40 por ciento de toda la ciudad.<sup>2</sup> Solo alrededor del 1 por ciento de los hogares en Mattapan tiene un valor superior a \$750 000. Además de los valores relativamente bajos de las viviendas, Mattapan tiene una tasa más elevada de unidades vacías que la Ciudad de Boston en general y la mayoría de las comunidades vecinas.<sup>3</sup> Con más viviendas disponibles y con un menor valor, los recién llegados y los inversores probablemente presionen a los residentes ya abrumados por los costos fuera de Mattapan.

1 Boston DND, "Housing a Changing City: Boston 2030, pp 129; Mallach, A. (2018). "The Empty House Next Door: Understanding and Reducing Vacancy and Hypervacancy in the United States. Lincoln Institute of Land Policy. pp 11.

2 US Census Bureau, 2013-2017 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis

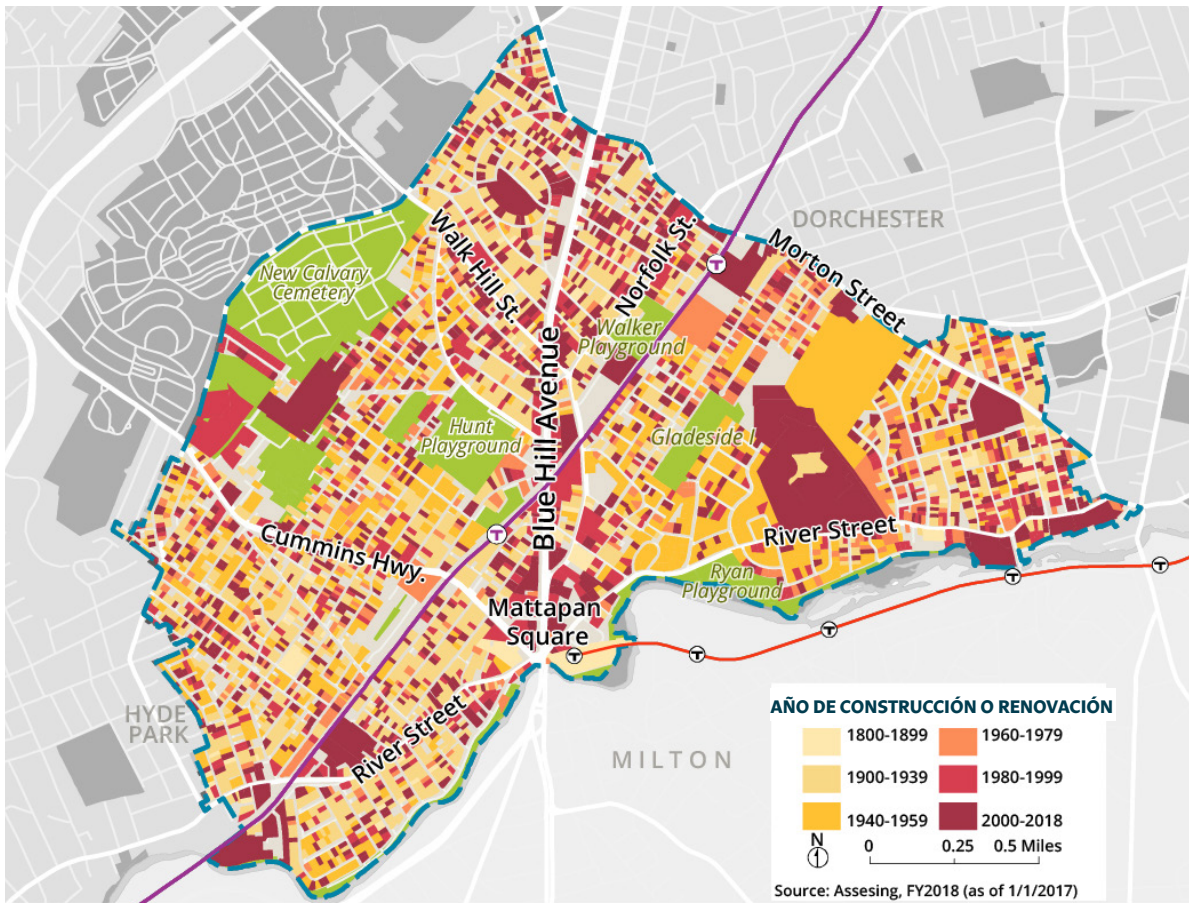
3 US Census Bureau ACS 5-year Estimates, 2013-2017, BPDA Research Division Analysis

**El inventario de viviendas de Mattapan se construyó a principios y mediados de la década de 1900.**

Muchas personas se sienten atraídas por las viviendas más antiguas por su artesanía y calidad general. Sin embargo, un inventario envejecido también requiere un mayor mantenimiento para conservarse en condiciones buenas y habitables. Tales viviendas pueden representar una carga para los propietarios y aumentar significativamente el costo de mantenimiento. Al mismo tiempo, las nuevas viviendas, especialmente de baja densidad, pueden ser costosas de construir. Si bien se

necesitan nuevas viviendas, a fin de mantener los precios de viviendas y alquileres a un nivel accesible, se requiere un desarrollo más denso.

El mapa siguiente muestra que la mayoría del desarrollo de los últimos 20 años se ha concentrado en los corredores principales de Mattapan. Dadas sus condiciones, los corredores y los nodos también pueden adquirir más altura y densidad. Mientras tanto, la mayoría de las nuevas viviendas o renovaciones en el interior del vecindario se ajustan adecuadamente (consulte las páginas 4 y 5 para obtener más información).



