Regulación del Alquiler de la Ciudad de Nueva York



Lucy Joffe

Assistant Commissioner for Housing Policy

NYC Department of Housing Preservation & Development

November 18, 2019

Agenda

1. El contexto de la ciudad de Nueva York

2. Como funciona el sistema de estabilización del alquiler en la ciudad de Nueva York

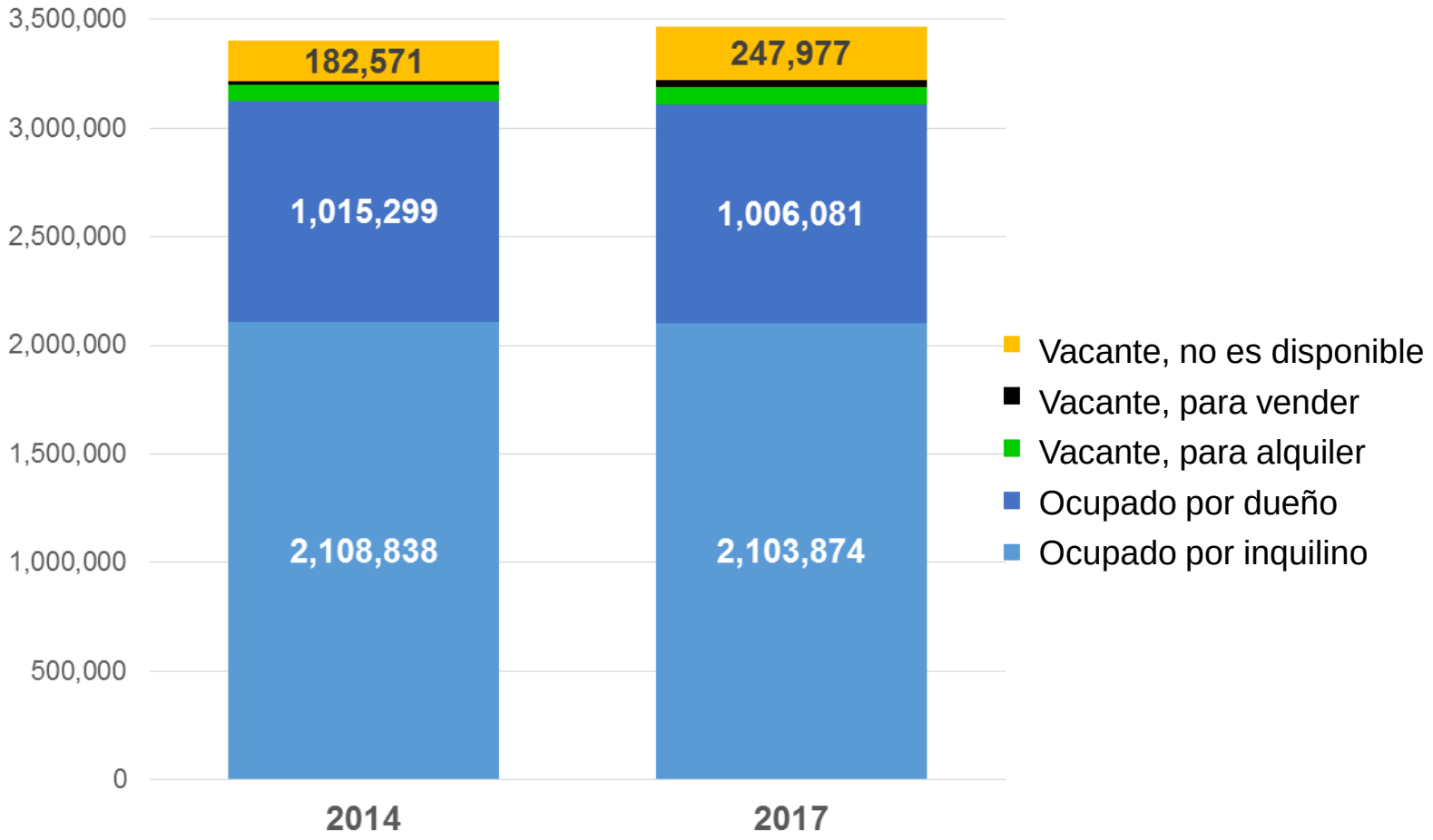
3. El debate sobre la reforma del alquiler y los cambios en el 2019.

