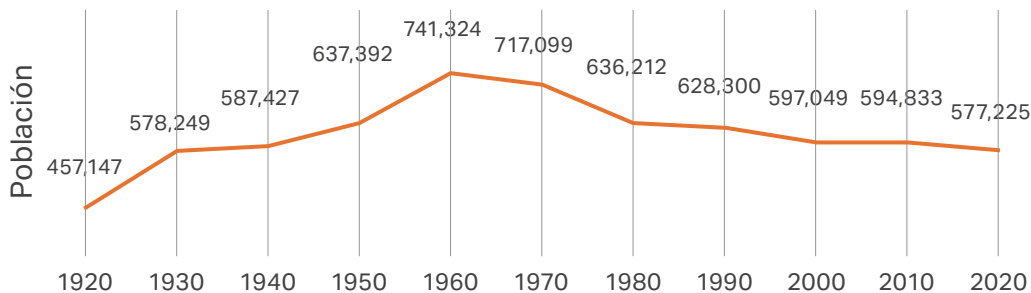


2. Descripción general

Vivienda en Milwaukee en números

Cambio de Población en la Ciudad de Milwaukee, 1920 a 2020

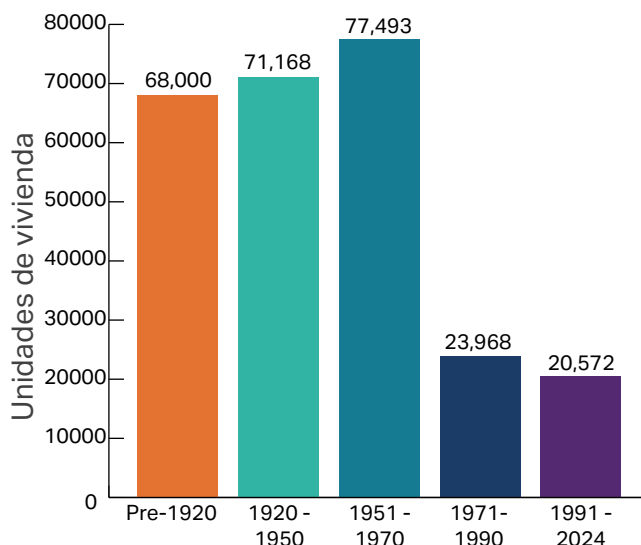


Fuente: Censo por décadas (1920 a 2020) de la Oficina de Censos de EE. UU, Departamento de Administración de Wisconsin

La población de Milwaukee alcanzó su máximo de unos 741,000 habitantes en 1960.

Desde entonces, la población de la ciudad ha disminuido hasta aproximadamente 577,000 habitantes.

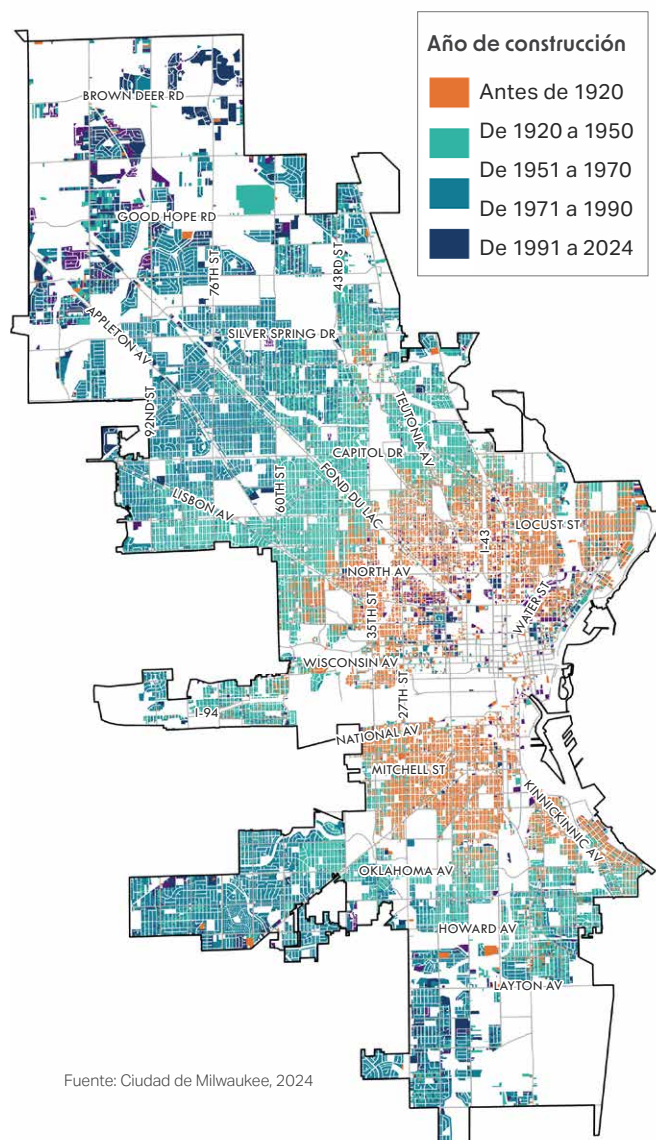
Viviendas construidas por año en Milwaukee



Más del 42 % de las viviendas de Milwaukee se construyeron antes de 1940 y están situadas en la zona central de la ciudad.