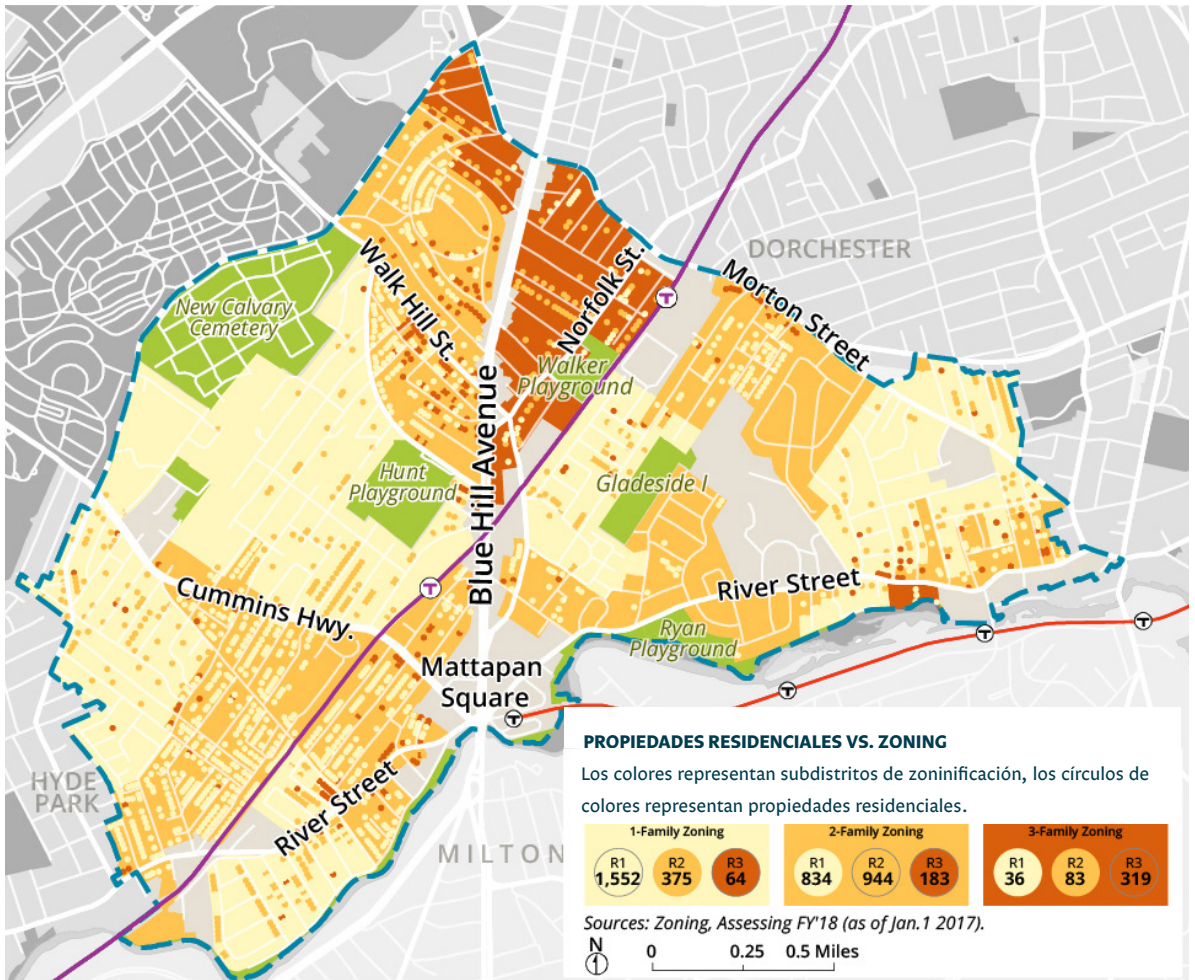
# Zonificación

El 58 por ciento de Mattapan se asigna a usos residenciales. Asimismo, la mayoría del desarrollo de viviendas de Mattapan cumple con la zonificación existente.

## **La zonificación es efectiva mayormente en los vecindarios.**

La zonificación controla los nuevos desarrollos y guía el crecimiento de un vecindario. La zonificación de Mattapan está destinada principalmente a usos residenciales. El 58 por ciento de los terrenos de Mattapan actualmente se asignan a usos residenciales. Menos del 1 por ciento de Mattapan se utiliza actualmente para lo que se considera desarrollo de uso mixto (espacio residencial y comercial en un edificio). El 28 por ciento de la superficie total de Mattapan está asignada a viviendas unifamiliares, mientras que solo alrededor del 5 por ciento del vecindario actualmente tiene edificios con 4 o más unidades.

De acuerdo con la zonificación actual, la gran mayoría del desarrollo en el vecindario cumple con el código de zonificación. El mapa en la página siguiente muestra la zonificación de la zona residencial en Mattapan y los puntos indican lo que realmente se construyó en esa tierra. Hay algunos sectores del vecindario donde lo que se construye es mayor de lo permitido por la zonificación, pero hay muchas más áreas donde se permite que una parcela de tierra tenga al menos una unidad de vivienda más. Esto indica que la zonificación es muy efectiva en el vecindario y que el nuevo desarrollo en las partes interiores del vecindario debería ser similar en escala.



# Proceso de desarrollo

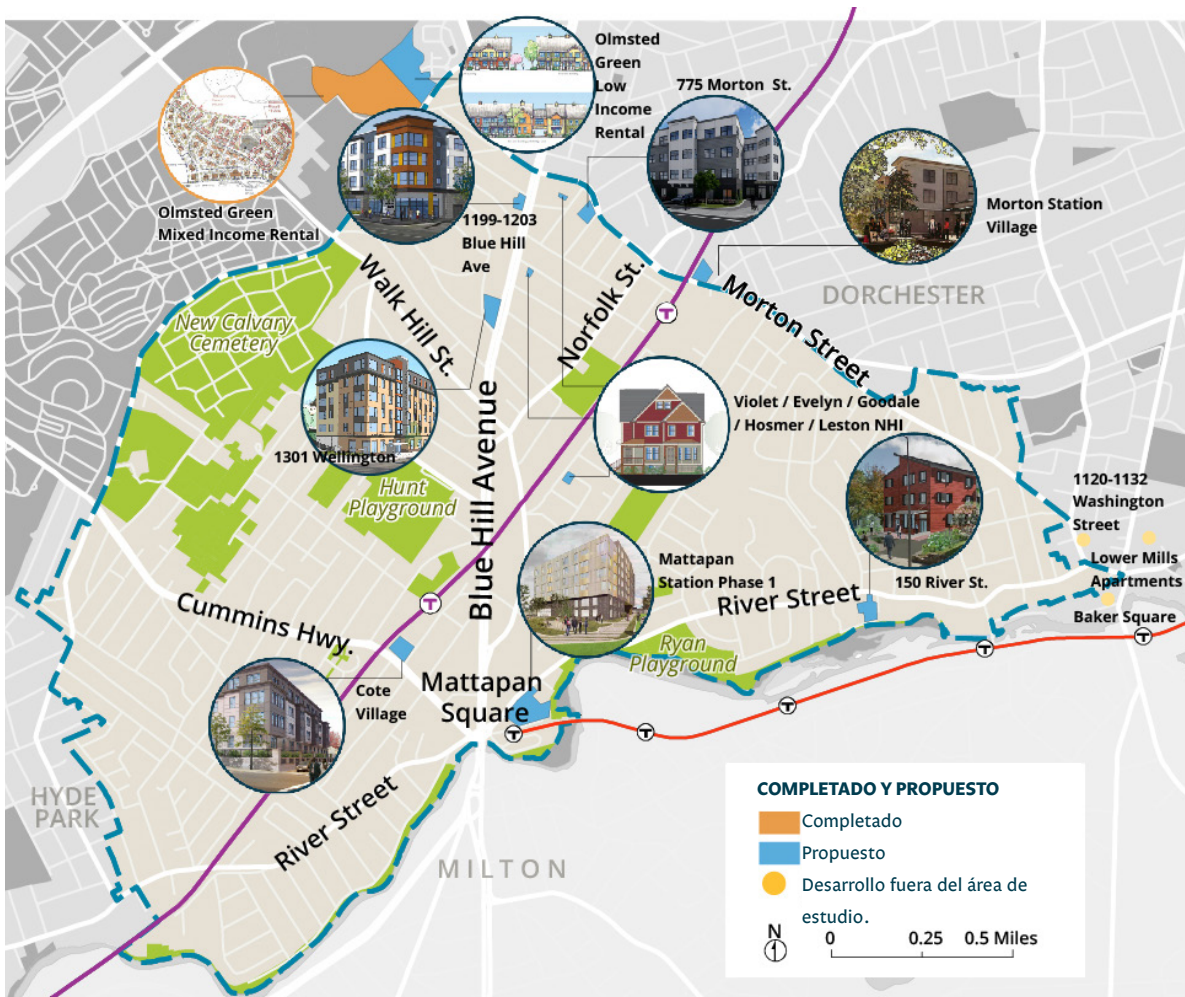
Mattapan ha experimentado cierto desarrollo en los últimos 5 años; el volumen es bajo en comparación con otros vecindarios en Boston. Se espera que los números aumenten gradualmente.

