

Encuesta de la Comunidad del Parque de Casas Móviles: Resumen de Resultados

Preparada por Northern Virginia Affordable Housing Alliance
Tenants and Workers United
Embajadores de Harmony Place:
Amilcar Benitez, Denia Yolani,
Kenny Medrano, Keydy Zapata,
Maricela Camacho, Mirna Gonzalez,
Nancy Perez, Reynaldo Hernandez,
Gregorio Parada



Table of Contents

INTRODUCCIÓN	2
RESUMEN EJECUTIVO	3
SECCIÓN I: PARTICIPACIÓN Y DEMOGRAFÍA	4
SECCIÓN II: CONTRATOS DE PROPIEDAD Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	6
SECCIÓN III: INGRESOS Y COSTOS DE VIVIENDA	8
SECCIÓN IV: IMPACTO DE COVID Y GASTOS NO RELACIONADOS CON LA VIVIENDA	11
SECCIÓN V: PREOCUPACIONES Y VALORES DE LA COMUNIDAD	12
CONCLUSIÓN	15
RECONOCIMIENTO	15

Introducción

Ubicado en el corredor de la Ruta 1 en el condado de Fairfax, Harmony Place Mobile Home Park es el hogar de 84 hogares. Muchos residentes de Harmony Place han vivido en la comunidad durante 10 años o más, y todos están preocupados por el desplazamiento debido a la ampliación de la Ruta 1 para acomodar el tránsito rápido de autobuses como resultado de la adopción del plan de revitalización Embark Richmond Highway. Recientemente, las preocupaciones de los residentes se han incrementado debido a la noticia de la venta propuesta del parque. Además del miedo al desplazamiento, los residentes se ven afectados negativamente por problemas ambientales y de infraestructura. Dos tercios del sitio están ubicados en una llanura aluvial, y años de mantenimiento diferido por parte del propietario del parque han contribuido al deterioro de las condiciones dentro del parque.

Descuidando benignamente las múltiples comunidades de parques de casas móviles a lo largo del corredor de la carretera de Richmond, el condado carece de información básica sobre los residentes que viven allí. El propósito de este estudio es proporcionar al condado información demográfica sobre la comunidad de Harmony Place, así como información sobre las preocupaciones, prioridades y visión de los residentes para el futuro a medida que esta área del condado de Fairfax experimenta una remodelación significativa.

The Northern Virginia Affordable Housing Alliance (NVAHA) y Tenants and Workers United (TWU) realizaron este estudio en asociación con los residentes de Harmony Place utilizando un marco de investigación comprometido con la comunidad (descrito en detalle en el “Suplemento de participación comunitaria”). Nueve líderes comunitarios ayudaron a diseñar y administrar la encuesta e interpretar los resultados. Se invitó a toda la comunidad a conocer y proporcionar comentarios sobre los resultados durante un evento de intercambio de datos en persona. Los comentarios de los líderes comunitarios y de la comunidad en su conjunto se incluyen en todo el informe para proporcionar información contextual vital.

Hasta donde sabemos, esta es la primera encuesta de un parque de casas móviles en el norte de Virginia y la primera en el estado en emplear un marco de investigación comprometido con la comunidad. Las casas móviles y otros tipos de viviendas prefabricadas son la mayor fuente de viviendas asequibles no subsidiadas en los Estados Unidos. El condado de Fairfax alberga varios parques de casas móviles y existe una necesidad crítica de comprender mejor las características socioeconómicas de los residentes del parque y abordar los problemas de preservación, desplazamiento y equidad de la vivienda que afectan a estas comunidades. Estas preocupaciones fueron reconocidas en las recomendaciones del Grupo de Trabajo de Casas Móviles del Grupo de Trabajo de Preservación de Viviendas Asequibles del Condado de Fairfax, y a través de la formación del Grupo de Trabajo de Viviendas Prefabricadas del Condado.

Al utilizar un marco de investigación comprometido con la comunidad, este estudio aprovecha la experiencia vivida por los residentes para construir una comprensión más completa y precisa de quién vive en Harmony Place y cuáles son las preocupaciones y prioridades para los residentes de esta comunidad vibrante y cohesionada. Esperamos que este informe proporcione la base para una asociación continua con los residentes de Harmony Place para avanzar en los objetivos compartidos y apoyar la toma de decisiones comprometida con la comunidad.

Resumen Ejecutivo

Los hallazgos clave de la encuesta incluyen:

- La mayoría de los residentes de Harmony Place son propietarios de sus casas, aunque muchos (39.47% de los participantes de la encuesta) no tienen un contrato de arrendamiento por escrito
- La mayoría de los residentes pagan alrededor de \$900 por mes para alquilar sus casas móviles (algunos residentes pagan un alquiler adicional en sus unidades de casas móviles)
- *Al menos el 62.12% de los participantes de la encuesta están cargados con el costo de la vivienda (esto probablemente sea una subestimación debido a un error de la encuesta)*
- En 2019, más de la mitad de los participantes de la encuesta no pudieron pagar sus necesidades, incluidos los gastos médicos, debido al alto costo de la vivienda.
- El miedo al desplazamiento prevalecía en la comunidad, incluso antes de la venta propuesta del parque
- Los residentes también están preocupados por el costo de la vivienda y la calidad de las carreteras en la comunidad
- Los residentes valoran la proximidad de la comunidad a muchas comodidades, incluido el transporte público, y sus relaciones positivas entre sí

Fuera de estos resultados de la encuesta, las conversaciones de seguimiento con los líderes comunitarios y los comentarios por escrito recopilados durante el evento de intercambio de datos revelaron que la comunidad se vio muy afectada por el COVID, y que muchos residentes contrajeron el virus y/o perdieron ingresos debido a la pandemia. Durante el evento de intercambio de datos, varios residentes enviaron comentarios por escrito expresando su deseo de que el Condado compre el terreno o trabaje con la comunidad para identificar una estrategia de preservación alternativa que permita a los residentes permanecer en sus hogares.

Sección I: Participación y Demografía

Hay 86 casas móviles en Harmony Place, 84 de las cuales están ocupadas. De estos 84 hogares, 76 completaron la encuesta, una tasa de respuesta del 90.48%. La mayoría de los participantes (56.57%) ha vivido en Harmony Place durante 5 años o más, y aproximadamente un tercio (32.89%) ha vivido en Harmony Place durante más de 10 años.