1. El contexto de la ciudad de Nueva York

2. Como funciona el sistema de estabilización del alquiler en la ciudad de Nueva York

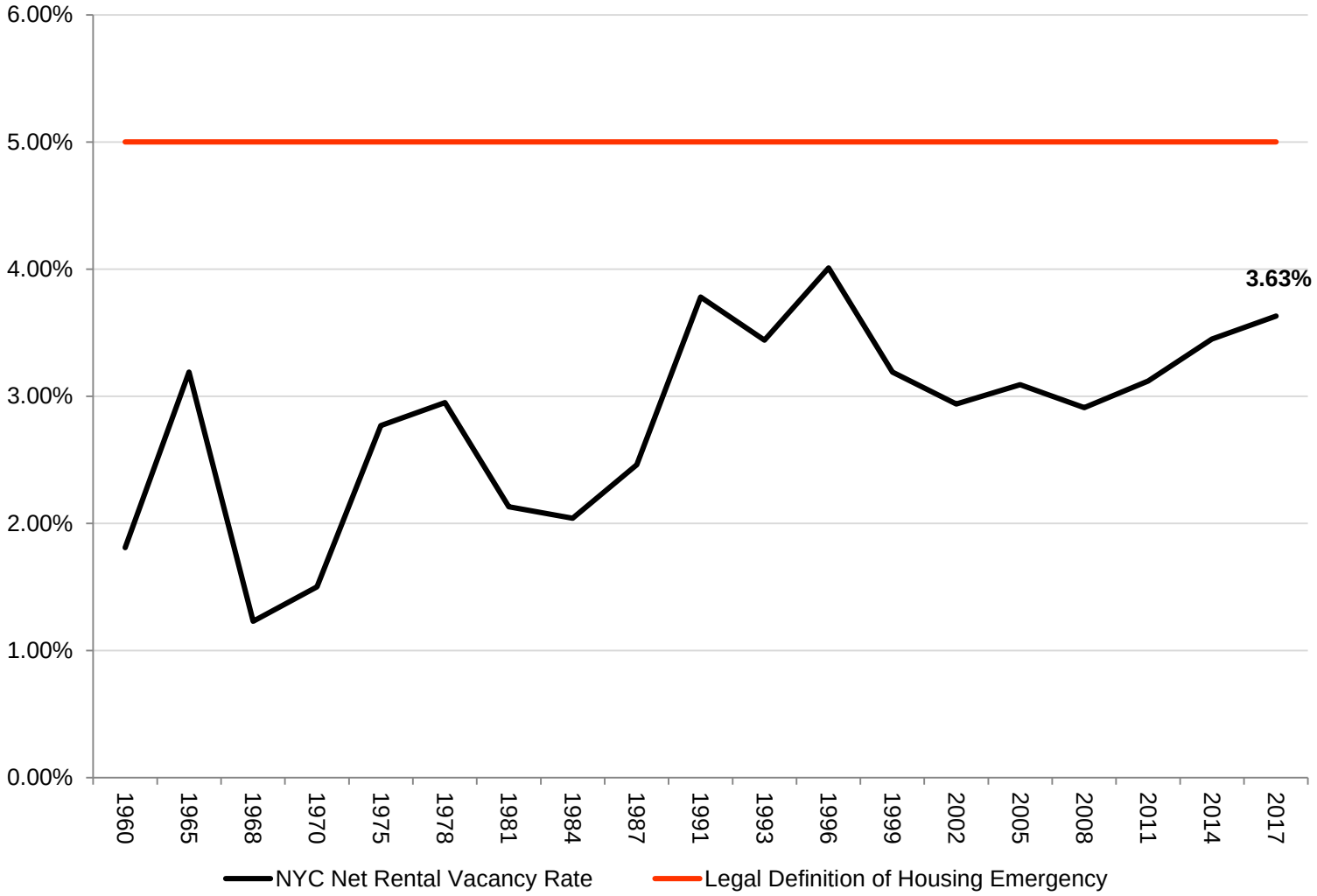
3. El debate sobre la reforma del alquiler y los cambios en el 2019.

