

# West Yellowstone, Montana

## Evaluación de necesidades de vivienda



Noviembre 2023

Producido por el Consejo de Desarrollo de Recursos Humanos del Distrito IX (HRDC, por sus siglas en inglés), en nombre de la Fundación de la Comunidad de West Yellowstone.

Autores: Katherine Daly, Lila Fleishman y Carrie Coan

Fotografías: Kestrel Aerial Services



# Tabla de contenido

<b>Propósito de la evaluación de necesidades de vivienda</b>	<b>4</b>
<b>Metodología</b>	<b>4</b>
<b>Resumen ejecutivo</b>	<b>6</b>
<b>Contexto: Desafíos y oportunidades de desarrollo</b>	<b>9</b>
La limitada capacidad de desarrollo requiere de una cuidadosa planificación	9
Oportunidad: 80 acres sin desarrollar	10
Desafío: moratoria en nuevas conexiones y usos de alcantarillado	11
Orientación para el desarrollo según la política de crecimiento de West Yellowstone	11
Consideraciones de desarrollo de la política de crecimiento: clima subártico y riesgo de incendios forestales	14
<b>Perfil demográfico</b>	<b>15</b>
Características de la población	15
Población estable en la última década	15
Aumento de comunidades jóvenes y mayores	15
Más diversidad racial que Montana en general	16
Ocupación de viviendas y características de los hogares	17
Más de 1/3 de las viviendas desocupadas; una de cada cinco viviendas se utiliza de manera estacional, recreativa u ocasional	17
La mayoría de las viviendas están habitadas por inquilinos	17
Hogares de una y dos personas que viven con y sin familiares	17
Baja proporción de hogares que incluyen a alguien con discapacidades	18
<b>Perfil de vivienda</b>	<b>19</b>
Características y condiciones de vivienda	19
Diversidad en el parque de viviendas, que incluye viviendas multifamiliares de densidad media y casas móviles.....	19
Viviendas diseñadas para hogares pequeños	20
La mayoría de las viviendas fueron construidas a partir de 1980	22
<b>Ingresos y empleo</b>	<b>23</b>
Mediana de ingresos baja y significativa disparidad de ingresos entre inquilinos y propietarios.....	23
Fuentes de ingresos del hogar	24
Empleo y salario promedio anual por sector en 2021	25
<b>Necesidades de vivienda y condiciones del mercado</b>	<b>26</b>

Asequibilidad	26
Casas en alquiler	27
Alquileres a tarifas de mercado	28
Alquileres por debajo del mercado	28
Alquileres a corto plazo	29
Casas para comprar	29
Tarifa de mercado	29
<b>Apéndice A: Glosario</b>	<b>31</b>
<b>Apéndice B: Límites de ingresos de HUD</b>	<b>34</b>
Distribución de ingresos y límites de ingresos del hogar de HUD	34
<b>Apéndice C: Recursos de vivienda</b>	<b>36</b>
Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC)	36
Vivienda pública	36
HOME	36
Subsidio en bloques para el desarrollo comunitario (CDBG)	37
Fondo fiduciario de vivienda	37
Vales de elección de vivienda	37
Programa de desarrollo rural de USDA	37

# Propósito de la Evaluación de Necesidades de vivienda

El propósito de esta Evaluación de necesidades de vivienda (HNA, por sus siglas en inglés) es ayudar a los residentes de West Yellowstone y a los líderes locales a tomar decisiones ponderadas sobre la planificación y las políticas de vivienda, informadas por las características de la población local, como el tamaño de los hogares, el empleo y los ingresos, las condiciones actuales del mercado y las perspectivas de los residentes. Estas decisiones son especialmente importantes dada la limitada disponibilidad de terrenos para desarrollos futuros y las urgentes demandas de infraestructura.

El interés y la necesidad de soluciones locales a los desafíos de vivienda de la comunidad son de larga data. Open Window Consulting completó el informe de Datos y análisis del mercado de viviendas del municipio de West Yellowstone en 2015, encontrando en general que el desafío de asequibilidad de la vivienda en la comunidad se debe a la prevalencia de hogares de bajos ingresos y se ve complicado por las fluctuaciones estacionales en la demanda de viviendas. Dos años después, el documento rector de West Yellowstone para el desarrollo futuro, la Actualización de la política de crecimiento de West Yellowstone, Montana 2017 (Política de crecimiento), identificó la asequibilidad y disponibilidad de viviendas como un “tema clave” y establece el objetivo de “aumentar la oferta de viviendas asequibles y para la fuerza laboral”. Más recientemente, la Coalición de viviendas de West Yellowstone estableció metas que pedían una evaluación actualizada de las necesidades de vivienda actuales y futuras de la comunidad.