## **De 2014 a 2018, se construyeron 44 unidades de vivienda (7 edificios) en Mattapan.**

Entre 2013 y 2019, se presentaron 185 casos a la Junta de Apelaciones de Zonificación (ZBA). Los casos de la Junta de Apelaciones de Zonificación pueden incluir modificaciones menores en los hogares, tales como remodelaciones, cambios en plataformas traseras o la extensión del espacio habitable a un sótano o ático. También incluyen cambios en propiedades comerciales, como un cambio en el tipo de negocio o la propiedad de un restaurante de comidas para llevar.

Para diciembre de 2019, 317 nuevas unidades de vivienda han sido aprobadas por la Junta de BPDA, 185 de ellas tendrán restricciones de ingresos, principalmente debido a la Política de Desarrollo Inclusivo (PDI) y la propiedad pública de la tierra. Actualmente, la BPDA está revisando 62 unidades adicionales.

Si bien el interés por el desarrollo ha aumentado en Mattapan, el desarrollo se ha centrado en gran medida en los corredores principales, como Blue Hill Avenue. Asimismo, el desarrollo de viviendas no ha seguido el ritmo del crecimiento de la población en el vecindario, lo que afecta los costos y la disponibilidad de viviendas.

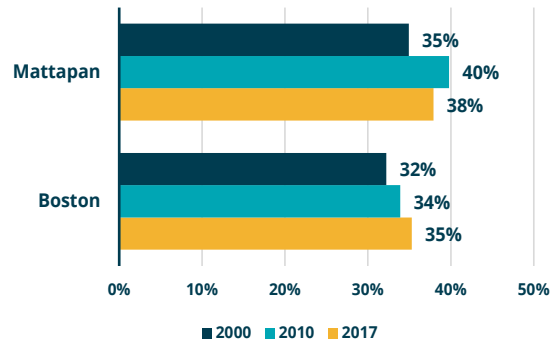


# Ocupación

La tasa de ocupación de propietarios es más alta en Mattapan que el promedio de la ciudad. El 38 por ciento de los residentes en Mattapan son propietarios de viviendas, el 62 por ciento son inquilinos.

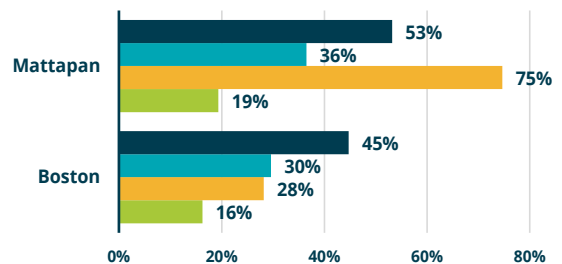
La tasa de ocupación de propietarios en Mattapan es más alta que en toda la ciudad y se ha mantenido relativamente estable desde 2000. En 2017, la tasa de ocupación de propietarios de Mattapan fue del 38 por ciento, frente al 35 por ciento en 2000. La tasa de ocupación de propietarios en toda la ciudad fue del 35 por ciento en 2017, frente al 32 por ciento en 2000.<sup>1</sup> Mientras que los propietarios de todas las razas tienen una mayor probabilidad de ser propietarios de viviendas en Mattapan que en Boston en general, los propietarios asiáticos de viviendas<sup>2</sup> tienen una mayor probabilidad de ser propietarios de viviendas que cualquier otra raza. Solo el 36 por ciento de los hogares negros o afroamericanos son propietarios ocupantes en Mattapan.<sup>3</sup> Comprender la tasa de propiedad de la vivienda es importante porque proporciona una idea general del riesgo de desplazamiento de la vivienda. Asimismo, la propiedad de viviendas es una fuente primaria de creación de riqueza en los Estados Unidos que puede conducir a la riqueza generacional a largo plazo.

Tasa de ocupación por el propietario  
2000, 2010, 2017



Fuente: US Census Bureau, 2000 Census, 2010 Census, 2013-2017 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis

Tasa de ocupación por el propietario por raza  
2017



■ Propietario no-hispano, blanco  
■ Propietario africano americano  
■ Propietario asiático  
■ Propietario hispano o latino

Fuente: US Census Bureau, 2013-2017 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis

1 US Census Bureau, 2000 Census, 2013-2017 American community Survey, BPDA Research Division Analysis.

2 Householder refers to the person(s) in whose name a housing unit is owned or rented. See the glossary for more definitions.