La ciudad de Nueva York es una ciudad de inquilinos



Department of Housing Preservation & Development

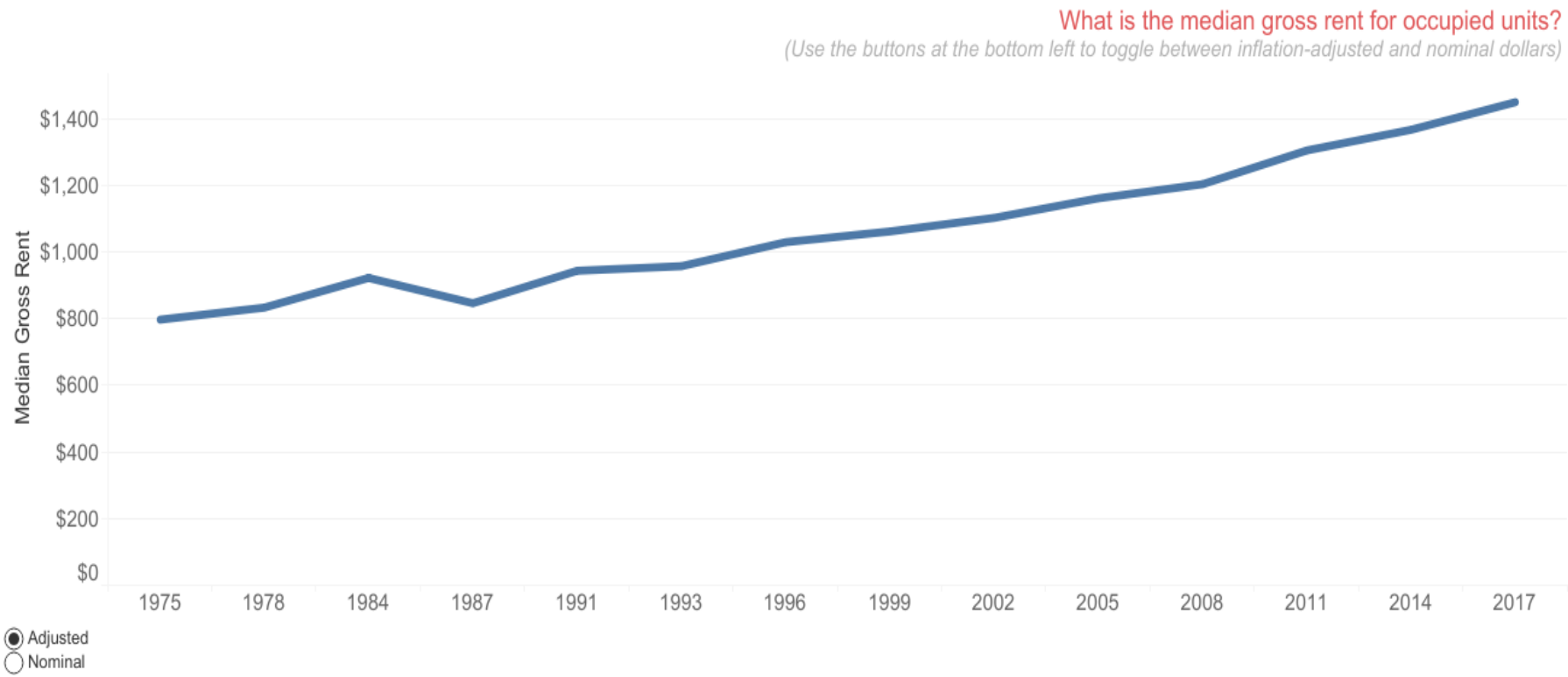
La tasa de habitaciones vacantes en la ciudad de Nueva York a través del tiempo



Department of Housing Preservation & Development

Source: 1965 through 2017 Housing and Vacancy Surveys (U.S. Census)