Esta evaluación tiene la intención de ser una herramienta utilizada para liderar un proceso futuro para desarrollar una estrategia local de vivienda. La estrategia brinda a los miembros de la comunidad la oportunidad de revisar las necesidades de vivienda, priorizar esas necesidades, revisar estrategias exitosas implementadas por comunidades similares, seleccionar estrategias para satisfacer las necesidades de la comunidad, desarrollar una estrategia de implementación, asignar roles y responsabilidades, y crear un mecanismo para medir el progreso hacia los resultados deseados identificados.

El proceso para desarrollar una estrategia local de vivienda se iniciará durante el invierno de 2023-2024 a través de una serie de eventos organizados por la West Yellowstone Foundation y el HRDC. En estos eventos, los asistentes tendrán la oportunidad de revisar la evaluación y responder a sus hallazgos. Sesiones posteriores se llevarán a cabo para priorizar las necesidades, aprender sobre estrategias exitosas de vivienda en otras comunidades y desarrollar el plan de West Yellowstone. Funcionarios del gobierno local, miembros del WYCH, miembros de la comunidad y otros interesados participarán en el proceso de planificación. Una vez que se desarrolle un plan, se presentará a la Municipalidad de West Yellowstone para su adopción e implementación.

## Metodología

Esta evaluación abarca el área incorporada del municipio de West Yellowstone, Montana. El equipo de evaluación utilizó un enfoque de investigación de métodos mixtos, complementando la recopilación y el análisis de datos cuantitativos con datos cualitativos. Los conocimientos y matices compartidos a través de métodos cualitativos permitieron una interpretación más precisa de los datos cuantitativos. Esto fue especialmente importante para el análisis e interpretación de los datos de la Encuesta de la comunidad estadounidense, que a menudo mostraba márgenes de error elevados.

Esta evaluación de necesidades aprovecha los datos demográficos, de vivienda y laborales federales

disponibles del Censo decenal de EE. UU., la Encuesta de la comunidad estadounidense, la Oficina de estadísticas laborales y el Departamento de vivienda y desarrollo urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés). Los datos del mercado de alquiler y propiedad se recopilaron de Big Sky Country MLS, Realtor.com, AirBnB.com y profesionales inmobiliarios locales. Se recopiló información adicional de dos planes adoptados por la Municipalidad de West Yellowstone: la Actualización de la política de crecimiento de West Yellowstone, Montana 2017 y el Informe de expansión de 80 acres: creando un lugar para todos. El personal de HRDC entrevistó y buscó comentarios de individuos que trabajan en el gobierno local, bienes raíces y el sector sin fines de lucro, así como propietarios de negocios locales.

# Resumen Ejecutivo

## Población estable desde 2010. Residentes en hogares pequeños.

West Yellowstone tenía 1,272 residentes en 2020, un aumento insignificante desde 2010. La falta de crecimiento poblacional en West Yellowstone puede estar relacionada con la escasa disponibilidad de viviendas. El tamaño promedio de los hogares en West Yellowstone es de alrededor de 2.3 personas. Sin embargo, el tamaño de hogar más común fue de uno (39% de todos los hogares), seguido de hogares de dos personas (27%).

## Una de cada tres viviendas está desocupada; una de cada cinco es de uso “estacional, recreativo, u ocasional”



En 2020, el 36.2% de las 849 viviendas de West Yellowstone estaban desocupadas, superando ampliamente la proporción de viviendas desocupadas en todo el estado (13%) y el país (9.7%). La manera en la que se utilizan las viviendas en West Yellowstone pudiese contribuir a esta diferencia; 165 viviendas (19.4%) se identificaron como de “uso estacional, recreativo u ocasional”, una proporción significativamente mayor que en todo el estado (6.4%) y el país (3.1%). En consecuencia, AirBnB enumeró 144 alquileres a corto plazo dentro de la localidad de

West Yellowstone hasta agosto de 2023.