3 US Census Bureau, 2013-2017 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis

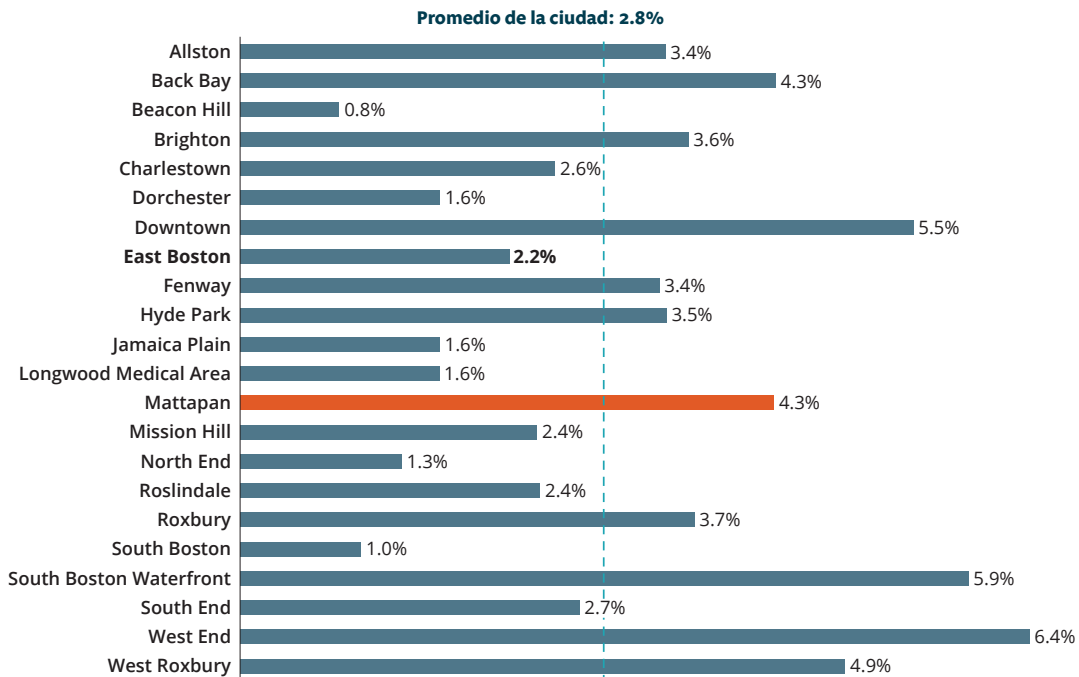


# Unidades Vacías

La tasa de unidades vacías en alquiler de Mattapan es más alta que el promedio de la ciudad. Sin embargo, la tasa es inferior a lo que los expertos en vivienda generalmente consideran estable.

La tasa promedio de unidades vacías en toda la ciudad es del 2,8 por ciento. Mattapan ocupa el 5º lugar en la tasa de unidades vacías en la ciudad, con un 4,3 por ciento. Sin embargo, tanto la tasa de unidades vacías en alquiler de Mattapan y el promedio de la ciudad están por debajo de lo que la mayoría de los expertos en vivienda consideran una tasa estable de unidades vacías del 7 por ciento. Esto significa que algunos propietarios podrán cobrar más por el alquiler ya que la demanda de vivienda se mantiene estable o aumenta según lo previsto.

Una forma de aumentar la tasa de unidades vacías y al mismo tiempo comenzar a estabilizar el mercado inmobiliario en Mattapan es aumentar la oferta de viviendas. A medida que la oferta de vivienda comienza a aumentar para cumplir o exceder la demanda, los costos de la vivienda de alquiler pueden comenzar a nivelarse o incluso disminuir. Una cantidad razonable de unidades vacías es importante para prevenir el desplazamiento y lograr que las viviendas sean más accesibles para los propietarios en una variedad de niveles de ingresos.



# Costo de la vivienda

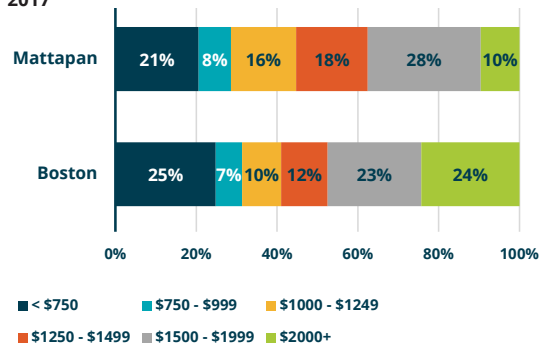
En 2017, el alquiler promedio en Mattapan fue un 17 por ciento menor que el promedio de la ciudad. El 71 por ciento de las viviendas en Mattapan tiene un valor de menos de \$400 000 en comparación con el 40 por ciento de Boston en su conjunto.

En 2017, el alquiler bruto mensual promedio (alquiler y servicios públicos combinados) en Mattapan fue de \$1194 en comparación con \$1439 en toda la ciudad. El alquiler bruto mensual promedio en Mattapan fue similar al alquiler bruto que se considera accesible (30 por ciento del ingreso de un hogar) que fue de \$1205 por mes. Para el mismo año, el precio medio de venta fue de \$423 847.

A medida que la ciudad continúa creciendo, los valores y alquileres más bajos en ciertas áreas pueden ser una oportunidad para encontrar viviendas "naturalmente accesibles". Asimismo, los valores más bajos de viviendas presentan una oportunidad para que algunos residentes de Mattapan sean dueños de sus viviendas y comiencen a generar riqueza. Como verá en la página siguiente, es más probable que los propietarios de viviendas no se vean afectados por el costo de la vivienda, lo que significa que existe un menor riesgo de desplazamiento.

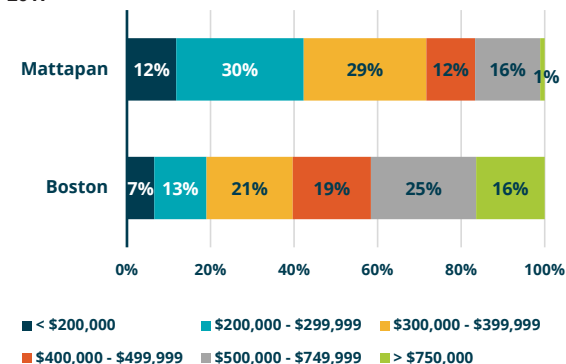
Si bien los valores de viviendas y alquileres más bajos pueden ser positivos para los residentes existentes, los valores más bajos de las viviendas también pueden indicar a los inversores y desarrolladores que un área está preparada para un nuevo desarrollo. Esto crea tensión entre los residentes existentes y los desarrolladores. Los desarrolladores y otros constructores respaldados por inversiones tienen un mayor poder adquisitivo y otros medios para adquirir nuevas tierras que la mayoría de los residentes de Mattapan. Las prioridades contrarias de los residentes y desarrolladores podrían resultar en desplazamiento.

Alquiler bruto mensual promedio 2017



Fuente: US Census Bureau, 2013-2017 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis

Valores de vivienda 2017



Fuente: US Census Bureau, 2013-2017 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis

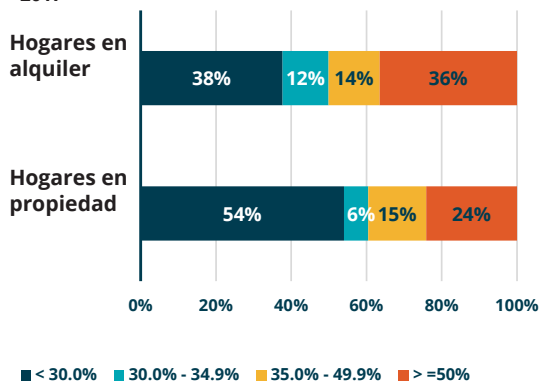
# Carga del costo

Aproximadamente 3 de cada 5 hogares de alquiler en Mattapan se consideran cargados de costos de vivienda. Alrededor de la mitad de los hogares ocupados por sus propietarios tienen una carga de costos.