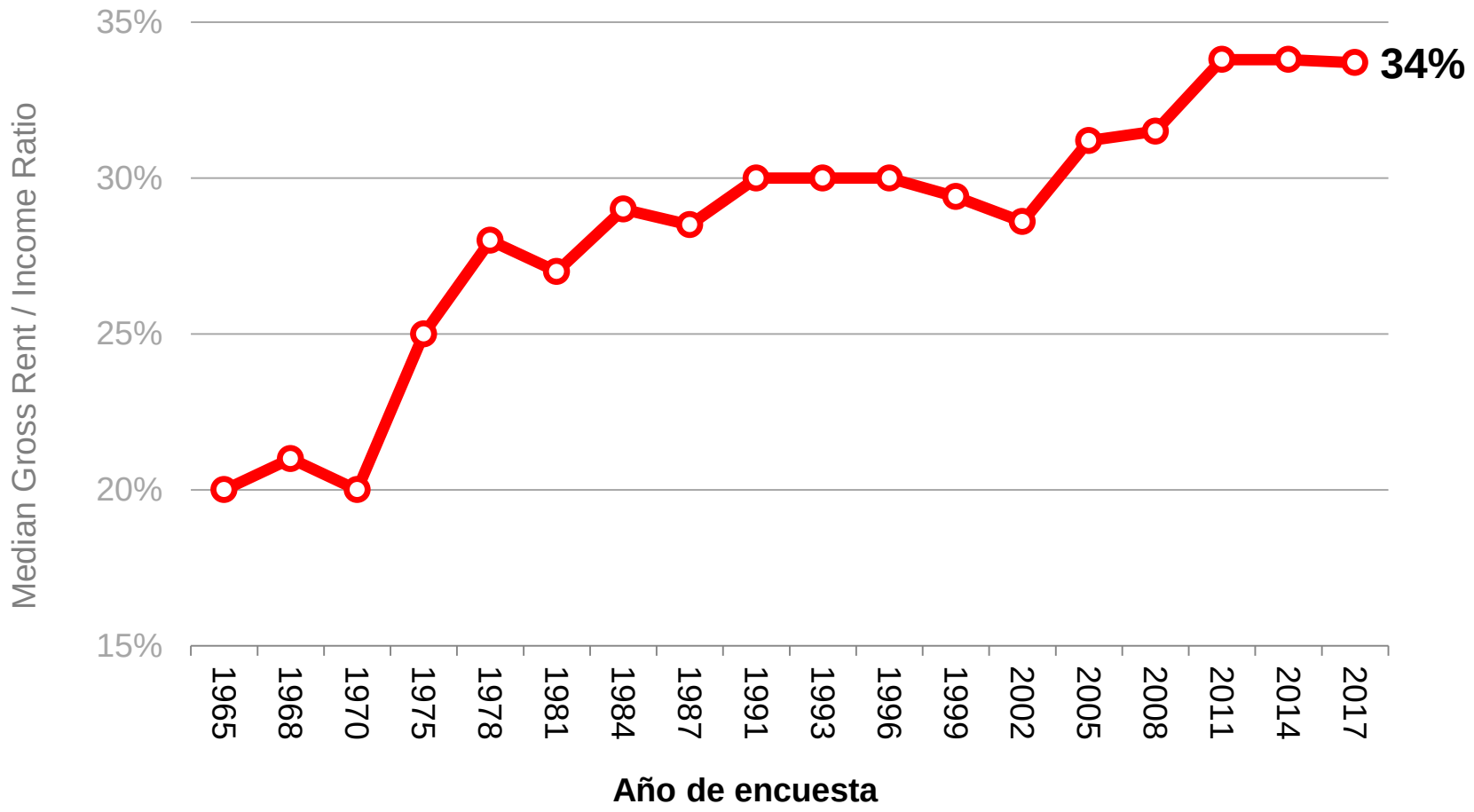
El costo del alquiler de los neoyorquinos está subiendo



Department of Housing Preservation & Development

Source: New York City Housing and Vacancy Survey (HVS): US Census Bureau, NYC Dept of Housing Preservation and Development