## Varios tipos de viviendas, la mayoría construidas después de 1980 y diseñadas para hogares más pequeños.

Alrededor del 58% de las viviendas de la ciudad se construyeron a partir de 1980, después de la adopción de códigos de construcción locales y prohibiciones a nivel nacional de materiales peligrosos como el asbesto. Las viviendas unifamiliares independientes fueron el tipo de vivienda más común, representando el 42% del inventario de viviendas de la comunidad. Más de 20 comunidades de casas móviles comprenden aproximadamente un sexto (16.5%) del inventario de viviendas.

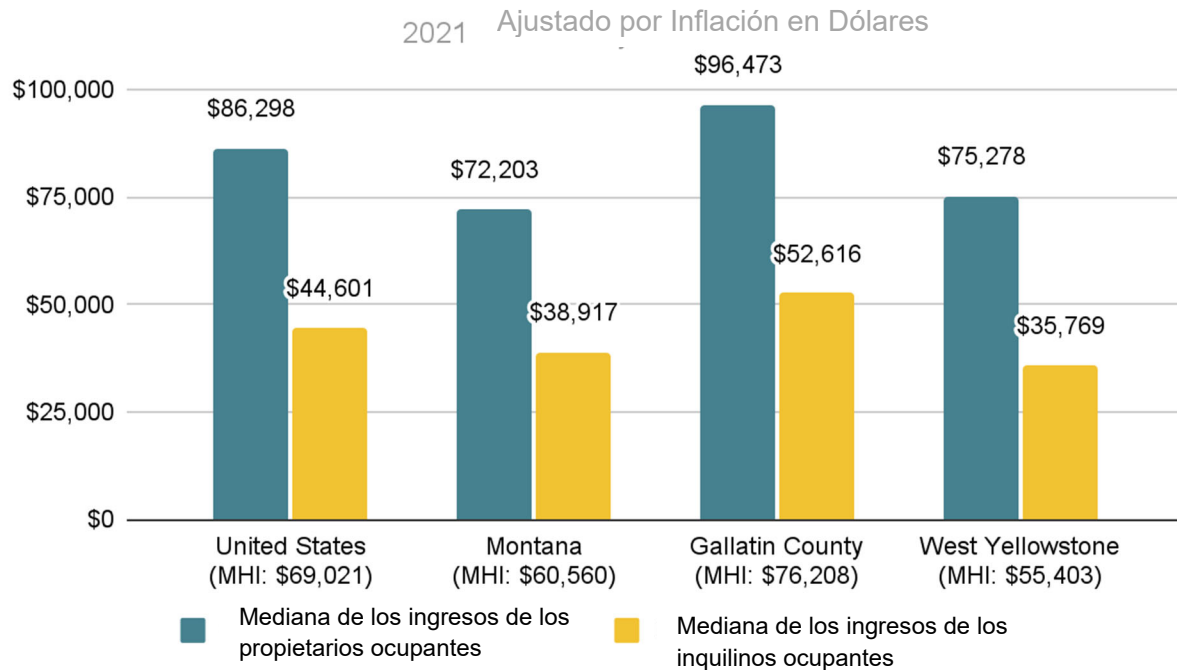


Los hogares con cinco o más personas representaron más del 10% de todos los hogares de West Yellowstone en 2020. Solo alrededor del 1% de las viviendas de West Yellowstone tenían cinco o más habitaciones en 2021. La falta de viviendas construidas para hogares más grandes, así como la afluencia estacional de residentes, podría explicar datos que sugieren que casi una quinta parte (19.1%) de todas

las viviendas ocupadas experimentaban algún grado de hacinamiento.

La mediana de los ingresos familiares es inferior a la del país, el estado y el condado. Importante disparidad de ingresos entre propietarios e inquilinos.