El 32 % de las viviendas se construyeron entre 1940 y 1959; gran parte de ellas se encuentran en el noroeste, en el suroeste y en el extremo sur de la ciudad.

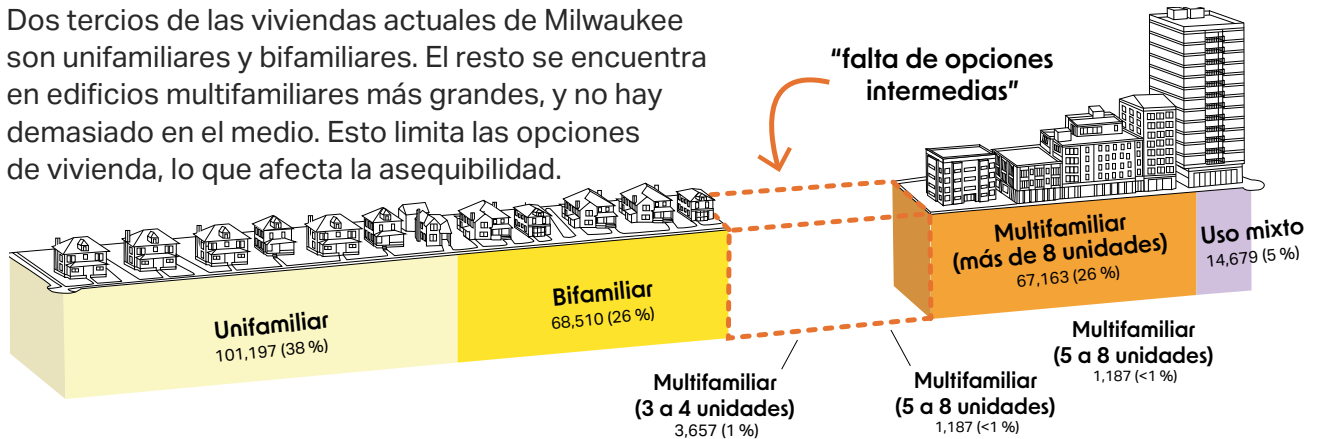
Las viviendas de las afueras de la ciudad se construyeron más tarde, entre los años sesenta y los ochenta.



Fuente: Ciudad de Milwaukee, 2024

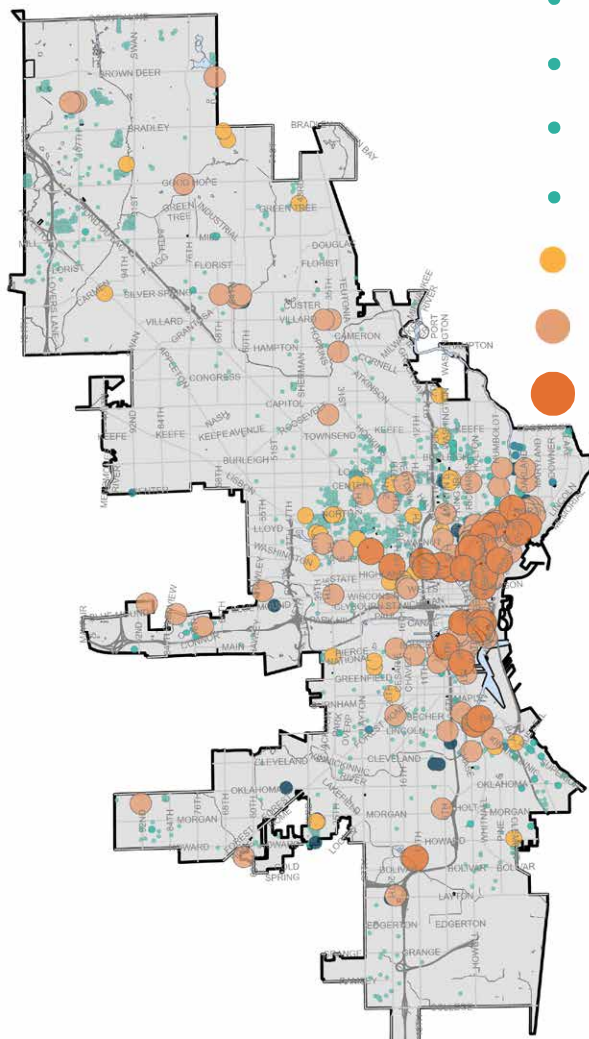
La vivienda en Milwaukee en la actualidad

Dos tercios de las viviendas actuales de Milwaukee son unifamiliares y bifamiliares. El resto se encuentra en edificios multifamiliares más grandes, y no hay demasiado en el medio. Esto limita las opciones de vivienda, lo que afecta la asequibilidad.