La carga del costo de la vivienda mide la cantidad de ingresos de un hogar que se utiliza para pagar los costos de la vivienda, como el alquiler o la hipoteca. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) considera que el costo de la vivienda está "cargado" cuando paga más del 30 por ciento de sus ingresos para cubrir los costos de la vivienda. Un hogar se considera «severamente cargado» cuando los gastos de vivienda exceden más del 50 por ciento de los ingresos de un hogar. En Mattapan, el 36 por ciento de los hogares que alquilan y el 24 por ciento de los hogares de propietarios tienen un costo severo.

El análisis de la carga del costo de la vivienda se puede utilizar para evaluar el riesgo de desplazamiento. Los hogares cargados con costos o gravemente cargados por la vivienda son más susceptibles al aumento del alquiler o al aumento de los impuestos a la propiedad debido al nuevo desarrollo u otras condiciones del mercado.

Porcentaje de Salario dedicado a la vivienda 2017



Fuente: US Census Bureau, 2013-2017 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis  
Algunos hogares categorizados "no computa" no se incluyen en este gráfico

# Riesgo de desplazamiento

Alrededor del 33 por ciento de los propietarios de viviendas y casi el 40 por ciento de los inquilinos tienen un riesgo elevado de desplazamiento. El 32 por ciento de todos los hogares en Mattapan tienen un bajo riesgo de desplazamiento.

Sin evaluar las circunstancias de los hogares individuales, es difícil decir exactamente cuántos hogares están en riesgo de desplazamiento si aumentan los alquileres o los costos de la vivienda. En cambio, podemos ver algunos datos clave: datos sobre hogares que actualmente tienen una carga en el costo de vivienda, datos sobre ingresos y una evaluación de cuántos hogares son propietarios de viviendas, disponen de cupones o viven en viviendas con ingresos restringidos.

## Propietarios de vivienda

El ser propietario de una vivienda brinda más estabilidad a los hogares porque no pagan el alquiler, los propietarios que ganan menos de \$ 50,000 corren un mayor riesgo de ejecución hipotecaria. Uno de cada tres (33 por ciento) propietarios de viviendas cae en esta categoría de riesgo elevado. Esto representa el 12 por ciento de todos los hogares en Mattapan.

## Inquilinos en vivienda a precio de mercado

El 55 por ciento de los inquilinos viven en viviendas a precio de mercado y tienen un riesgo de desplazamiento moderado o elevado debido al aumento de los alquileres. Los inquilinos que ganan menos de \$ 75,000 y viven en

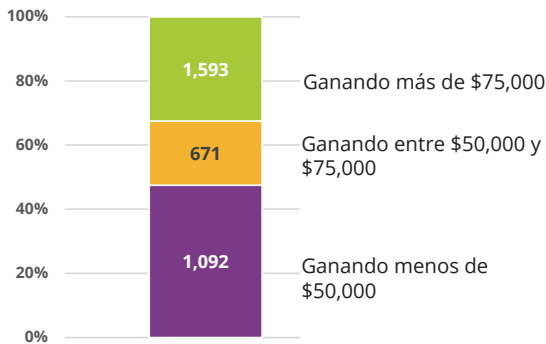
una unidad a precio de mercado tienen un riesgo elevado de ser desplazados si el alquiler aumenta demasiado. Alrededor de cuatro de cada diez (39 por ciento) inquilinos en Mattapan están en esta categoría de riesgo elevado.

## Inquilinos en vivienda de ingreso restringido e inquilinos con cupones de vivienda

Los titulares de cupones están algo protegidos, pero debido a que sus alquileres también pueden aumentar, se consideran en riesgo moderado de desplazamiento. Alrededor de dos de cada diez (22 por ciento) inquilinos tienen vales de vivienda. Los inquilinos en viviendas con restricción de ingresos corren menos riesgo de desplazamiento debido al aumento de los costos de la vivienda porque sus alquileres se establecen ya sea por un porcentaje de sus ingresos o una cantidad fija. Casi uno de cada cuatro (23 por ciento) inquilinos vive en viviendas con restricción de ingresos.

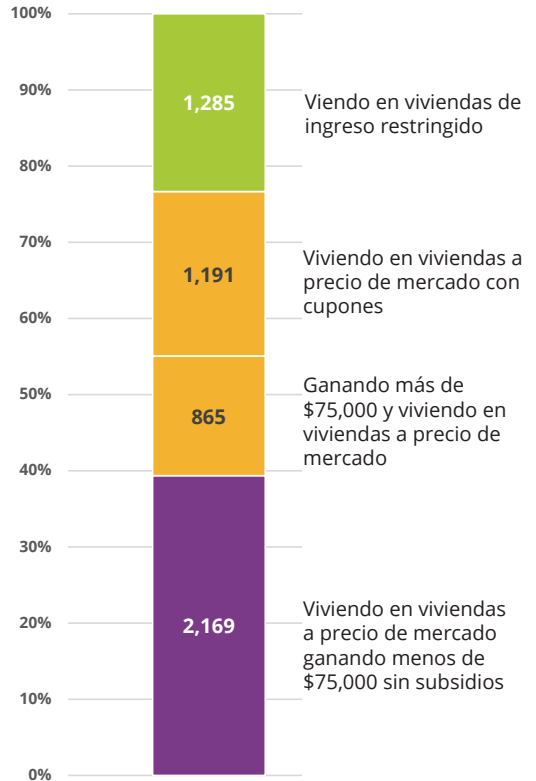
## Propietarios de Vivienda - 3,356

Estimaciones organizadas por indicadores clave de riesgo de desplazamiento



## Inquilinos - 5,510

Estimaciones organizadas por indicadores clave de riesgo de desplazamiento



Fuente: Income-Restricted Housing Inventory (as of 12/31/18), Department of Neighborhood Development; American Community Survey 2017 5-Year Estimates (Table B25118); HUD Housing Choice Voucher data (updated Dec 2017)

# Unidades con ingresos restringidos

En 2017, el 13 por ciento de todas las unidades en Mattapan tenían restricciones de ingresos. Estas unidades brindan estabilidad y se espera que el número de unidades con restricción aumente.

## Ingresos existentes-Vivienda Restringida

Existing income-restricted housing provides significant stability for households who currently live in them, since rents cannot rise rapidly. Making an inventory of existing affordable housing in Mattapan and nearby will help inform future neighborhood housing needs. (See definition of income-restricted housing in the Glossary for more information). See the map on the next page for locations of income-restricted housing.