Mediana de los ingresos del hogar en los últimos 12 meses por tenencia



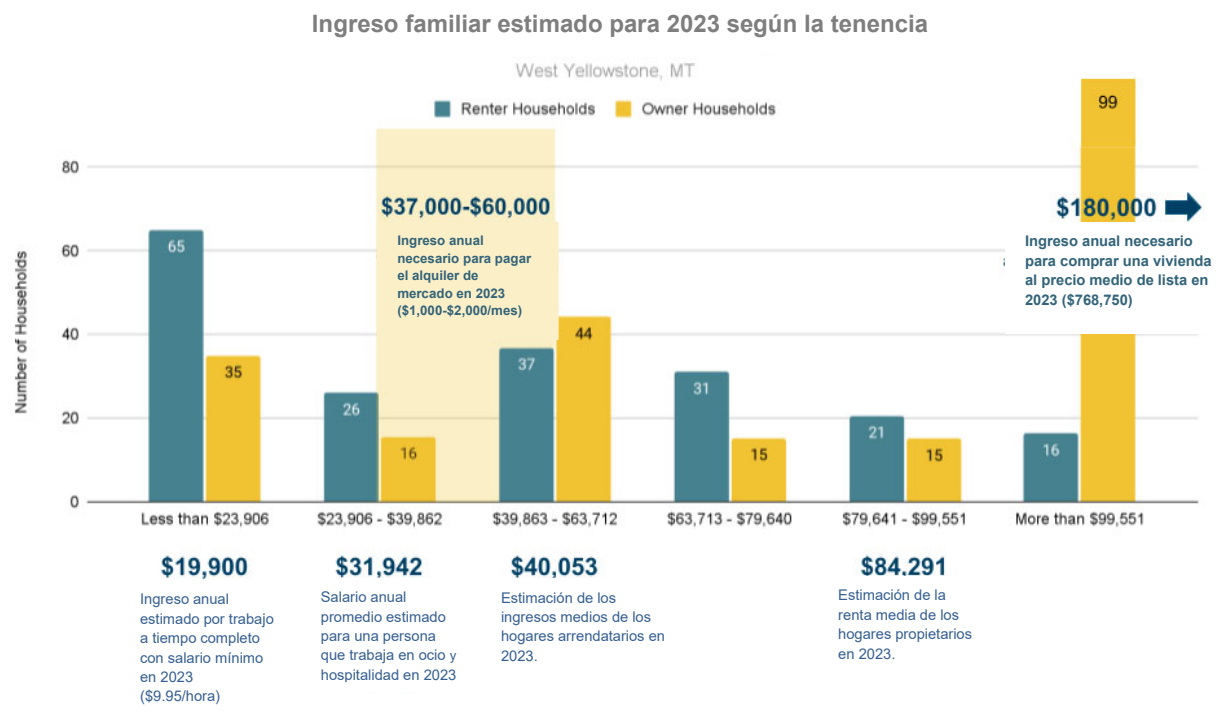
La mediana de los ingresos del hogar en West Yellowstone en 2021 fue de \$55,403, inferior a la mediana en el estado, el país y el condado de Gallatin. Cuando se desglosa el ingreso mediano del hogar según la tenencia, es evidente una disparidad significativa entre inquilinos y propietarios. La mediana de ingresos de los hogares en alquiler es menos de la mitad que el de los hogares que son propietarios. Esto es particularmente importante dado que casi 2/3 de los hogares en West Yellowstone alquilan sus viviendas.

Las viviendas de alquiler o en venta a tarifa de mercado son en su mayoría inasequibles para los residentes.

	Inquilinos	Propietarios
Proporción de viviendas ocupadas en West Yellowstone	60.7%	39.3%
Proporción de hogares con ingresos bajos, muy bajos y extremadamente bajos entre inquilinos y propietarios	65%	42%
Mediana de los ingresos del hogar en 2023 (Ingreso de 2021 ajustado por inflación)	\$40,052	\$84,291
Costo máximo asequible de vivienda para un hogar con ingreso mediano	\$1,001/mes Alquiler sin servicios públicos	\$2,318/mes hipoteca + servicios públicos
Costos mensuales aproximados de viviendas a tarifa de mercado en 2023	\$1,000 - \$2,000 Para alquiler y servicios públicos	\$5,000 para hipoteca

Los alquileres a tarifa de mercado menos caros en la comunidad son inasequibles para casi la mitad de los hogares que alquilan. Cerca del 65% de los hogares que alquilan se consideran de bajos ingresos, muy bajos ingresos o extremadamente bajos ingresos, según los estándares establecidos por HUD (consulte el Apéndice B para obtener más información al respecto). Las 59 viviendas de alquiler asequibles de la comunidad dentro de South Lake y Madison Apartments podrían estar en riesgo de ser eliminadas del inventario de viviendas por debajo de la tarifa de mercado en la próxima década. Hoy en día, todas estas viviendas están destinadas a familias.