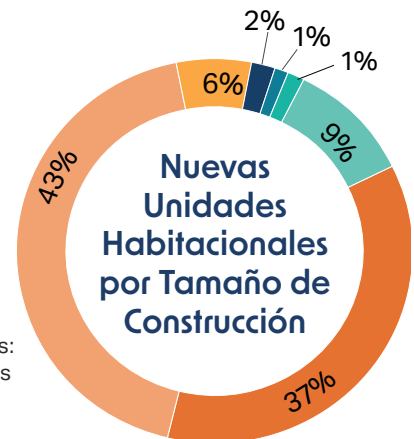


Fuente: Archivo de Propiedad de la Ciudad de Milwaukee, 2024

Nuevas viviendas construidas en Milwaukee en los últimos 22 años (2002 a 2024)



- 1 unidad (unifamiliar): 2,182 unidades construidas
- 2 unidades (bifamiliar): 318 unidades construidas
- Edificios de 3 a 4 unidades: 279 unidades construidas
- Edificios de 5 a 8 unidades: 394 unidades construidas
- Edificios de 9 a 24 unidades: 1,493 unidades construidas
- Edificios de 25 a 99 unidades: 10,389 unidades construidas
- Edificios de más de 100 unidades: 8,965 unidades construidas



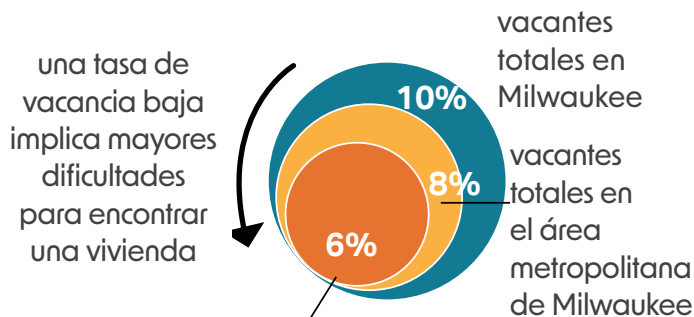
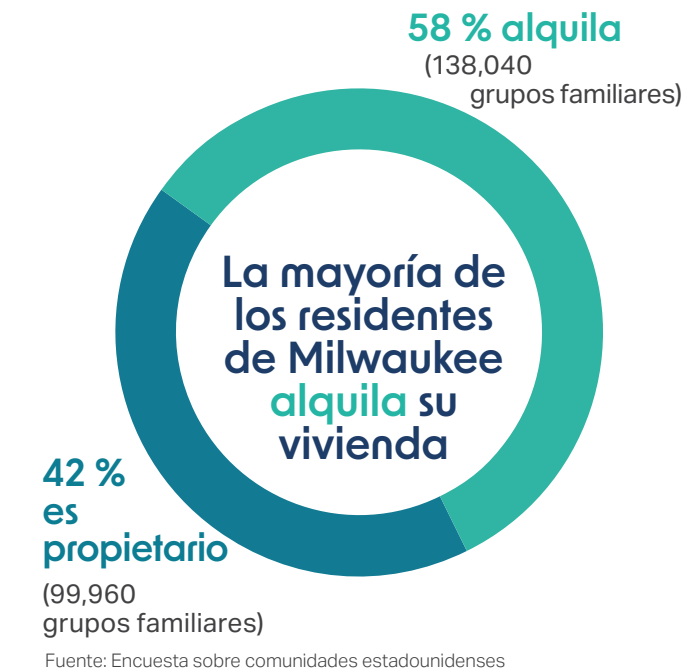
24,000 nuevas unidades habitacionales construidas



9,800 unidades habitacionales eliminadas a causa de:

1. Demoliciones posteriores a la crisis de ejecuciones hipotecarias vinculadas a préstamos subprime y prácticas crediticias abusivas (82 %). Las actividades de demolición resultantes se focalizaron en los mismos vecindarios vulnerables que se vieron afectados históricamente por prácticas de discriminación territorial, desinversión y renovación urbana.
2. Transformación de dúplex y tríplex en viviendas unifamiliares (18 %).

Fuente: Archivo de Propiedad de la Ciudad de Milwaukee, 2024



La tasa de vacancia total en Milwaukee es similar al promedio de los EE. UU. Sin embargo, las vacantes para alquilar son menores. Esto genera una mayor competencia y alquileres a precios más altos.