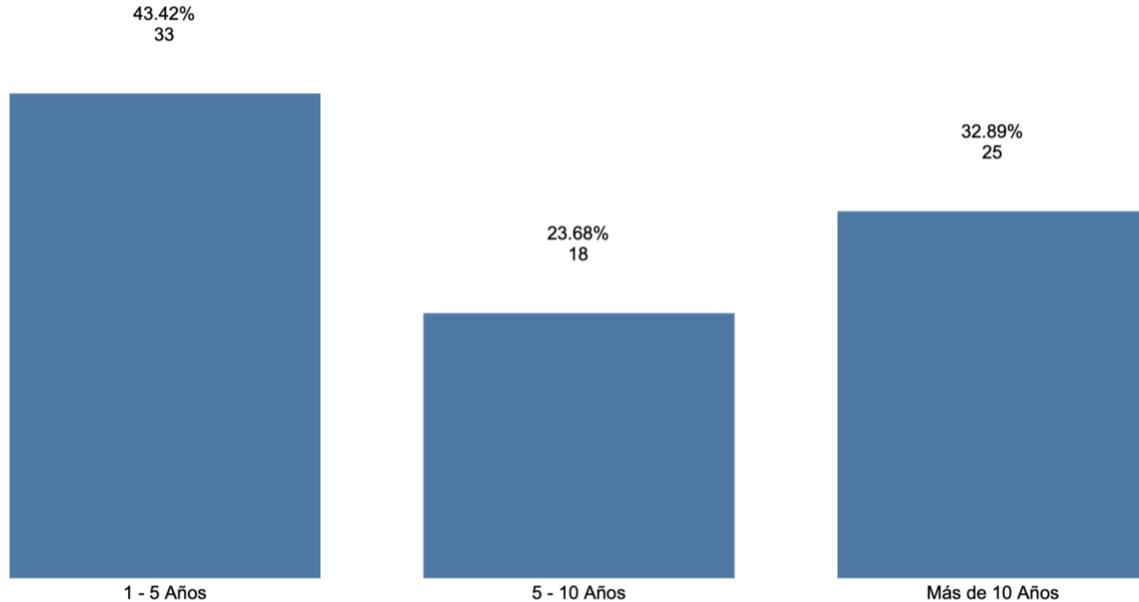


Fig. 1: Años viviendo en Harmony Place
N = 76, NA/Ausente = 0

El tamaño promedio del hogar informado en la encuesta fue de aproximadamente cuatro ocupantes, y el número promedio de niños menores de 18 años fue de 1.46 por hogar. El tamaño mínimo del hogar informado en la encuesta fue de un ocupante y el máximo fue de 8 ocupantes. El número mínimo de hijos era 0 y el máximo era 4. La mayoría de los hogares (61.84%) incluían tanto a miembros masculinos como femeninos, mientras que poco menos del 20% de los hogares se identificaban como sólo hombres (19.74%) o sólo mujeres (18.42%).

La mayoría de los participantes que informaron la raza / etnia de las personas que viven en su hogar se identificaron como Hispanos/Latinos (93.33%). Tres participantes (4.00%) informaron que las personas que viven en su hogar son Asiáticos y dos participantes (2.67%) informaron que las personas que viven en su hogar son blancas. Un participante se negó a informar la raza / etnia de las personas que viven en su hogar.

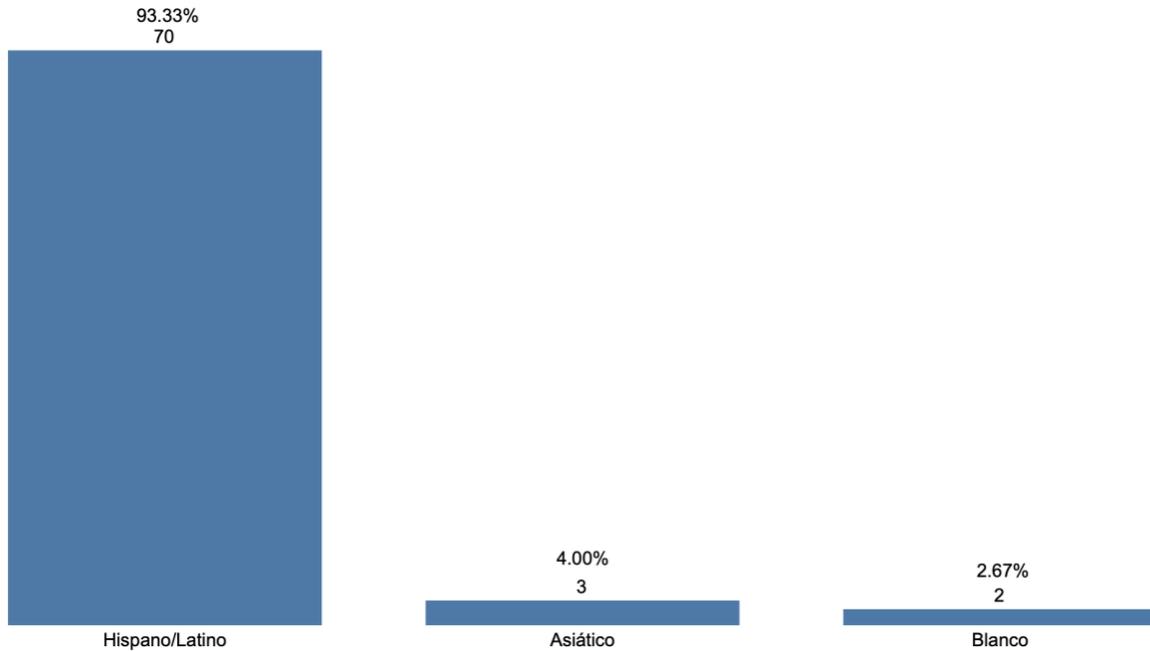


Fig. 2: Raza/etnia de los miembros del hogar
 N = 75, NA/Ausente = 1

La mayoría de los participantes (88.16%) informó que el Español es el idioma principal que se habla en su hogar. Otros idiomas principales hablados por los hogares participantes incluyeron Inglés (3.95%) y Tailandés (1.32%). Cuatro hogares (5.26%) se identificaron como bilingües en Español e Inglés, y un hogar (1.32%) se identificó como bilingüe en Tailandés e Inglés.