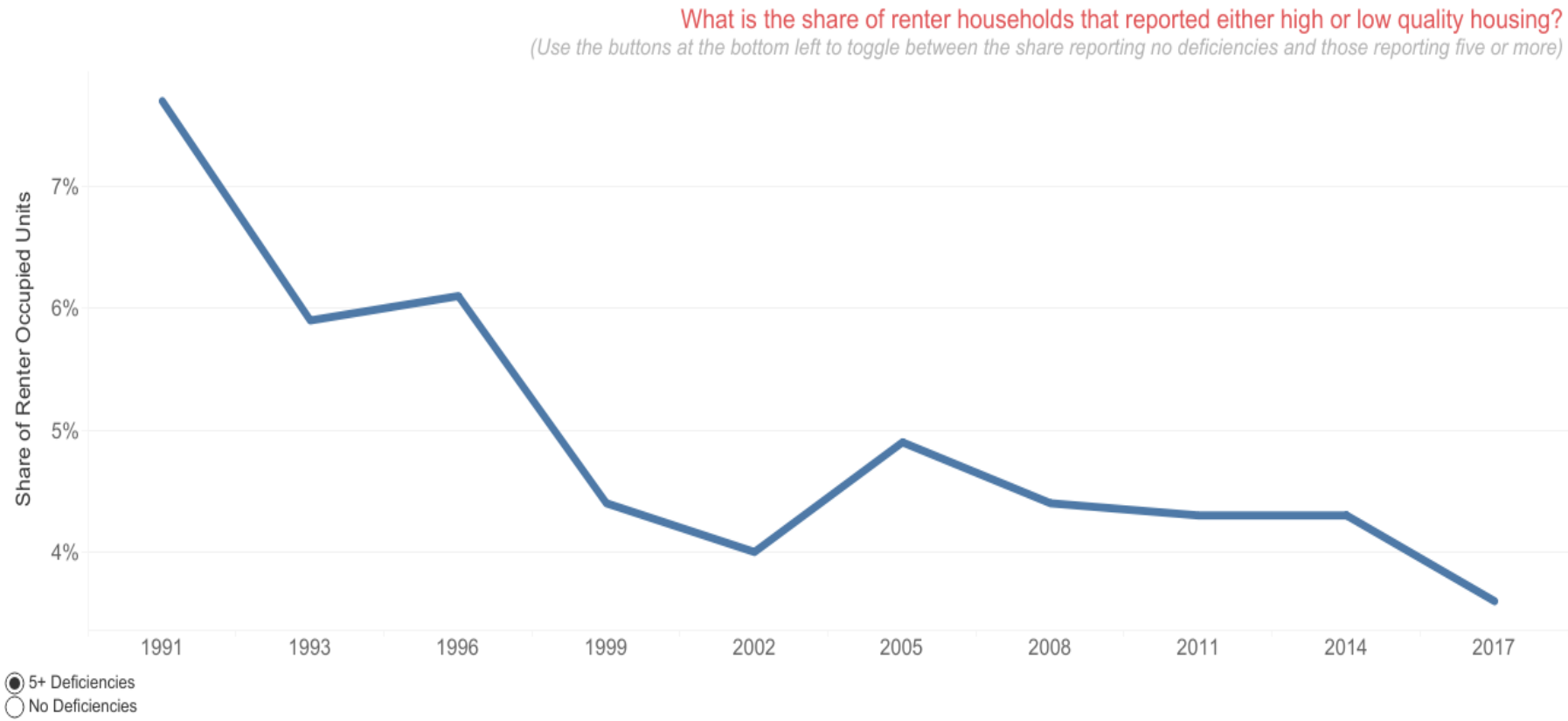
Los neoyorquinos están pagando una creciente proporción de su ingreso al alquiler



Department of Housing Preservation & Development

Source: New York City Housing and Vacancy Survey (HVS): US Census Bureau, NYC Dept of Housing Preservation and Development

La calidad del inventario está aumentando y los problemas de mantenimiento están disminuyendo



Department of Housing Preservation & Development

Source: New York City Housing and Vacancy Survey (HVS): US Census Bureau, NYC Dept of Housing Preservation and Development

1. El contexto de la ciudad de Nueva York

2. Como funciona el sistema de estabilización del alquiler en la ciudad de Nueva York

3. El debate sobre la reforma del alquiler y los cambios en el 2019.

La ciudad de Nueva York tiene una historia larga con la regulación del alquiler

- El control del alquiler federal empezó en el 1947
- La versión del estado de Nueva York empezó cuando el control federal terminó en el 1915
- Desde ese entonces, ha evolucionado con leyes nuevas y cambios significativos ocurriendo casi cada década después.
- Actualmente hay dos formas de regulación del alquiler
  - Estabilización del alquiler
  - Control del alquiler

Qué es y qué no es la estabilización de alquileres

- Sistema de control del precio que:
  - Limita los aumentos del costo del alquiler Y
  - Imparte derechos a los inquilinos

- No son “viviendas asequibles”
  - No depende de una evaluación financiera
  - No hay límites de elegibilidad de ingreso

- No aplica a todos los pisos de alquiler
  - Aproximadamente 1 millón pisos (Medio del inventario de viviendas)
  - Aproximadamente 2.5 millones de personas viven en pisos estabilizados.