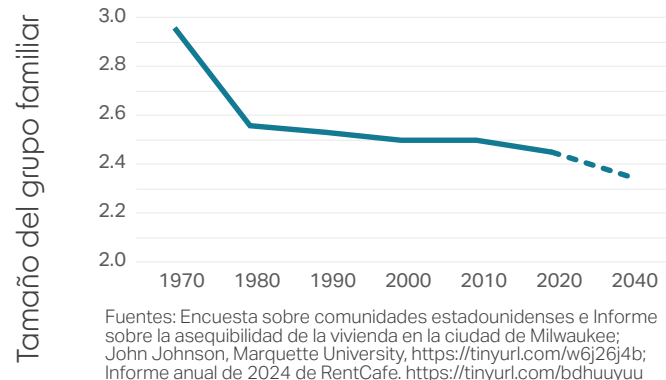
Fuente: Informe anual de asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Milwaukee

Grupos familiares

En 2024, había unos 238,000 grupos familiares en Milwaukee.

- ▶ Aproximadamente el 58 % eran inquilinos y el 41 % eran propietarios; la propiedad de la vivienda ha disminuido alrededor de un 9 % desde 2010.
- ▶ El 19 % de los grupos familiares son de personas mayores (más de 65 años).
- ▶ Aumentó la cantidad de hogares unipersonales, lo que incluye viviendas de personas mayores.
- ▶ Se prevé que el tamaño de los grupos familiares siga disminuyendo, mientras que la cantidad de hogares unipersonales seguirá creciendo, lo que indica la necesidad de más viviendas pequeñas en función de la demanda.
- ▶ Una tasa de vacantes "saludable" para las viviendas en alquiler ronda el 8%. La tasa de vacantes de alquiler en Milwaukee es de alrededor del 6 %, lo que indica una menor cantidad de unidades de vivienda disponibles y da lugar a una mayor demanda y mayores precios de alquiler. Hay aproximadamente 12 inquilinos potenciales por cada unidad disponible.

El tamaño de los grupos familiares ha ido disminuyendo desde 1970, y se espera que esta tendencia se profundice.



Informe anual de asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Milwaukee

El Elemento de vivienda incorpora el análisis de las condiciones de vivienda existentes, las necesidades, y el apoyo y la demanda futuros, lo que se documenta en el informe de asequibilidad de la vivienda de la Ciudad, de conformidad con los Estatutos de Wisconsin, artículo 66.10013. El informe de asequibilidad de la vivienda de la Ciudad se actualiza cada año y se usará para perfeccionar y priorizar la implementación de las recomendaciones del Elemento de vivienda.

Para obtener más información sobre el estado de la vivienda en la ciudad de Milwaukee, visite el sitio web de la Ciudad Planes y Estudios: milwaukee.gov/DCD/Planning/PlansStudies

Costos de vivienda y transporte

La propiedad de un vehículo suele ser el segundo gasto más grande para los grupos familiares, después de la vivienda. Otros costos de la vivienda que contribuyen a la asequibilidad en general son los servicios, los impuestos, el seguro y el mantenimiento.

Cuando la vivienda está más alejada del trabajo, la necesidad de tener un auto es mayor, lo que aumenta los gastos del grupo familiar.

Por el contrario, muchos grupos familiares que no tienen un vehículo propio se ven limitados en los bienes, servicios y trabajos a los que pueden acceder. En 2023, alrededor de 36,259 familiares (17 %) en Milwaukee no tenían acceso en vehículo. Más del 25 % de los grupos familiares que alquila no tiene acceso a un vehículo. Esto indica que existe una gran necesidad de más vecindarios peatonales y desarrollo orientado al transporte público.

Carga del costo de la vivienda

Los grupos familiares que destinan más del 30 % de sus ingresos anuales a la vivienda se consideran agobiados por el costo de esta.

- ▶ El alquiler medio era de \$1,046 al mes y sigue subiendo por encima de los ingresos familiares, lo que deja a los inquilinos en apuros económicos.
- ▶ En 2023, unos 97,873 grupos familiares de Milwaukee sufrían la carga del costo de la vivienda. Un poco menos de 70,000 de esos grupos familiares alquilan su vivienda.
- ▶ Unos 33,800 grupos familiares se consideran gravemente afectados por el costo de la vivienda, ya que destinan más del 50 % de sus ingresos a la vivienda.
- ▶ Hay 58,890 grupos familiares de inquilinos que ganan menos de \$33,500 al año, lo que se considera ingresos muy bajos.
- ▶ Solo hay unas 38,440 unidades de vivienda que podrían ser asequibles para esos grupos familiares, lo que supone un déficit de unas 20,450 unidades.