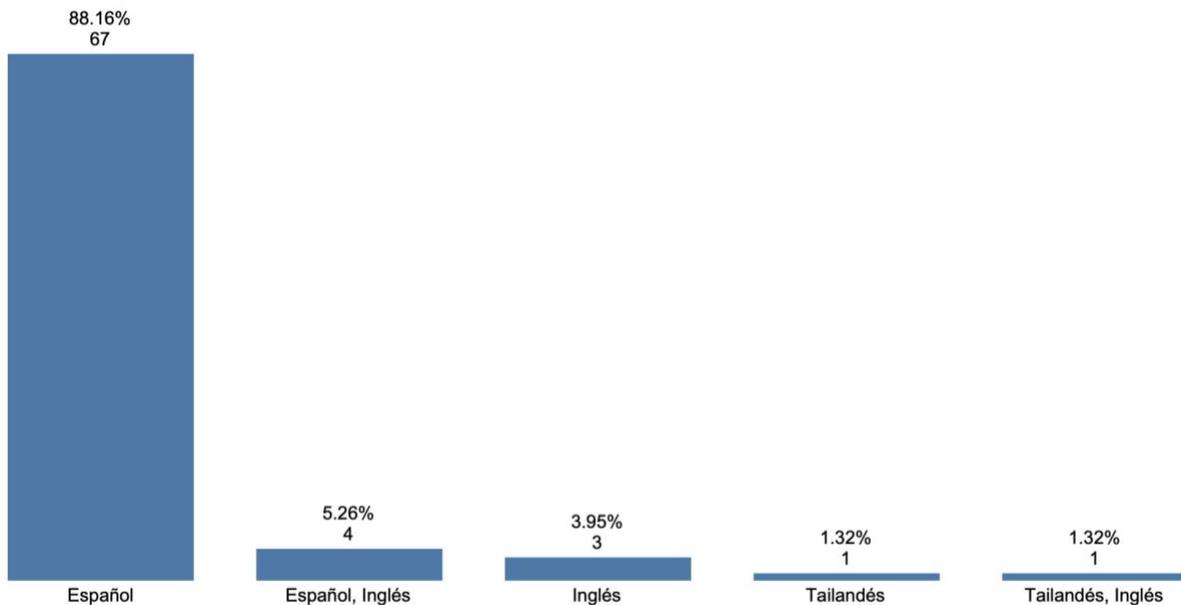
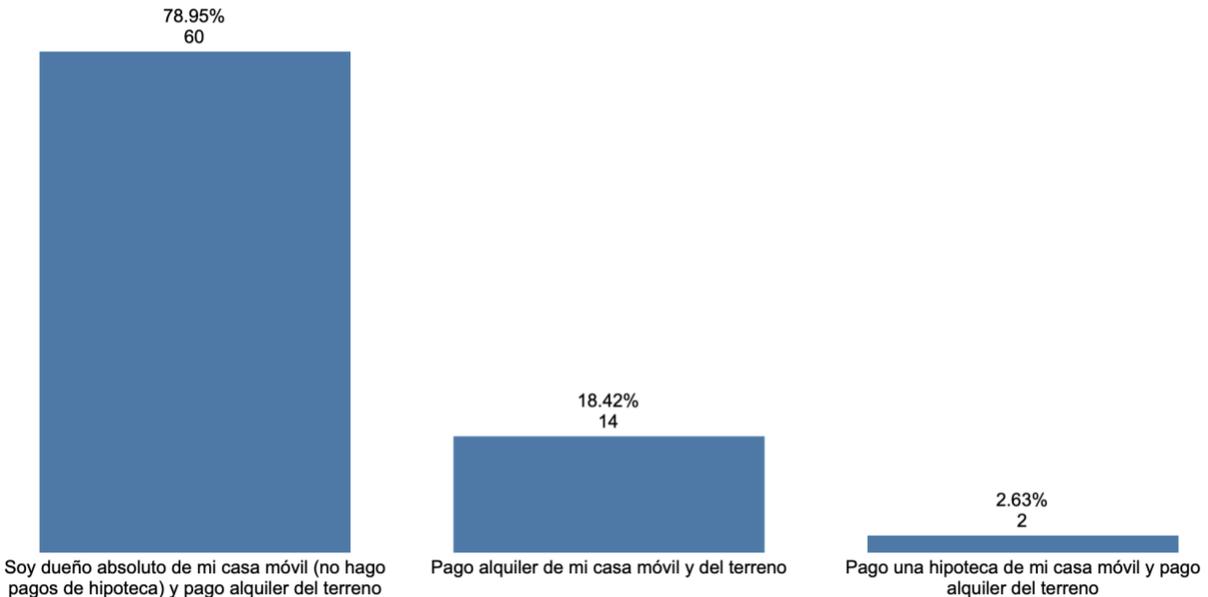


Fig. 3: Idioma principal hablado por los hogares participantes
 N = 76, NA/Ausente = 0

Sección II: Contratos de Propiedad y Arrendamiento de Vivienda

La mayoría de los participantes (78.95%) son propietarios de sus unidades de casas móviles directamente y pagan para alquilar su tierra para casas móviles. Los participantes restantes informaron haber realizado pagos de alquiler (18.42%) o hipotecas (2.63%) en sus unidades de casas móviles, además de alquilar su tierra de casas móviles.



*Fig. 4: Estado de propiedad
N = 76, NA/Ausente = 0*

Se preguntó a los participantes si tenían un contrato de arrendamiento para alquilar su unidad de casa móvil y su tierra, solo su tierra de casa móvil o ningún contrato de arrendamiento. Varios encuestados que anteriormente indicaron que eran dueños de sus unidades directamente y un encuestado que indicó que eran dueños de su unidad con una hipoteca también informaron que tenían un contrato de arrendamiento para alquilar su unidad (ver Fig. 5). Estas discrepancias dificultan la comprensión de los términos del arrendamiento para quienes tienen un contrato de arrendamiento por escrito, una conclusión clave de la encuesta es que casi el 40% de los participantes no tienen un contrato de arrendamiento por escrito. Durante una conversación con el supervisor Lusk y el personal del condado en el evento de intercambio de datos en persona, un residente enfatizó que los miembros de la comunidad que no tienen un contrato de arrendamiento por escrito están experimentando una mayor ansiedad por la venta propuesta del parque. El propietario del parque también ha presionado a algunos residentes para que entren en contratos de arrendamiento a corto plazo que vencen a fin de año, lo que contribuye aún más al temor al desplazamiento.

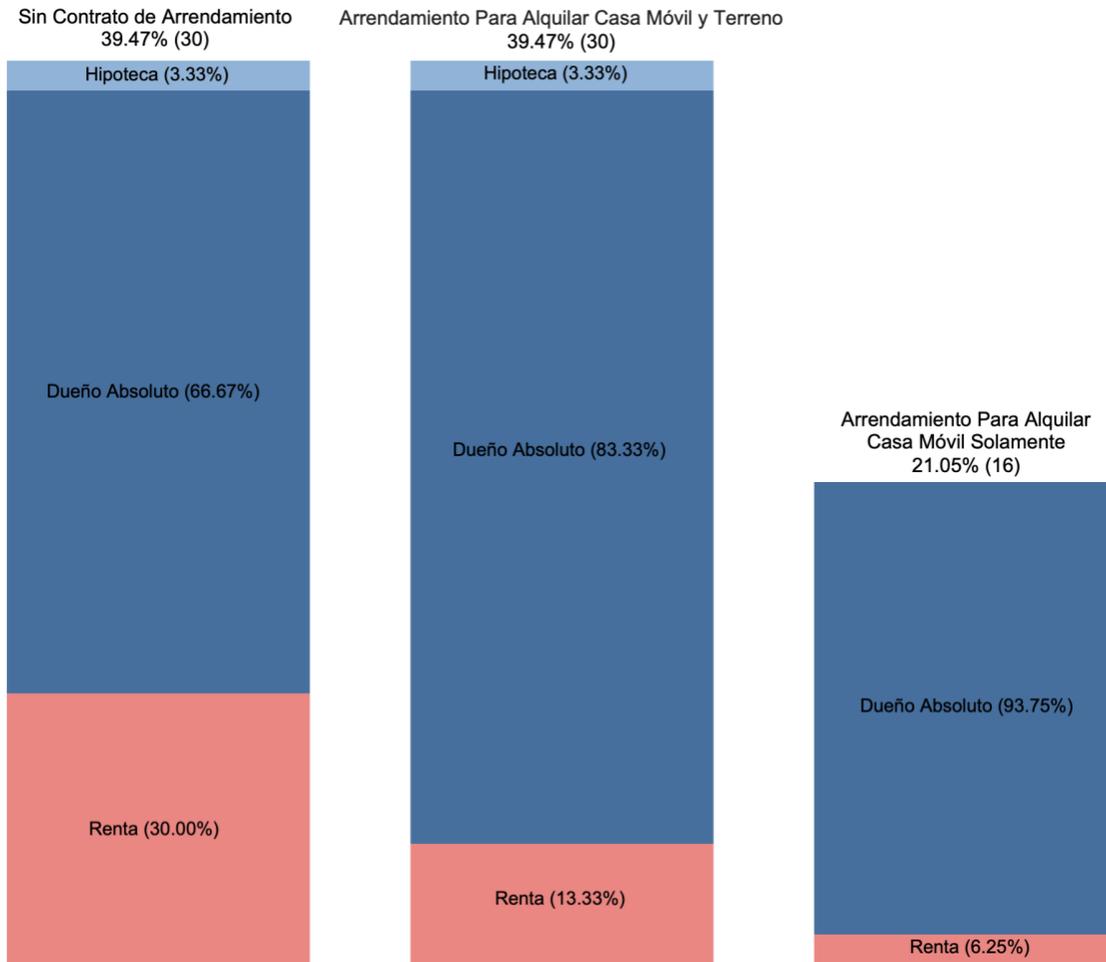


Fig. 5: Contrato de arrendamiento por estado de propiedad
 N = 76, NA/Ausente = 0