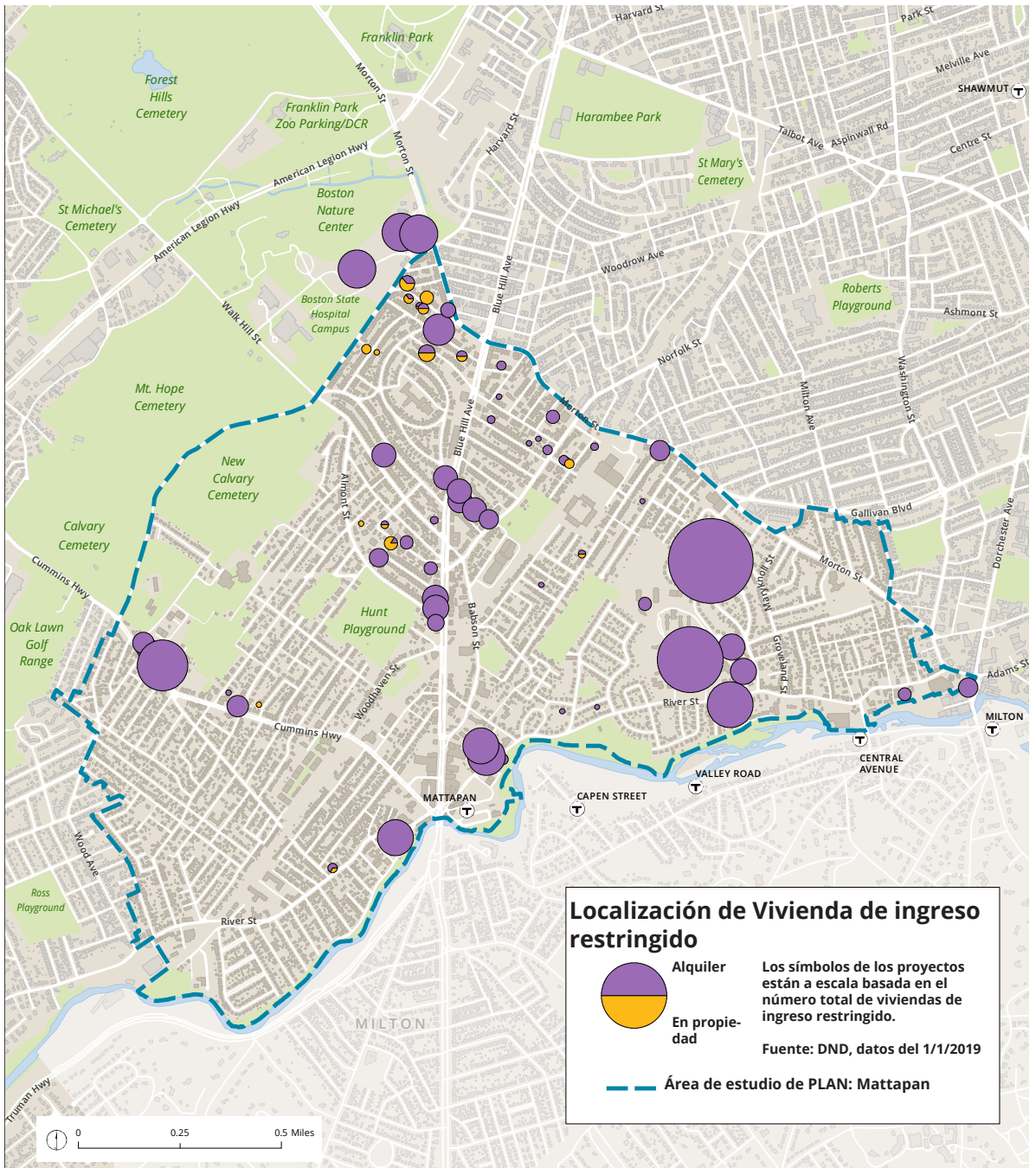
In 2017, 1,285 housing units in Mattapan were income-restricted, making up 13 percent of all housing units in the study area. That number is expected to grow as new developments are completed.

## Nuevo desarrollo de vivienda

Dentro del área de Mattapan, hay tres proyectos que se han completado, en construcción o aprobado con un número sustancial de unidades: el desarrollo Cote Ford (76 unidades, aprobado), la estación de Mattapan (135 unidades, aprobado) y 150 River Street (30 unidades, en revisión). Estos proyectos crearán 167 unidades adicionales con restricción de ingresos. Después de la finalización de estos proyectos y una serie de proyectos muy pequeños, el número de unidades de vivienda habrá aumentado un 9 por ciento, y el 15 por ciento de las nuevas unidades de vivienda tendrán restricciones de ingresos.

	Existentes (2017)	Nuevo: Completado o en construcción	Nuevo: en revisión o aprobado	Total de unidades proyectadas (Existentes + Nuevas)	Porcentaje de cambio respecto a lo existente
<b>Ingreso Restringido</b>	1,285	68	230	1,583	23%
<b>Precio de Mercado</b>	8,353	172	390	8,915	7%
<b>Total de unidades</b>	9,638	240	620	10,498	9%
<b>Porcentaje de Ingreso restringido</b>	<b>13%</b>	<b>28%</b>	<b>37%</b>	<b>15%</b>	

Fuente: Income-Restricted Housing Inventory (as of 12/31/18), Department of Neighborhood Development; American Community Survey 2017 5-Year Estimates (Table B25118); HUD Housing Choice Voucher data (updated Dec 2017)



Mapa de unidades restringidas de ingresos existentes en y alrededor de Mattapan.  
 Mapa creado por: BPDA Office of GIS and Digital Cartography

# Tipos de hogares y hechos

Hay muchos tipos de hogares en Mattapan. Las páginas siguientes ilustran algunos de esos tipos de hogares y brindan algunos datos clave. No se dan todos los tipos de hogares posibles.



## Hogares de Seniors

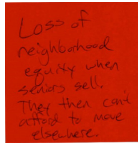
Comentarios

Ciudadanos de 65 años o más que viven solos

Lo que hemos escuchado:



“Se necesitan viviendas para las personas de mayor edad”



“Pérdida de igualdad en el vecindario cuando venden las personas de mayor edad. No pueden mudarse a otro lugar”.

**¿Qué cosas cree que son fundamentales para este tipo de hogar?**

Considere la ubicación, el espacio en la comunidad, el acceso al tránsito, etc.

---

---

---

**¿Qué desafíos de vivienda cree que enfrenta este tipo de hogar?**

---



## Hogares de personas solteras

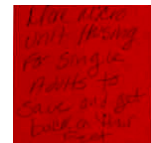
Comentarios

Hogar que cuenta con una sola persona.