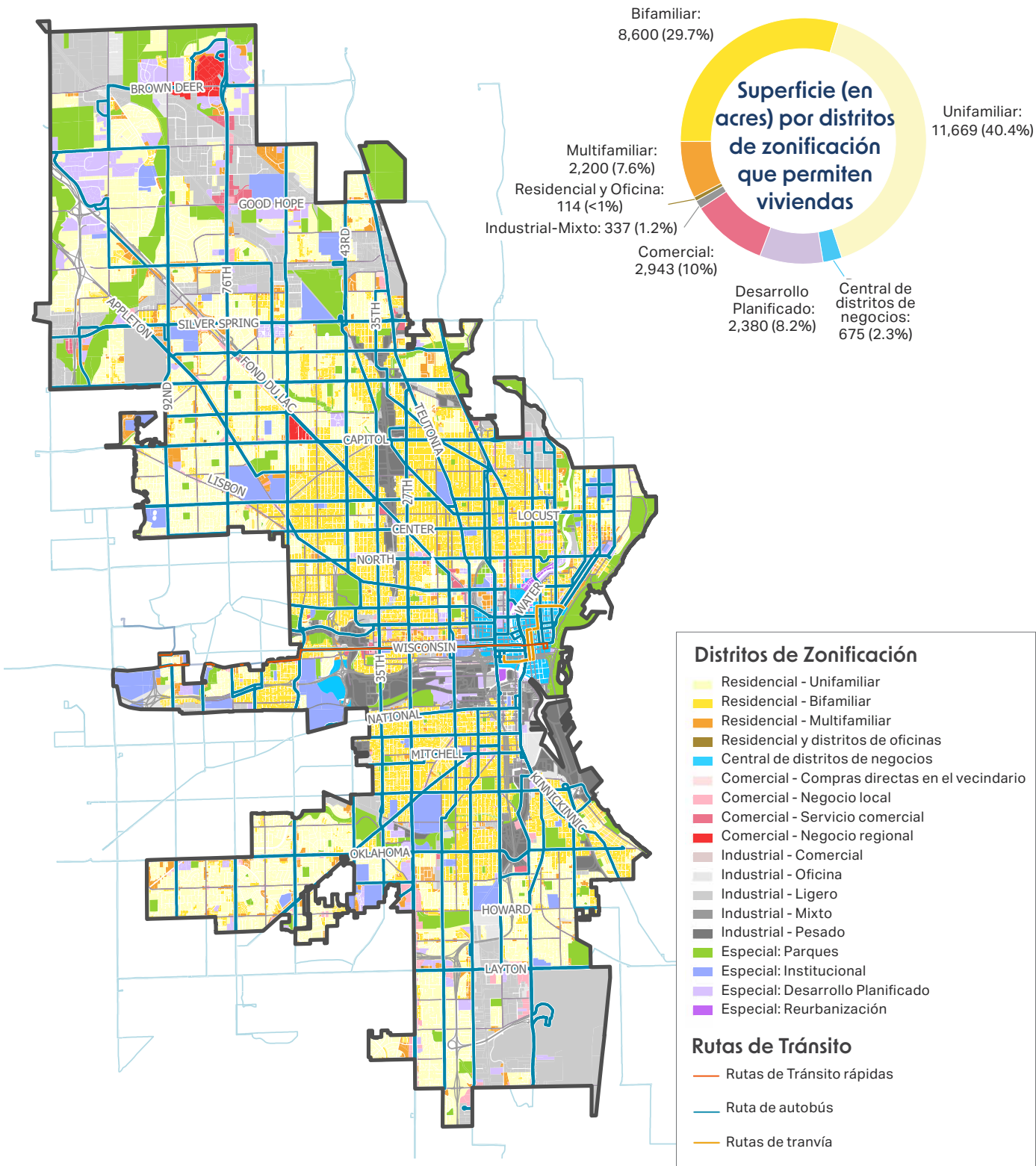


Fuente: AAA y Encuesta sobre comunidades estadounidenses



Fuentes: Encuesta sobre la comunidad estadounidense e Informe sobre la asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Milwaukee