Sección III: Ingresos y Costos de Vivienda

Los participantes informaron haber pagado un promedio de \$927,83 por mes en alquiler. El pago medio de alquiler informado fue de \$900. El pago de alquiler más bajo informado fue de \$500 y el más alto fue de \$1,400. Durante el evento de intercambio de datos, 11 residentes enviaron comentarios por escrito indicando que pagan alrededor de \$900 por mes en alquiler. Cuatro de estos residentes indicaron que pagan alrededor de \$900 para alquilar su tierra para casas móviles (en comparación con la tierra y la unidad). Durante una discusión de los resultados de la encuesta, los líderes de la comunidad también declararon que \$900 es aproximadamente el costo que la mayoría de los residentes pagan para alquilar sus casas móviles, y que los residentes que alquilan sus unidades de casas móviles pagan más.

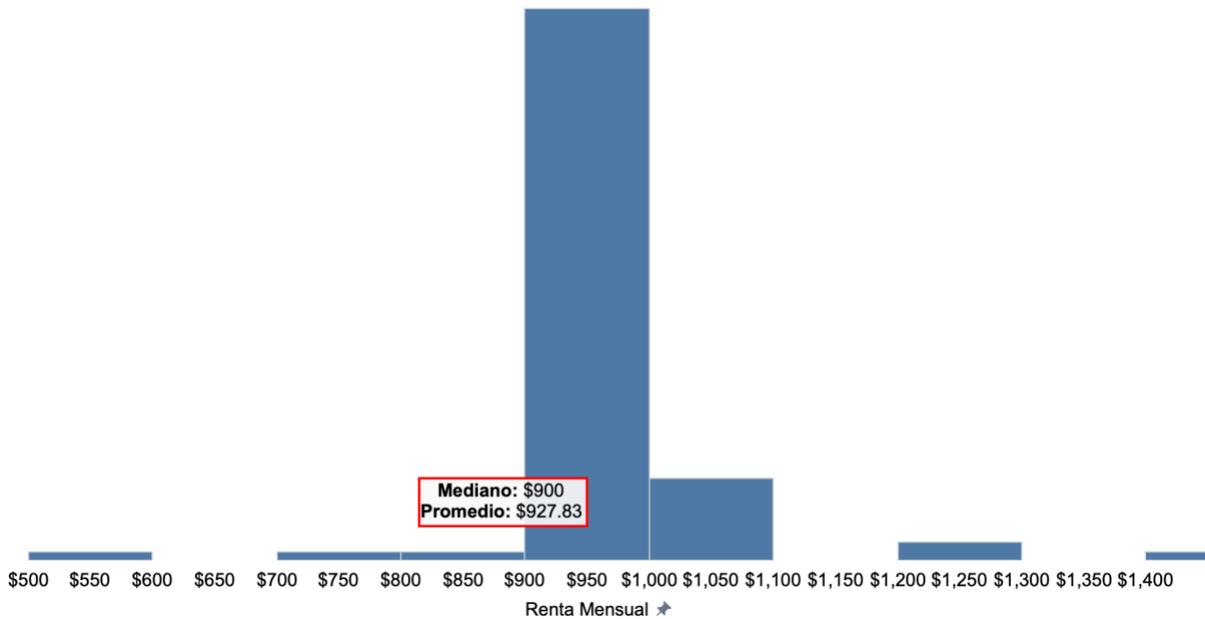


Fig. 6: Renta mensual
N = 75, NA/Ausente = 1

Hubo discrepancias entre las respuestas de los participantes con respecto al estado de propiedad y los pagos de la hipoteca. Para mayor claridad, la pregunta sobre los pagos mensuales de alquiler e hipoteca se incluye a continuación (Fig. 7).

10. ¿Cuánto paga por su alquiler/hipoteca cada mes? (Responda usando solo números. Si no corresponde, deje en blanco).

Alquiler	<input type="text"/>
Hipoteca	<input type="text"/>

Fig. 7: Artículo de la encuesta sobre pagos mensuales de alquiler e hipoteca

Seis participantes informaron un monto de pago mensual en el campo "hipoteca". Sin embargo, solo dos participantes informaron ser propietarios de sus unidades de casas móviles con una hipoteca (en lugar de alquilar sus unidades o poseer sus unidades directamente) en respuesta a una pregunta anterior sobre el estado de propiedad, y sólo uno de estos participantes informó el monto de su pago hipotecario mensual. Los otros cinco participantes que informaron un monto de pago mensual de la hipoteca informaron anteriormente que habían alquilado sus unidades de casas móviles.

A la luz de los comentarios de los líderes de la comunidad y los residentes que sugieren que la mayoría de los participantes ingresaron el monto que pagaron para alquilar solo su tierra para casas móviles en el campo "alquiler", es posible que los cinco participantes que informaron haber alquilado sus casas móviles y posteriormente informaron haber hecho pagos de hipoteca, informaron la cantidad que pagan para alquilar sus casas móviles en el campo "alquiler" y la cantidad que pagan para alquilar sus unidades en el campo "hipoteca". Uno de estos cinco participantes incluso indicó mediante una respuesta por escrito que la cantidad que ingresó en el campo "alquiler" era el pago de la tierra de su casa móvil y la cantidad que ingresó en el campo "hipoteca" fue el pago de su unidad.

Porque no es posible determinar definitivamente cómo los cinco participantes que informaron haber alquilado sus casas móviles y posteriormente informaron haber realizado pagos hipotecarios interpretaron la pregunta sobre el alquiler mensual y los pagos hipotecarios, y porque menos del 10% de los participantes que respondieron esta pregunta ingresaron un monto de pago. En el campo "hipoteca", tomamos la decisión de excluir de nuestro análisis los datos sobre pagos hipotecarios. Cabe señalar que los costos reales de vivienda de los seis participantes que informaron haber realizado pagos hipotecarios son mayores que los costos informados en este resumen. Además, la exclusión de los datos sobre pagos hipotecarios puede haber dado lugar a una subestimación del porcentaje de participantes que soportan el costo de la vivienda (véase la figura 8).