Los altos precios de venta, las tasas de interés elevadas y el bajo inventario mantienen la propiedad fuera del alcance de la mayoría de los hogares. Desde agosto de 2022 hasta agosto de 2023 en West Yellowstone, la mediana del precio de venta de viviendas aumentó un 2.6%, a \$768,750; la duración mediana de un anuncio residencial fue de 3 días; y las tasas de interés de hipotecas a 30 años aumentaron más del 2%, pasando de aproximadamente 5.5% a cerca de 7.8%.





# Contexto: Desafíos y oportunidades de desarrollo

La limitada capacidad de desarrollo requiere de una cuidadosa planificación

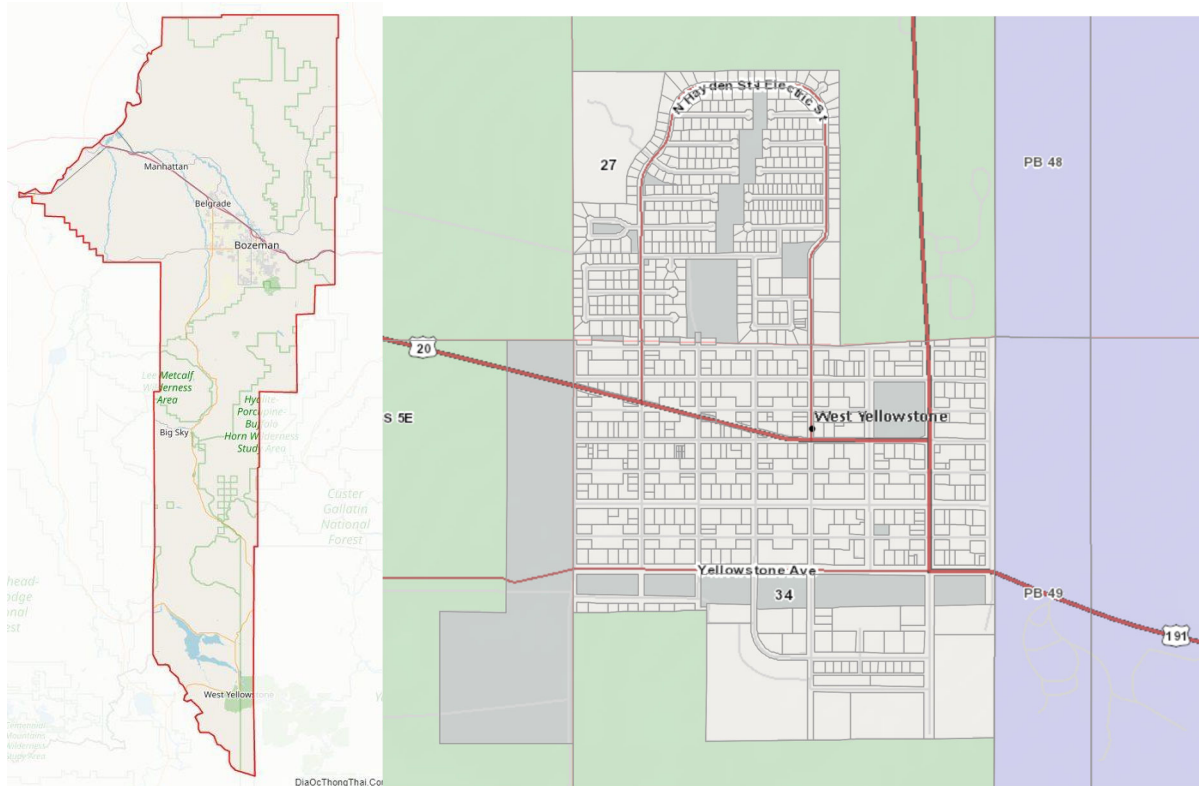


Figura 1. Mapa del condado de Gallatin que muestra centros de población y mapa del municipio de West Yellowstone. Fuente: <https://diaochongthai.com/> y <https://ceic.mt.gov/People-and-Housing/index>.