Lo que hemos escuchado:



“Viviendas para profesionales jóvenes solteros”



“Más viviendas de microunidades para adultos solteros para ahorrar y recuperarse”

**¿Qué cosas cree que son fundamentales para este tipo de hogar?**

Considere la ubicación, el espacio en la comunidad, el acceso al tránsito, etc.

---

---

---

**¿Qué desafíos de vivienda cree que enfrenta este tipo de hogar?**

---





## Hogares Monoparentales

Comentarios

Persona que vive con un niño o niños y que no tiene cónyuge.

Lo que sabemos:

La prevalencia de hogares monoparentales plantea cuestiones de accesibilidad, preferencia de vivienda y necesidades de servicio.

Casi la mitad de todos los hogares en Mattapan son hogares monoparentales; La gran mayoría son liderados por madres solteras.

**¿Qué cosas cree que son fundamentales para este tipo de hogar?**

Considere la ubicación, el espacio en la comunidad, el acceso al tránsito, etc.

---

---

---

---

**¿Qué desafíos de vivienda cree que enfrenta este tipo de hogar?**

---



## Hogares Multigeneracionales

Comentarios

Las familias multigeneracionales son los que consisten en más de dos generaciones adultas que viven bajo el mismo techo. Muchos investigadores también incluyen hogares con un abuelo y al menos otra generación.

Lo que sabemos:

Los hogares multigeneracionales son culturalmente significativos y brindan oportunidades para pagar una vivienda.

Muchos hogares multigeneracionales en Mattapan están compuestos por madres

**¿Qué cosas cree que son fundamentales para este tipo de hogar?**

Considere la ubicación, el espacio en la comunidad, el acceso al tránsito, etc.

---

---

---

---

**¿Qué desafíos de vivienda cree que enfrenta este tipo de hogar?**

---

# Tipos de hogares y hechos

Hay muchos tipos de hogares en Mattapan. Las siguientes páginas ilustran algunos de esos tipos de hogares y brindan algunos datos clave. No se dan todos los tipos de hogares posibles.



## Hogares en Mattapan

Hechos



8,870 total de hogares de todo tipo en Mattapan



El ingreso familiar promedio en Mattapan es de \$48,000 por año.



El 68% de los hogares de Mattapan son familias, en comparación con el 48% de los hogares de Boston.

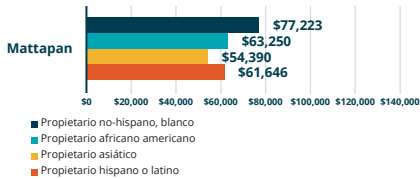


Un tercio de los hogares de Mattapan son familias encabezadas por mujeres solteras.



La tasa de ocupación del propietario en Mattapan es del 38%, más alta que en la ciudad en su conjunto.

### Ingreso promedio de un hogar por raza en Mattapan:



Fuente: US Census Bureau, 2013- 2017 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis

Para obtener información sobre los recursos, consulte la página 26 del Kit de herramientas de vivienda de Boston o comuníquese con el Centro de viviendas de Boston (617-635-4663)

# Tipos de hogares y asequibilidad

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) considera que la vivienda es asequible cuando un hogar gasta el 30 por ciento o menos de sus ingresos en vivienda. A continuación se muestra una forma útil de evaluar la asequibilidad.



## Tipos de hogares y accesibilidad

Ingreso familiar promedio en Mattapan: **\$48,000** al año.



### Senior Households

Tamaño promedio del hogar: 2



### Single Parent Households

Tamaño promedio del hogar: 3



### Multi-Generational Households

Tamaño promedio del hogar: 5



### Married Couple Households

Tamaño promedio del hogar: 4



### Single-Person Households

Tamaño promedio del hogar: 1

Fuente: American Community Survey (ACS) 2017

¿Sobre qué tipo de hogar tiene más conocimientos?

¿Qué consideraría accesible para este hogar en términos de alquiler mensual o costos de vivienda?

Usando la tabla de Ingresos medios del área (AMI) en la parte posterior, identifique qué es accesible para este hogar.



## Tipos de hogares y accesibilidad

1) Usando el Tamaño del hogar y el Ingreso del hogar, puede encontrar su ejemplo de segmento de Ingresos medio de área (AMI):

talla del hogar	30% AMI	50% AMI	60% AMI	70% AMI	80% AMI	100% AMI	120% AMI
1	\$23,800	\$39,700	\$47,600	\$55,550	\$63,500	\$79,350	\$95,200
2	\$27,200	\$45,350	\$54,400	\$63,450	\$72,550	\$90,650	\$108,800
3	\$30,600	\$51,000	\$61,200	\$71,400	\$81,600	\$102,000	\$122,400
4	\$34,400	\$56,650	\$68,000	\$79,300	\$90,650	\$113,300	\$135,950
5	\$36,750	\$61,200	\$73,450	\$85,650	\$97,950	\$122,400	\$146,850
6	\$39,450	\$65,750	\$78,900	\$92,000	\$105,200	\$131,450	\$157,750

2) De acuerdo con ese % de AMI, determine el alquiler de las unidades de ingresos restringidos:

Alquiler máximo accesible:

tamaño	30% AMI	50% AMI	60% AMI	70% AMI	80% AMI	100% AMI	120% AMI
SRO	\$334	\$589	\$716	\$844	\$971	\$1,226	\$1,481
Stu.	\$445	\$785	\$955	\$1,125	\$1,295	\$1,635	\$1,975
1 doz	\$525	\$922	\$1,120	\$1,318	\$1,517	\$1,913	\$2,310
2 doz	\$586	\$1,039	\$1,266	\$1,492	\$1,719	\$2,172	\$2,626
3 doz	\$652	\$1,162	\$1,417	\$1,672	\$1,927	\$2,437	\$2,947
4 doz	\$718	\$1,284	\$1,568	\$1,850	\$2,134	\$2,700	\$3,266

Precio de venta máximo accesible:

tamaño	30% AMI	50% AMI	60% AMI	70% AMI	80% AMI	100% AMI	120% AMI
Stu.	-	-	-	\$124,000	\$150,700	\$204,100	\$257,500
1 doz	-	-	-	\$155,200	\$186,400	\$248,600	\$304,400
2 doz	-	-	-	\$186,200	\$221,900	\$288,700	\$351,400
3 doz	-	-	-	\$217,400	\$257,500	\$327,900	\$398,300
4 doz	-	-	-	\$248,400	\$288,700	\$366,900	\$445,000

# Glorario para PLAN: Mattapan

Algunas de las palabras y frases que usamos tienen diferente significado fuera de un contexto de planificación. Otras son muy específicas y no se usan con frecuencia en la vida cotidiana. Aquí hay algunas definiciones para ayudar a aclarar los términos que usamos con frecuencia.