Distritos de zonificación existentes en Milwaukee



Distritos de zonificación de Milwaukee que permiten viviendas

Distritos		Descripción	
RS1-RS6	Distritos residenciales unifamiliares	1 unidad de vivienda por residencia - Lotes grandes, alineaciones y cobertura de lotes pequeños	- Desarrollados entre mediados y finales del siglo XX, así como recientemente - Carácter tradicional y suburbano
RT1-RT4	Distritos residenciales bifamiliares	1 o 2 unidades de vivienda por residencia - Los RT-RT2 se desarrollaron entre mediados y finales del siglo XX	- Los RT3-RT4 se desarrollaron a finales del siglo XIX y a principios del siglo XX - Los RT4 permiten hasta 4 unidades de vivienda y usos comerciales en las esquinas
RM1-RM2	Distritos residenciales multifamiliares Densidad baja a media	- Multifamiliares de densidad baja a media - Carácter suburbano	Desarrollados entre mediados y finales del siglo XX, así como recientemente
RM3	Distrito residencial multifamiliar Densidad media	- Multifamiliar de densidad media - Carácter urbano	- Desarrollado a principios del siglo XX - Permite usos comerciales en las esquinas
RM4-RM7	Distritos residenciales multifamiliares Alta densidad	- Multifamiliares de alta densidad - Permite usos comerciales	- Carácter urbano - Variedad de tamaños de lote, alineaciones pequeñas, % de altura de la cobertura de lotes
RO1-RO2	Residencial y oficina	- Permite usos residenciales y de oficina - Carácter residencial - Los RO2 se desarrollaron a finales del siglo XIX y a principios del siglo XX	- Permite la conversión de edificios residenciales en oficinas - Los RO1 se desarrollaron entre mediados y finales del siglo XX
NS1-NS2	Distritos de vecindarios comerciales	Residenciales y vecindarios con usos comerciales	- Los NS1 son de carácter suburbano; lotes y alineaciones más grandes - Los NS2 son de carácter urbano; lotes y alineaciones más pequeños
LB1-LB3	Distritos comerciales locales	- Distritos comerciales primarios - Ofrecen una amplia gama de productos y servicios, incluidas unidades residenciales	- Los LB1 son más suburbanos - Los LB2-LB3 son urbanos, y los LB3 permiten edificios más altos
CS	Servicio comercial	Zonas en las que se pueden alojar usos comerciales y de servicios para las personas	Residencial multifamiliar de baja densidad
RB1-RB2	Distritos comerciales regionales	- Tiendas regionales o municipales, empleo o usos residenciales de alta densidad - Permite edificios altos y a gran escala	- Los RB1 tienen un patrón de desarrollo suburbano - Los RB2 son más urbanos, con lotes y alineaciones más pequeños
C9A-C9H	Distritos del centro de la ciudad	- Los C9A son residenciales de alta densidad, en entornos muy urbanos - Los C9B-C9H permiten una mayor mezcla de usos	- Los distritos permiten la mayor densidad de la ciudad - Los C9H están destinados a la fabricación y pueden incluir unidades residenciales para vivir y trabajar con revisión adicional
IM	Industrial-Mixto	Conversión de determinados edificios industriales antiguos de varias plantas para usos residenciales, comerciales o de oficina	- Carácter urbano - Alineaciones mínimas, patios y estacionamientos mínimos fuera de la vía pública
PD: GPD, DPD	Desarrollo planificado	- Zonificación personalizada para desarrollos complejos - Destinado a permitir la flexibilidad - Fomenta la creatividad, la variedad y la sensibilidad medioambiental	Fomenta un desarrollo compatible con su entorno y coherente con el Plan Integral

Fuente: Según se define en el código de zonificación de Milwaukee entre 2002 y la actualidad (2024)

3. Proceso de participación

Este proyecto buscó y recibió una gran cantidad de comentarios de organizaciones vecinales, desarrolladores, propietarios, y miembros de la comunidad. El personal escuchó diversas ideas y visiones sobre el futuro de la elección y el crecimiento de la vivienda en Milwaukee. Los comentarios de los miembros de la comunidad, recogidos mediante encuestas, sesiones abiertas al público, grupos de discusión, reuniones comunitarias y comités asesores han ayudado a dar forma a este plan y a los objetivos, las políticas y las recomendaciones de las siguientes secciones.

La actualización de un plan para toda la ciudad requiere la participación de la comunidad de muchas maneras distintas. El equipo del proyecto del plan se centró en reunirse con las personas en donde viven y priorizó la extensión en los vecindarios de bajos ingresos. El 85 % de todas las actividades de participación presenciales se llevaron a cabo en zonas censales calificadas (Qualified Census Tracts, QCT) o en zonas de estrategia de revitalización de vecindarios (Neighborhood Revitalization Strategy Areas, NRSA), o en zonas adyacentes a ellas.