El municipio de West Yellowstone se encuentra en el extremo sur del condado de Gallatin, Montana, en la parte suroeste del estado. Los límites actuales del municipio abarcan un área un poco menor a una milla cuadrada (0.91 millas cuadradas), con oportunidades limitadas para una expansión hacia afuera. El desarrollo de viviendas está bastante restringido tanto por las comodidades que impulsan la economía basada en el turismo y la recreación de la comunidad, como por la capacidad limitada de la infraestructura de agua y alcantarillado de la comunidad.

West Yellowstone es conocido por ser la puerta de entrada occidental al Parque Nacional de Yellowstone, cuyo hábitat protegido se extiende al este de la bien llamada Boundary Street (en español: "calle frontera"). Toda el área restante al norte, sur y oeste de West Yellowstone forma parte del Bosque Nacional Custer Gallatin y, por lo tanto, es propiedad del Servicio Forestal de los Estados Unidos y está gestionada por este.

El Servicio Forestal tiene autoridad limitada para transferir tierras del Sistema Nacional de Bosques. Según la Ley de sitios urbanos del 31 de julio de 1958, modificada por la Ley del 21 de octubre de 1976, las tierras del Sistema Nacional de Bosques que una comunidad necesite podrán venderse a su valor de mercado si estas sirven a objetivos comunitarios que superen los objetivos y valores públicos

de retener las tierras en propiedad federal.

## Oportunidad: 80 acres sin desarrollar

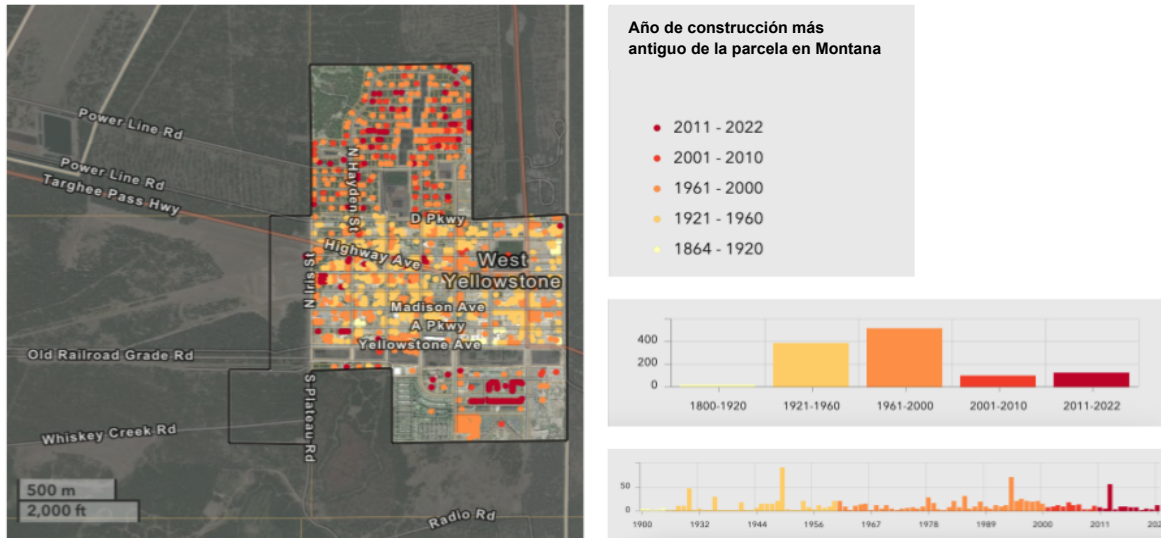


Imagen 2. Las parcelas de West Yellowstone se clasifican por el año de construcción más temprano. Mapas y gráficos obtenidos del Centro de Información Económica y del Censo de Montana a través de <https://ceic.mt.gov/People-and-Housing/Housing>.

La imagen anterior muestra la fecha más temprana en que se desarrolló cada parcela dentro de West Yellowstone, con un punto de color por parcela. No solo es visible la trayectoria de la expansión de la comunidad en esta imagen, sino que la densidad de puntos indica que casi todo el terreno dentro de los límites municipales ha sido desarrollado, un hecho confirmado en la Política de crecimiento<sup>1</sup>. La excepción es una parcela de 80 acres al oeste de Iris Street, que el municipio adquirió del Bosque Nacional Custer Gallatin en 2016. La venta de 80 acres al municipio de West Yellowstone se completó bajo legislación del Congreso. La legislación permitía la venta de hasta 80 acres al municipio, a un valor de mercado justo, con el propósito de la infraestructura y/o desarrollo comunitario crítico.