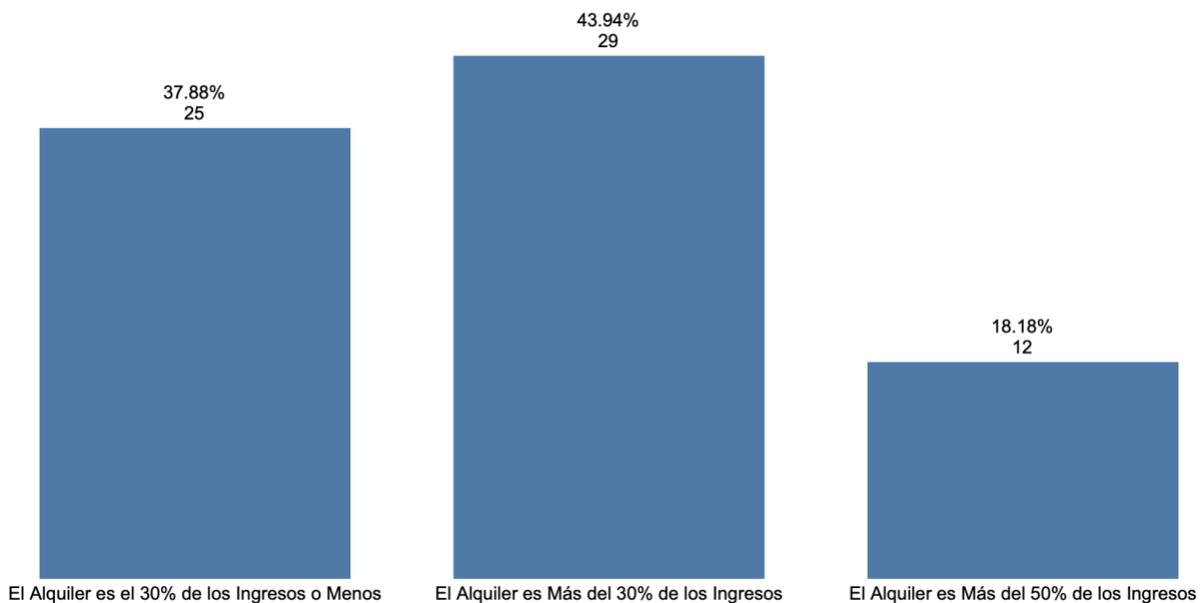


Fig. 8: Porcentaje de participantes que están cargados con el costo de la vivienda
N = 66, NA/Ausente = 10

Los datos sobre el alquiler mensual de los participantes y el pago mensual neto se utilizaron para calcular el porcentaje aproximado de participantes que están cargados con los costos de vivienda (pagando más del 30% de sus ingresos en concepto de alquiler) y severamente agobiados por los costos (pagando más del 50% de sus ingresos en alquiler). Sesenta y seis participantes informaron tanto su alquiler mensual como su salario neto mensual promedio. Casi el 20% de estos participantes tienen una gran carga de costos. Un 43.94% adicional está agobiado por los costos. También recibimos comentarios por escrito durante el evento de intercambio de datos de dos residentes que declararon que pagan más del 50% de sus ingresos en alquiler.

Además de excluir los datos sobre los pagos hipotecarios mensuales, el porcentaje estimado de participantes que están sobrecargados por los costos y gravemente agobiados por los costos no tiene en cuenta los gastos adicionales de vivienda (como los servicios públicos y las tarifas de servicio). Los informes de costos de vivienda adicionales oscilaron entre \$0 por mes y \$1,800 por mes con un promedio de \$476.78 por mes y una mediana de \$350 por mes. Seis residentes (8.96% de los que informaron gastos de vivienda adicionales) pagan más de \$1,000 por mes en costos de vivienda adicionales, sesgando el promedio hacia arriba. Es probable que el pago medio informado esté más cerca del monto que la mayoría de los residentes pagan por los costos de vivienda adicionales cada mes.

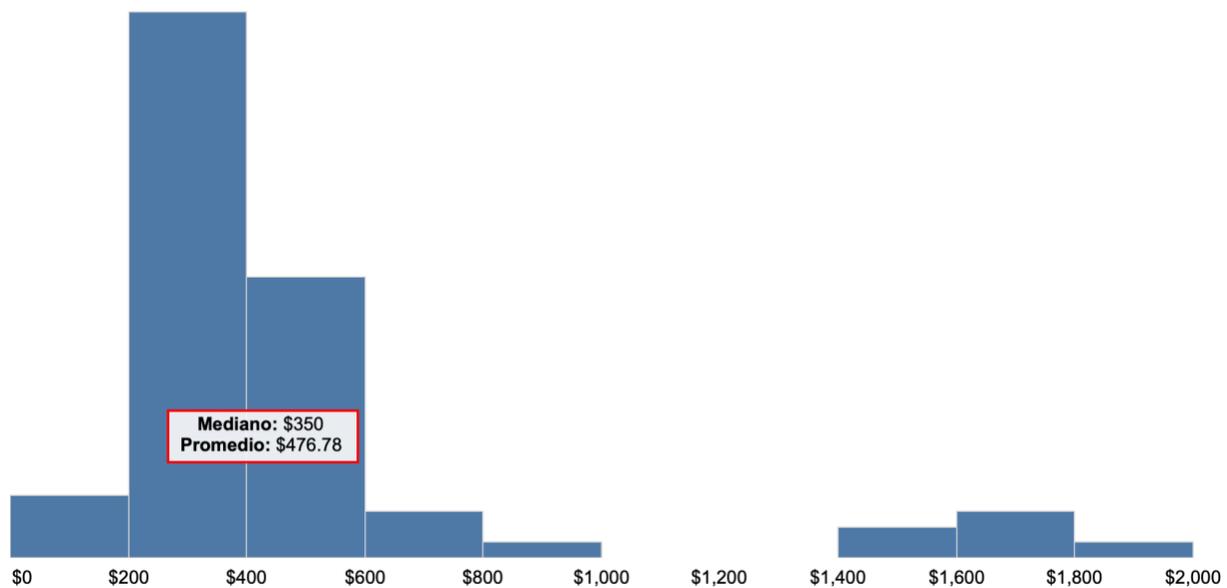


Fig. 9: Otros costos de vivienda
N = 67, NA/Ausente = 9

Seis residentes enviaron comentarios por escrito sobre sus otros costos de vivienda durante el evento de intercambio de datos. La mayoría de estos residentes informaron haber pagado entre \$135 y \$350 por mes, con la excepción de un residente que informó haber pagado alrededor de \$600 por mes por agua y electricidad. Tres residentes informaron el monto que pagan por el agua y la electricidad, y tres informaron el monto que pagan solo por el agua. Varios participantes en la encuesta también identificaron las altas facturas de agua como una preocupación (ver sección V). Los comentarios recibidos de los líderes comunitarios y durante el evento de intercambio de datos sugieren que los gastos adicionales de vivienda de los residentes fluctúan de mes a mes y de hogar a hogar, y que el agua y la electricidad son dos fuentes principales de gastos de vivienda no alquilada.

Sección IV: Impacto de COVID y Gastos no Relacionados con la Vivienda

En una discusión de los resultados de la encuesta, los líderes de la comunidad enfatizaron que la comunidad se vio severamente afectada por la pandemia de COVID-19, con muchos residentes perdiendo ingresos, enfermos, experimentando síntomas de COVID a largo plazo y acumulando una deuda médica significativa debido a la falta de seguro. Durante el evento de intercambio de datos, un residente presentó comentarios por escrito indicando que perdió ingresos debido a la pandemia.