Aspectos destacados de la participación

- ▶ **10 sesiones abiertas** al público
- ▶ **6 seminarios web** con preguntas y respuestas
- ▶ **35 eventos "en horas de oficina"** en todas las bibliotecas públicas de Milwaukee
- ▶ **24 grupos de discusión/reuniones comunitarias** con grupos de vecinos y desarrolladores locales
- ▶ **20 apariciones en mesas de participación** en residencias para adultos mayores, mercados agrícolas y otros eventos comunitarios
- ▶ **4 reuniones del Comité Asesor Técnico** (Technical Advisory Committee, TAC) + **4 reuniones del Comité Asesor Comunitario** (Community Advisory Committee, CAC)
- ▶ **2 encuestas comunitarias**
- ▶ **Más de 3,200 reproducciones** de las grabaciones de las reuniones y del video "¿Qué es la zonificación?"
- ▶ **Más de 2,350** participaciones directas mediante reuniones y eventos presenciales y en línea
- ▶ **Más de 9,400** miembros de la comunidad participaron en engage.milwaukee.gov/GrowingMKE
- ▶ **Materiales de difusión** + reuniones en inglés, español y hmong



Probar algo nuevo: "Horas de oficina" y pantallas interactivas en bibliotecas

El equipo de participación pudo ofrecer un mayor acceso presencial al proyecto mediante apariciones en horas de oficina en cada biblioteca. También se instalaron pantallas interactivas en todas las bibliotecas en las que las personas pudieron dejar sus comentarios durante todo el otoño de 2023.

Asociaciones, colaboradores y asesores

Asociación con la Alianza de Desarrollo Comunitario (CDA)



En asociación con la Alianza de Desarrollo Comunitario (Community Development Alliance, CDA), el personal organizó grupos de discusión con los residentes para debatir los tipos de vivienda que les gustaría ver en sus vecindarios. Los grupos de discusión se llevaron a cabo en vecindarios que han sufrido la desinversión y pretendían llegar a personas que no suelen participar en los debates sobre planificación.

Apoyo de AARP



La ciudad de Milwaukee recibió una subvención AARP Community Challenge para apoyar la participación en el proyecto Elemento de vivienda. La subvención ayudó a financiar la incorporación de una organización local sin fines de lucro, Walnut Way, para ampliar las iniciativas de difusión lo que permitió al equipo llegar mejor a las personas donde ellas están. Entre otras cosas, se organizaron apariciones en eventos comunitarios y en residencias para adultos mayores, donde escuchamos importantes aportes sobre las necesidades de la población de edad avanzada de Milwaukee.

Comité Asesor Comunitario (CAC)

El CAC estaba formado por un grupo diverso de miembros de organizaciones comunitarias y vecindarios de todo Milwaukee. Con su liderazgo y compromiso con la comunidad, contribuyeron a fundamentar el proceso y los materiales de difusión y aportaron su opinión sobre las regulaciones en materia de vivienda. También ayudaron a correr la voz e informar a sus vecinos, partes interesadas y socios comunitarios sobre el proceso de planificación y cómo participar en él. El CAC se reunió tres veces a lo largo del proceso de planificación.

Comité Asesor Técnico (TAC)

El TAC incluía arquitectos, desarrolladores, planificadores, defensores de la vivienda e investigadores que aportaron conocimientos locales sobre cómo el código de zonificación y las políticas pueden afectar el desarrollo y el acceso a la vivienda en Milwaukee. El TAC se reunió tres veces en el transcurso del proceso de planificación e hizo aportes sobre las políticas y regulaciones del código de zonificación de vivienda.



Gracias

En los últimos dos años, las voces de la comunidad ayudaron a dar forma al desarrollo del Componente de vivienda. El proceso tuvo momentos de debate animado donde se plantearon críticas, y el Departamento de Desarrollo de la Ciudad valora mucho los comentarios, la defensa comunitaria y la participación, que contribuyeron al borrador del plan más reciente. El DCD agradece a los grupos que organizaron reuniones y difundieron información en sus vecindarios.

En esta lista se incluyen los grupos y vecindarios que dedicaron tiempo y recursos para organizar y asistir a reuniones, distribuir material y hacer comentarios.

- ▶ Todos los Distritos de mejora comercial (BID) y los Distritos de mejora de vecindarios (NID)
- ▶ Amani United
- ▶ Bluemound Heights N. A.
- ▶ Bridge Builders Milwaukee
- ▶ Cambridge Woods N. A.
- ▶ Community Development Alliance (CDA) Housing Allies
- ▶ Community Development Alliance (CDA) Resident Advisory Council
- ▶ Century City Tri-Angle Neighborhood Association
- ▶ City of Milwaukee Youth Council
- ▶ Clarke Square Neighborhood Initiative
- ▶ County Commission on Aging
- ▶ Dominican Center
- ▶ Eastside Community Council
- ▶ 5 Points N. A.
- ▶ Garden District N. A.
- ▶ Garden Homes N. A.
- ▶ Historic Water Tower Neighborhood
- ▶ Hmong American Women's Association
- ▶ Jackson Park Community Association
- ▶ Mariners Neighborhood Association
- ▶ Merrill Park N. A.
- ▶ Metcalfe Park Community Bridges
- ▶ Midtown Neighborhood Alliance
- ▶ Murray Hill N. A.
- ▶ Muskego Way Forward
- ▶ Near West Side Partners
- ▶ Northwest Side CDC
- ▶ Residents for Change N. A.
- ▶ Reclaiming Our Neighborhoods (RON) Coalition
- ▶ Riverworks Development Corporation
- ▶ Rooted & Rising - Washington Park
- ▶ Running Rebels
- ▶ Safe & Sound
- ▶ Sherman Park Community Association
- ▶ Sixteenth Street Community Health Center
- ▶ Southside Organizing Center
- ▶ Strong Towns Milwaukee
- ▶ Urban Spaceship
- ▶ VIA CDC
- ▶ Walker's Point Association
- ▶ Walker's Square N. A.
- ▶ Walnut Way Conservation Corp.
- ▶ Washington Heights N. A.
- ▶ Y todas las personas que interactuaron y participaron