## Área de enfoque

Es una geografía específica que utilizamos para comprender mejor las condiciones de todo el vecindario. Las áreas de enfoque nos permiten trabajar más rápido al brindarnos una línea de base de información a medida que probamos nuevas ideas que podrían aplicarse a áreas similares en todo el vecindario.

## Área de estudio y secciones censales

Los límites del PLAN: Mattapan se determinaron siguiendo el código postal de Zona (ZIP) del Servicio Postal de los Estados Unidos para Mattapan (02126). La Encuesta de la Comunidad Estadounidense 2013-2017 y los datos del Censo 2000/2010 en este paquete son resúmenes de las secciones censales seleccionadas que se superponen a los límites del vecindario. En este paquete, estas secciones censales se denominarán Mattapan. Si bien los límites del Área del censo no coinciden perfectamente con los límites del área de estudio, los datos muestran patrones que son consistentes con la diversidad de Mattapan.

## Cupones de Vivienda

Ayudan a costear el precio a los inquilinos. Un comprobante (con fondos del gobierno estatal o federal) paga la diferencia entre lo que el inquilino puede pagar y lo que el propietario solicita en alquiler. El objetivo es que el inquilino no pague más del 30% de sus ingresos en alquiler, pero los pagos del alquiler no pueden exceder el 40% de los ingresos del inquilino.

## Corredores de uso mixto

Un corredor de uso mixto se refiere a áreas en el vecindario que son adecuadas para usos activos en la planta baja. En Mattapan, esto incluye Blue Hill Avenue, Cummins Highway, Morton Street y River Street.

## Datos demográficos

Son datos estadísticos relacionados con la población y grupos particulares dentro de ella.

## Encuesta de la comunidad americana (ACS)

La mayor parte de la información demográfica en este paquete proviene de la Encuesta sobre la Comunidad Americana (ACS son sus siglas en inglés). La ACS solo recopila información de una muestra o un subconjunto de la población total. Por lo tanto, los datos tienen márgenes de error que a veces son bastante grandes y no son exactos.

## Grupo de Bloque del Censo

Un grupo de bloque del censo es una unidad geográfica utilizada por la Oficina del Censo de los EE. UU. que se encuentra entre el Área del Censo y el Bloque del Censo. Es la unidad geográfica más pequeña. Por lo general, los grupos de bloques tienen poblaciones de 600 a 3,000 personas. Los límites de los Grupos de Bloques del Censo se determinan en una asociación entre los gobiernos locales y la Oficina del Censo.

## Hogar vs. Familia

Hogares y familias son unidades básicas de análisis. No

són lo mismo. Un hogar está compuesto por una o más personas que ocupan una unidad de vivienda. No todos los hogares contienen familias. Según la definición de la Oficina del Censo de EE. UU., Los hogares consisten en dos o más personas que están relacionadas por nacimiento, matrimonio o adopción, aunque también pueden incluir otras personas no relacionadas. Los hogares no familiares consisten en personas que viven solas o que comparten su residencia con personas no relacionadas. A veces, los datos son mejores representaciones del vecindario cuando se toman muestras de hogares familiares.

### **Ingresos de los trabajadores vs ingresos del hogar**

Los ingresos de los trabajadores son la cantidad de ingresos que los residentes obtienen de sus salarios o trabajo por cuenta propia. Los ingresos de los trabajadores son diferentes de los ingresos del hogar; los hogares pueden incluir múltiples trabajadores, por lo tanto, los ingresos de múltiples trabajadores.

### **Media vs. Mediana / Promedio**

La mediana es el valor medio en un conjunto dado de datos organizados de menor a mayor. La media o el promedio es la suma de todos los valores divididos por el número de valores en un conjunto de datos.

*4 es la mediana de 1, 3, 4, 8, 9; 5 es la media (25 / 5).*

### **Plazas y Nodos de uso mixto**

Se refieren a las áreas donde los usos comerciales y residenciales se concentran. Pueden proporcionar oportunidades para que las personas se reúnan y creen un destino para el vecindario.

### **Pop-Ups**

Verás pop-ups alrededor del vecindario después de los talleres. Pop-ups también nos dan la oportunidad de probar ideas más rápidamente.

### **Talleres**

Los talleres son reuniones más grandes en las que hacemos preguntas, obtenemos comentarios y “talleres” **con usted**. Incluyen presentaciones, mesas de discusión, actividades enfocadas y toma de decisiones.

### **Talleres de estudio en profundidad**

En ellos tratamos a fondo temas específicos. Tienen el propósito de ser informativos y compartir conocimientos entre el equipo de planificación y la comunidad. Incluirán folletos, presentaciones y discusiones detalladas. Tendremos temas como: vivienda; Empleos y negocios; Transporte y movilidad.

### **Tejido Residencial**

El tejido residencial del vecindario se refiere a áreas que se utilizan principalmente, aunque no exclusivamente, para vivienda. Las áreas residenciales constituyen la mayoría del vecindario de Mattapan.

### **Vivienda con restricción de ingresos**

La vivienda con restricción de ingresos se refiere a cualquier propiedad donde los alquileres o los precios de venta están limitados a través de la propiedad pública y / o acuerdos legales con autoridades locales, estatales o federales. En algunas propiedades de alquiler, el inquilino paga un porcentaje (generalmente el 30%) de sus ingresos a la vivienda, y el gobierno estatal o federal paga la diferencia. En otras propiedades, el propietario del edificio, a cambio de fondos públicos o variaciones de zonificación, acepta mantener los alquileres por debajo del mercado. En estas propiedades, el inquilino paga una renta fija, que puede ser superior al 30% de sus ingresos





Guiada por Imagine Boston 2030, PLAN: Mattapan es una iniciativa de planificación municipal que trata de asegurar que se preserve de manera inteligente, una mejora equitativa y un crecimiento inclusivo. A través de estos tres principios de “preservar, mejorar y crecer”, el equipo de planificación de la municipalidad trabajará con la comunidad para crear una visión comprensiva de la zona de planificación de Mattapan y guiar el crecimiento futuro y la inversión.

PLAN: Mattapan trabajará estrechamente con la comunidad para evaluar los esfuerzos de planificación del pasado e identificar necesidades y oportunidades para las mejoras que apoyarán un crecimiento equitativo a largo plazo y la sostenibilidad del vecindario. Las concentraciones incluirán, sin limitación, el desarrollo económico (empleos y empresas) y la creación del crecimiento de viviendas asequibles según las tasas del mercado y orientadas hacia el tránsito mientras se conserva el carácter y atributos especiales del vecindario.

#### **Contacto**

Müge Ündemir, Planificadora Senior  
mugzy.undemir@boston.gov  
617.918.4488

#### **Página Web**

[bit.ly/PlanMattapan](https://bit.ly/PlanMattapan)



**boston planning &  
development agency**