Los resultados de la encuesta sugieren que el propietario del parque no solo aumentó el alquiler de los residentes durante la pandemia, sino que no se hicieron ajustes para tener en cuenta el impacto económico de la pandemia. Más de la mitad de los participantes informaron un aumento de alquiler tanto en 2020 como en 2021. El aumento de alquiler promedio en 2020 fue de \$33,97 por mes y la mediana fue de \$35 por mes. El aumento promedio de alquiler hasta ahora en 2021 es de \$36.53 por mes, y el aumento promedio de alquiler es nuevamente de \$35 por mes.

Para comprender cómo los costos de vivienda afectaron la salud y el bienestar de la comunidad antes de las consecuencias económicas de la pandemia de COVID-19, se preguntó a los participantes si los costos de vivienda (incluidos los pagos de alquiler / hipoteca y servicios públicos) alguna vez les impidieron pagar otras necesidades en 2019. A la luz de la prevalencia de la carga del costo de la vivienda y el impacto de los gastos adicionales de vivienda, no es sorprendente que más del 70% de los participantes que respondieron a esta pregunta informaron que no podían pagar otras necesidades debido a los costos de la vivienda. Con mayor frecuencia, los participantes informaron que no podían pagar sus facturas de teléfono (66.20%) o medicamentos (64.79%) y citas con el médico (64.79%). La incapacidad de los participantes para pagar los gastos médicos debido a los costos de vivienda es particularmente preocupante dada la discusión posterior con los líderes comunitarios y los residentes sobre el impacto de la pandemia en la comunidad.

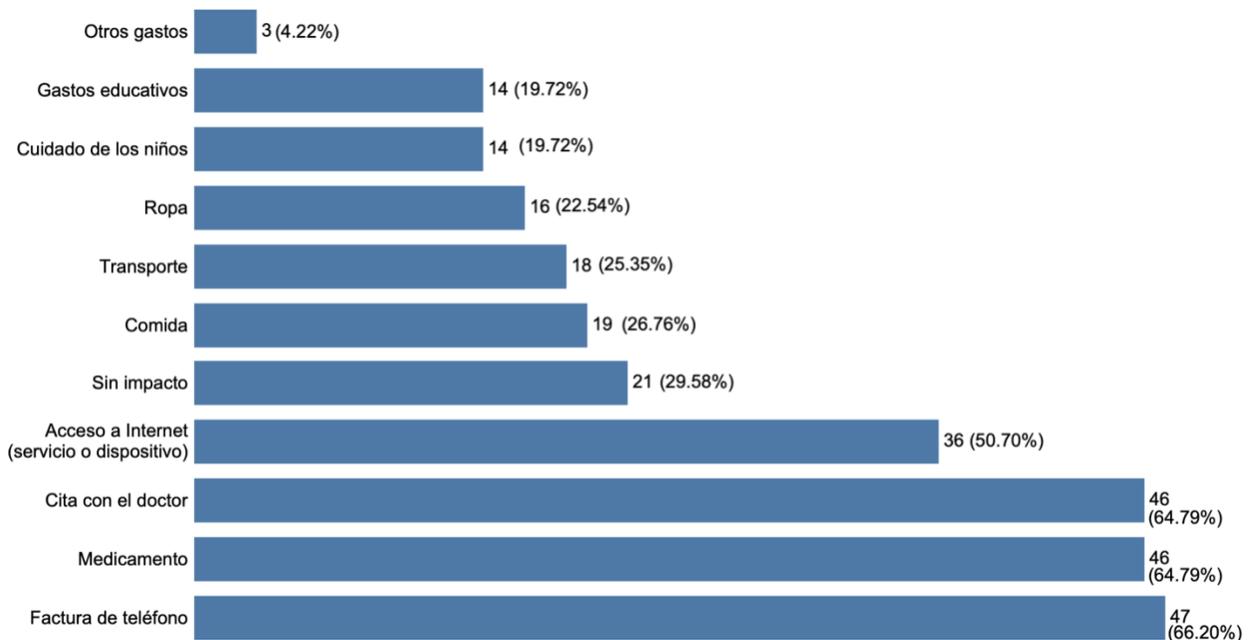
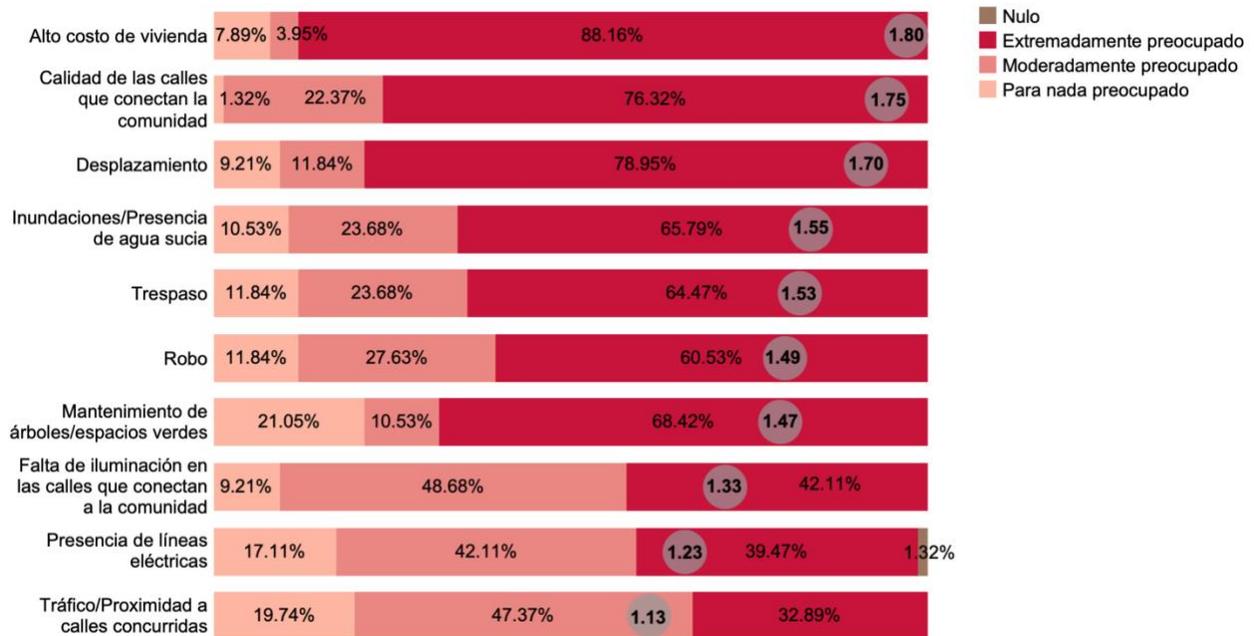


Fig. 10: Impacto de los costos de vivienda en la capacidad para pagar otros gastos
N = 71, NA/Ausente = 5

Sección V: Preocupaciones y Valores de la Comunidad

En total, 74 participantes indicaron que si estaban interesados en participar en una conversación sobre propiedad comunitaria con el condado de Fairfax. De estos 74 participantes, el 93.24% está interesado en participar en una conversación con el condado. Durante una discusión sobre los resultados de la encuesta, los líderes de la comunidad sugirieron que los participantes que no expresaron interés pueden ser reacios a trabajar con el condado en lugar de no estar interesados en la propiedad de la comunidad.