Aclaraciones: N. A.: asociación vecinal. El hecho de que un grupo esté incluido en la lista anterior no significa que apoye el plan, y pedimos disculpas si se nos olvidó nombrar a alguien.

Temas de los comentarios públicos

La siguiente lista refleja temas de los comentarios públicos a lo largo del proceso de planificación.

Asequibilidad

Propiedad:

Las oportunidades para comprar una vivienda deben ser prioridad. Los compradores de vivienda primerizos y de bajos ingresos deberían tener opciones de vivienda más asequibles.

Elección de vecindario:

En todos los vecindarios debería haber opciones de vivienda asequible.



Vecindarios y calidad de vida

Vecindarios de calidad:

Las ciudades vibrantes y transitables a pie hacen que sea más fácil caminar hasta las paradas de autobús, las tiendas de comestibles, los restaurantes, los centros comerciales y los centros de atención médica.

Mejora y revitalización de vecindarios:

Reparar y restaurar las viviendas actuales es la principal prioridad. Reparar el parque habitacional existente, garantizar condiciones seguras para la vivienda y abordar la cuestión de la vacancia son condiciones necesarias para promover vecindarios más sanos y seguros.

Cada vecindario tiene necesidades

de vivienda diferentes: El proceso de planificación de vecindarios debe usarse como mecanismo para evaluar futuros ajustes de zonificación específicos para cada vecindario.

Contra el desplazamiento:

Debemos garantizar que los inquilinos y propietarios actuales puedan permanecer en sus vecindarios y no deban desplazarse contra su voluntad.

Cubrir las necesidades:

Las viviendas y los vecindarios deben cubrir las necesidades de la diversa población de Milwaukee, que incluye a inmigrantes y refugiados, personas LGBTQIA+ y personas que salen de prisión.

Diversidad de viviendas

Variedad de viviendas:

El hecho de tener una diversidad de estilos de vivienda disponibles para los residentes agrega valor. Algunos tipos deseados de viviendas que no son habituales en Milwaukee actualmente, como casas en hilera, unidades accesorias de vivienda, viviendas más pequeñas y viviendas contenedor, deberían estar disponibles en más vecindarios.

Suministro de vivienda:

Se necesitan más viviendas asequibles, para personas mayores, multigeneracionales, accesibles y para personas de ingresos mixtos.

Diseño de los edificios

Diseño de calidad:

Las nuevas construcciones deben tener un diseño de calidad que se adapte al carácter de vecindario.

Sostenibilidad y resiliencia

Ambientes saludables:

Las nuevas viviendas deben ser ecológicas y de bajo consumo de energía.

Parques:

Las nuevas viviendas no deben sacrificar los parques ni los árboles existentes.

Transportación

Opciones de transporte:

Tenga en cuenta cómo las caminatas, las opciones de transporte y la política de estacionamiento afectan los vecindarios y la elección de viviendas.

Calles seguras:

Milwaukee tiene la oportunidad de convertir las calles en lugares más seguros para caminar, andar en bicicleta y conducir.

Otro

Vivienda justa:

Los funcionarios deben responsabilizar a los malos arrendadores para que brinden una vivienda justa a todos los residentes.

Rendición de cuentas y especulación:

Los funcionarios deberían hacer rendir cuentas a los arrendadores ausentes y desincentivar los comportamientos depredadores y especulativos en las inversiones inmobiliarias.

Crecimiento

Resiliencia económica:

El crecimiento y el desarrollo económico deben distribuirse por toda la ciudad y contribuir a tener un planeta saludable.

Densidad:

La densidad de la población apoya el transporte público y los centros comerciales, fomenta la diversidad de viviendas y crea vecindarios transitables a pie.

Habitabilidad:

El crecimiento económico y poblacional debe planearse minuciosamente para beneficiar y retener a los residentes actuales.