¿Cuáles pisos tienen alquileres estabilizados?

- Generalmente, pisos en edificios con seis o más pisos construido antes del año 1974 son estabilizados debajo de la ley de estabilización del alquiler de 1974.

- Muchos programas de viviendas asequibles de HPD tienen requisitos de estabilización como condición de asistencia.

- Cuando los pisos salen de otros sistemas de regulación y programas históricos, pueden convertirse en pisos estabilizados como requisito de la ley

¿Como funciona?

- Aumentos anuales están determinados por una comisión de directivas del alquiler (aumentos han sido ~3 históricamente)

- Los dueños pudieron añadir aumentos cuando los pisos estaban desalojados hasta junio 2019.

- Aumentos del alquiler por el edificio y por pisos individuales sirven como incentivo para invertir en la propiedad y asegurar la calidad y la seguridad.

- Los dueños pudieron quitar pisos del sistema cuando el costo del alquiler alcanzaba los $2700 hasta junio 2019.

La aplicación de la regulación del alquiler

Registración

Los dueños tienen que registrar el alquiler estabilizado cada año con la agencia de vivendas del estado

La evidencia de los aumentos:

Los dueños tienen que aplicar por acreditación de los aumentos el alquiler el todo el edificio y proveer evidencia de los costos

Historia del alquiler

Los inquilinos pueden solicitar una historia del alquiler de su piso. Eso incluye todos los aumentos del alquiler debido a renovaciones y mejoramientos.

Los dueños tienen la obligación de divulgar el costo de alquiler que tuvo el inquilino anterior junto con información referente a los aumentos para los nuevos inquilinos.

¿Quién está viviendo en viviendas estabilizadas?

Inquilinos de pisos estabilizados usualmente son más vulnerables que los inquilinos en pisos sin regulación (mercado)

- Más anciano
- Nacen fuera de los EE. UU
- Tienen bajos recursos
- Más desempleo
- Menos educación
- Tienden a ser adultos solteros y no familias

Tienden a ser agobiados por el costo del alquiler (pagan más que 30% de su ingreso al alquiler)

HPD provee apoyo adicional a los dueños cuando es necesario.

- Iniciativas contra el hostigamiento
- Derecho universal a un abogado
- Nuevo programa embajador para ayudar a los dueños a navegar el sistema complicado.
- Programas de mitigación de los impuestos para el mejoramiento de los edificios
- Programas de préstamos y premios