Durante el evento de intercambio de datos, los miembros de la comunidad enviaron comentarios por escrito sugiriendo varias razones por las que algunos residentes pueden dudar en trabajar con el condado, incluido el miedo a meterse en problemas y ser desplazados de sus hogares, y la frustración después de participar en conversaciones anteriores con el condado y ver ninguna acción de seguimiento. A pesar de estas dudas, varios miembros de la comunidad enviaron comentarios por escrito expresando su deseo de que el Condado compre la tierra, así como que el Condado esté más comprometido con la comunidad y sea más claro y transparente en sus procesos de toma de decisiones. Aunque la encuesta se realizó antes de que los residentes se enteraran de la propuesta de venta del parque, el temor al desplazamiento debido a la venta del terreno/remodelación ya se ubicó entre las tres preocupaciones principales de los participantes en una escala de tres puntos de "Para nada preocupado (0)" A "Extremadamente preocupado (2)". Las otras preocupaciones principales informadas en la encuesta fueron el alto costo de la vivienda y la mala calidad de las calles que conectan a la comunidad. Estas tres preocupaciones se reflejan en los comentarios por escrito recopilados durante el evento de intercambio de datos.



Los círculos grises representan la clasificación promedio de las preocupaciones de los residentes en una escala de 0 ("Para nada preocupado") a 2 ("Extremadamente preocupado")

Fig. 11: Preocupaciones de la comunidad
N = 76, NA/Ausente = 0

A los participantes se les dio espacio para escribir otras inquietudes más allá de los elementos enumerados en la encuesta. Cuatro de los veinticuatro participantes que escribieron sobre otras preocupaciones (16.67%) reiteraron su miedo al desplazamiento. Otras preocupaciones identificadas por escrito en respuesta incluyeron: el alto costo del agua, la seguridad y las "aguas negras", que los líderes comunitarios confirmaron se refiere a las inundaciones en la comunidad.

Siete de los participantes que escribieron sobre sus otras preocupaciones (29.17%) identificaron problemas singulares que no fueron planteados por otros participantes. Estos se condensaron en la categoría "otras preocupaciones". "Otras preocupaciones" incluyeron la falta de un parque para que los niños jugarán, el deseo de mudarse de la comunidad, la falta de estacionamiento, el alto costo del alquiler, el temor a que el río se desborde, el temor a que los árboles causen daños en las casas y el temor a un regreso a la falta de vivienda.

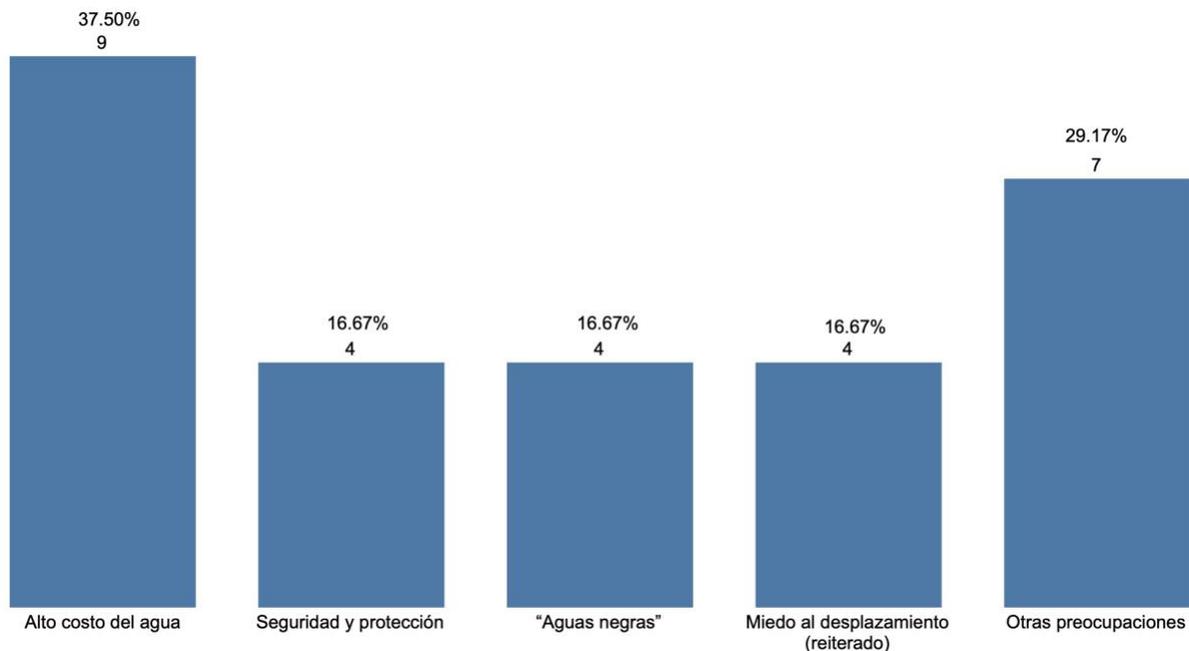


Fig. 12: Otras preocupaciones de la comunidad
N = 24, NA/Ausente = 52

A pesar de estas preocupaciones, los participantes identificaron muchas cosas que les gusta de vivir en Harmony Place. Los aspectos de la comunidad que los participantes informaron valorar más incluyen la capacidad de caminar hasta la tienda y completar otras tareas esenciales, el acceso al transporte público, las relaciones positivas con los vecinos y el costo relativamente asequible de la vivienda en comparación con otras partes del Condado. Durante el evento de intercambio de datos, muchos miembros de la comunidad enviaron comentarios por escrito indicando que querían permanecer en Harmony Place y evitar el desplazamiento.

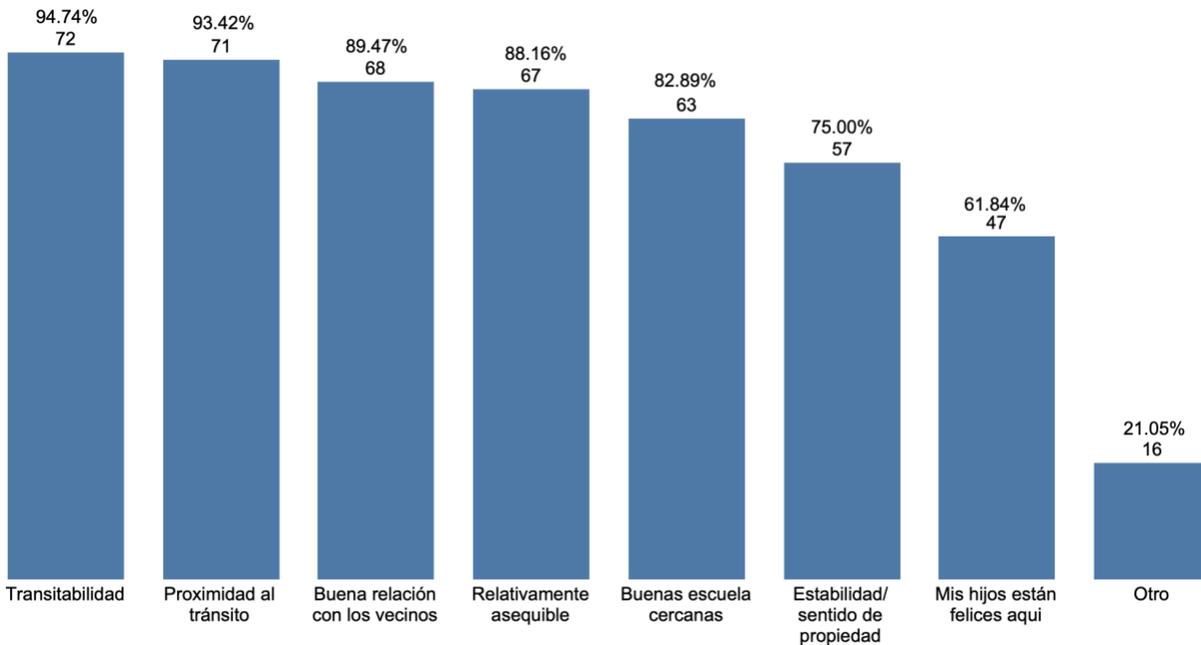


Fig. 13: Valores comunitarios
 N = 76, NA/Ausente = 0

A los participantes se les dio espacio para escribir sobre otros aspectos de su comunidad que valoran más allá de los elementos enumerados en la encuesta. Muchos participantes que escribieron valores adicionales reiteraron que valoran las relaciones positivas con sus vecinos (37.50%) y afirmaron que aprecian que su comunidad sea tranquila y pacífica (37.50%). Dos participantes (12.50%) reiteraron que valoran el sentido de propiedad que sienten sobre su hogar. Cuatro participantes (25.00%) escribieron que les gusta vivir en Harmony Place sin proporcionar detalles adicionales sobre el motivo. Estas respuestas se condensaron en la categoría "otros valores". Dos participantes (12.50%) indicaron que, si bien les gusta vivir en Harmony Place, les preocupa la seguridad y el mal estado de la propiedad. Estas respuestas se condensaron en la categoría "otras preocupaciones".

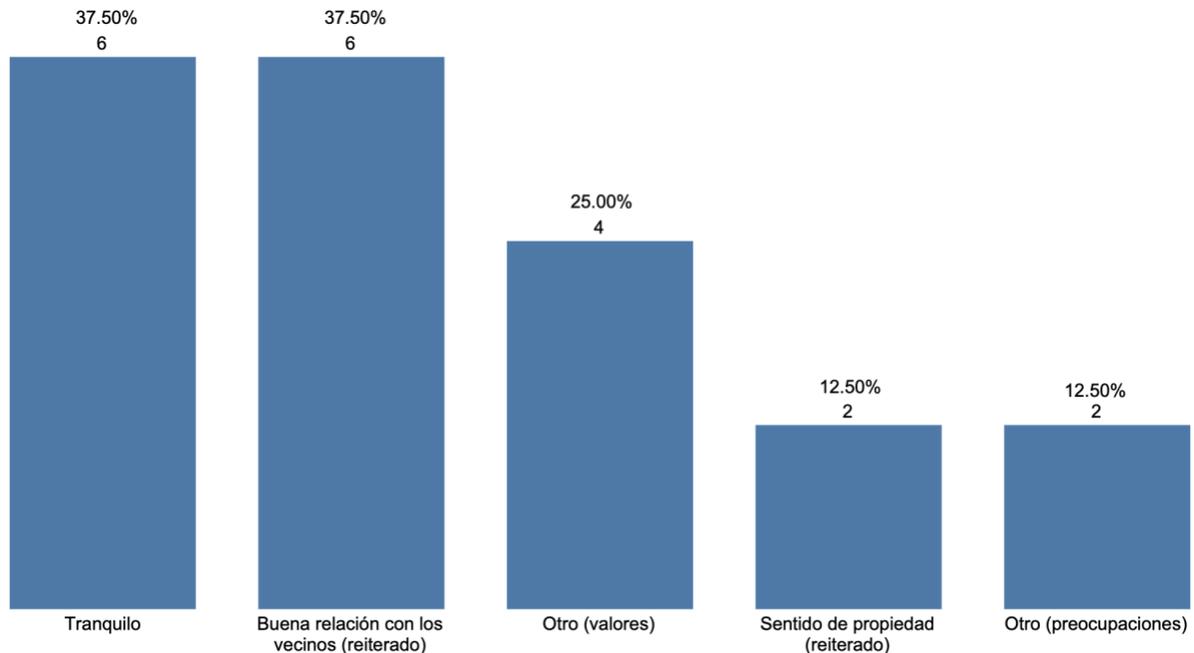


Fig. 14: Otros valores comunitarios
 N = 16, NA/Ausente = 60

Conclusión

Además de proporcionar al condado información sobre la demografía y los costos de vivienda de los residentes de Harmony Place, esta encuesta y los comentarios posteriores muestran que los residentes se ven muy afectados por el miedo al desplazamiento y les gustaría que se preservara su comunidad. Los residentes de Harmony Place valoran sus relaciones positivas con los vecinos, la atmósfera tranquila de la comunidad, la sensación de estabilidad que sienten como propietarios de casas móviles y la accesibilidad para peatones del parque y la proximidad a buenas escuelas y transporte público. Sin embargo, a los residentes les gustaría ver mejoras en la comunidad una vez que se aborde la preocupación inmediata del desplazamiento, incluida la repavimentación de las carreteras dentro de la comunidad y abordar el alto costo de la vivienda y los servicios públicos. La implementación exitosa de un proceso de investigación comprometido con la comunidad contribuyó a una tasa de respuesta de encuestas excepcionalmente alta. Creemos que este proceso impulsó los objetivos de escuchar y empoderar a los residentes para que se involucren con confianza en el diálogo cívico con respecto a su visión para el futuro.

Reconocimiento

Este proyecto no hubiera sido posible sin el apoyo y la participación continuos de la comunidad del Parque de Casas Móviles Harmony Place. En especial, queremos agradecer a los líderes comunitarios: Amilcar Benitez, Denia Yolani, Kenny Medrano, Keydy Zapata, Maricela Camacho, Mirna Gonzalez, Nancy Perez, Reynaldo Hernandez y Gregorio Parada. Los líderes de la comunidad proporcionaron información crítica sobre el diseño de la encuesta y fueron esenciales para la administración exitosa de la encuesta y la interpretación precisa de los resultados.

También nos gustaría agradecer a Tenants and Workers United (TWU), nuestra organización asociada basada en la comunidad. TWU sirvió como enlace entre NVAHA y los líderes comunitarios, brindó interpretación durante las reuniones comunitarias, supervisó la administración de la encuesta y contribuyó significativamente a la planificación y ejecución del evento de intercambio de datos. Agradecemos su colaboración, que fue vital para esta iniciativa.

Nos gustaría agradecer a todos los residentes de la comunidad por su participación en la encuesta y por asistir al evento de intercambio de datos, donde recibimos comentarios que ayudaron a informar y enriquecer este informe.

Finalmente, nos gustaría agradecer a Virginia Housing, la Autoridad de Vivienda y Reurbanización del Condado de Fairfax y Truist Bank por su apoyo financiero.