1. El contexto de la ciudad de Nueva York

2. Como funciona el sistema de estabilización del alquiler en la ciudad de Nueva York

3. El debate sobre la reforma del alquiler y los cambios en el 2019.

El debate antes de las reformas de regulación del alquiler en 2019

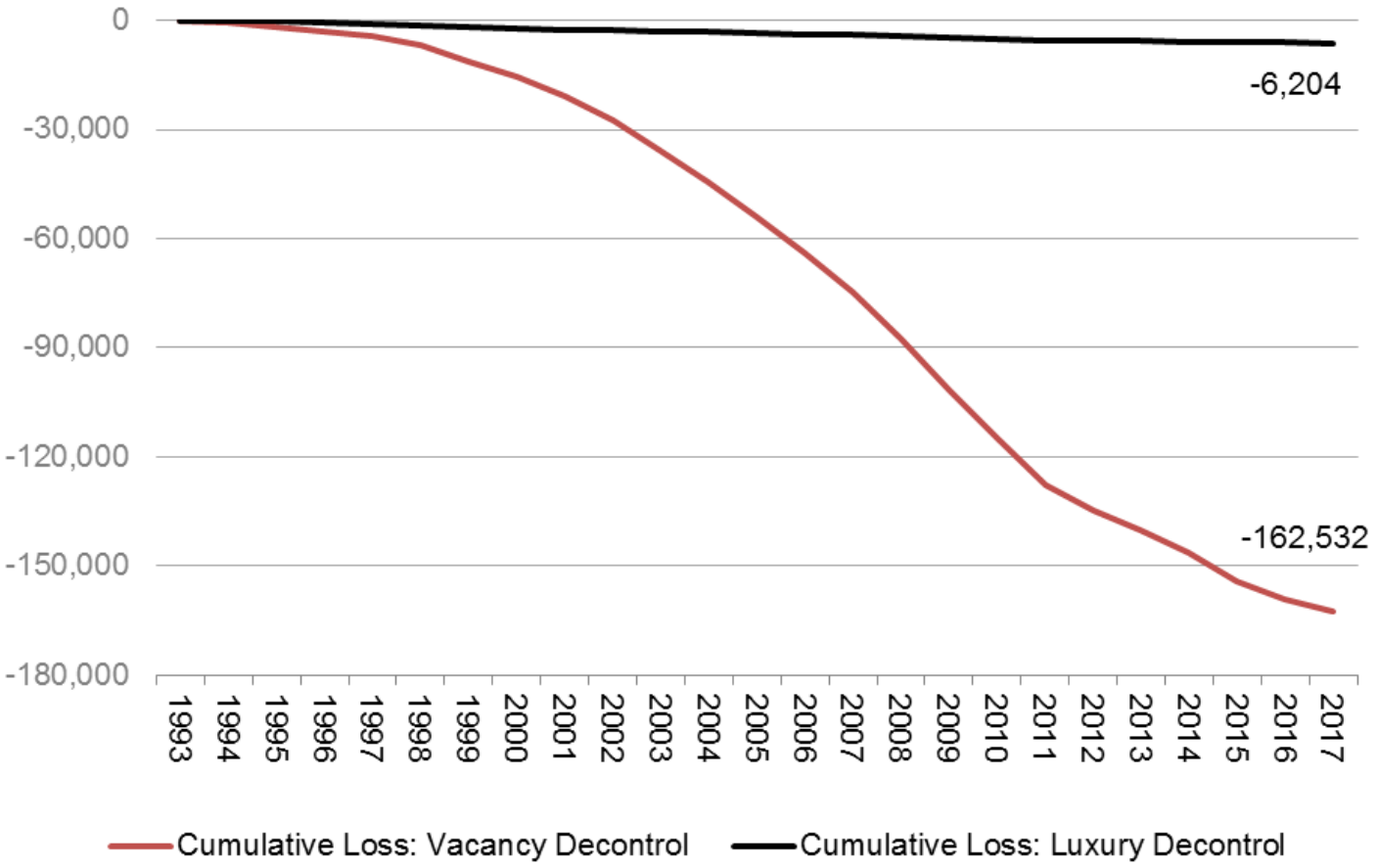
- Muchos pisos dejaron de ser regulados

- Grandes aumentos en el costo de alquiler suceden al quedarse vacantes los pisos lo cual incentiva el desalojo y el maltrato hacia los inquilinos.
  - Los inquilinos más viejos que ocupan pisos por mucho tiempo estuvieron más vulnerables

- Había una percepción que faltaba manejar el sistema de los aumentos para asegurar el mejoramiento en los edificios.

- Temas como la gentrificación y el desplazamiento incrementó las preocupaciones sobre la subida de los costos de alquiler.

Más que 165,000 pisos salieron del sistema de estabilización por desregulación.



Department of Housing Preservation & Development

Source: Rent Guidelines Board, 2018 Changes to the Rent Stabilized Stock (Based on HCR data)

Cambios en la reforma de regulación del alquiler de 2019

Cambios en 2019

- Más difícil desregular los pisos
- Aumentos del alquiler son más pequeños
- Las leyes de regulación son permanentes
- Protecciones adicionales para personas ancianas y personas con discapacidades.
- Limites en los depósitos de seguridad (pagado al principio de una tenencia) y costos de la solicitud para nuevos inquilinos

Gracias

Department of
Housing Preservation
& Development