La ciudad anexó esta tierra en 2021 y Think Tank Design Group produjo un informe al año siguiente explorando escenarios de desarrollo para la propiedad que reflejan los objetivos de la comunidad de “priorizar el uso residencial en los 80 acres, proporcionar oportunidades para fortalecer una economía local durante todo el año, embellecimiento y planificación para las futuras necesidades de la ciudad”.<sup>2</sup> Este documento fue adoptado por el Consejo Municipal en agosto de 2021 y ayudará a guiar el desarrollo de esta parcela en el futuro. Las recomendaciones específicas para la vivienda incluyen:

<sup>1</sup>Municipalidad de West Yellowstone. (2017). Actualización de la política de crecimiento de West Yellowstone, Montana 2017. West Yellowstone, Montana. <http://box2387.temp.domains/~townofwe/wp-content/uploads/2023/03/Adopted-West-Yellowstone-Growth-Policy-12-1-17.pdf>

<sup>2</sup>Think Tank Design Group. (2019). Informe de Expansión de 80 Acres: Creando un Lugar para Todos. West Yellowstone, Montana.

- Crear una solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) para desarrollos de viviendas asequibles.
- Modificar los distritos de zonificación R4, R3 y M1 para apoyar el desarrollo de “más apartamentos y viviendas más pequeñas o asequibles”.
- Zonificar partes de la propiedad como R4, R3 o M1.

El informe también presenta 12 estrategias para fomentar el desarrollo de infill, muchas de las cuales también podrían contribuir a la creación de viviendas. Estas incluyen adoptar códigos flexibles, ofrecer bonificaciones de densidad en ubicaciones de infill y explorar la vivienda asistida por empleadores.

## Desafío: moratoria en nuevas conexiones y usos de alcantarillado

La comunidad enfrenta un rápido crecimiento poblacional, con un correspondiente aumento en la demanda de infraestructura, característico de una economía centrada en el turismo estival. Durante la temporada baja, la población de alrededor de 1,200 habitantes se dispara durante los veranos, cuando la ciudad recibe un alto volumen de visitantes diarios. La entrada occidental del Parque Nacional Yellowstone, accesible solo a través de West Yellowstone, es la más concurrida del parque. En junio, julio y agosto de 2023, más de 140,000 vehículos transitaron por mes por la entrada occidental.<sup>3</sup> Todos estos visitantes, residentes de West Yellowstone y viajeros que atraviesan la región sin visitar el parque, dependen del sistema de tratamiento de aguas residuales de la ciudad.

Después de descubrir que el sistema de aguas residuales existente había alcanzado su capacidad, el Consejo Municipal aprobó la Resolución 774, prohibiendo nuevas conexiones o usos hasta que se pudiera crear capacidad adicional. La resolución entró en vigencia el 18 de mayo de 2022 y se extendió hasta que la planta esté operativa, probablemente en la primavera de 2026. El resultado ha sido estancar una variedad de nuevas construcciones, incluida la creación de nuevos hogares.

West Yellowstone tiene como objetivo aumentar su capacidad mediante la transición de lagunas de aguas residuales a una planta mecánica. La ciudad ha superado recientemente dos obstáculos clave en este proceso. El primero fue la renegociación de un contrato de arrendamiento con el Departamento de transporte de Montana, propietario del terreno donde se encuentran las lagunas existentes y donde se instalaría la planta propuesta. El nuevo contrato se firmó en mayo de 2023. El segundo obstáculo fue obtener la aprobación del Departamento de calidad ambiental de Montana para la planta. Se espera que la agencia complete su revisión técnica y emita una aprobación en octubre de 2023.

## Orientación para el desarrollo según la política de crecimiento de West Yellowstone

La Política de crecimiento de West Yellowstone reconoce que las limitaciones geográficas de la comunidad contribuyen a desafíos en cuanto a la asequibilidad y disponibilidad de viviendas. Cuando se combinan con influencias de la economía estacional, que incluyen un aumento tanto de trabajadores temporales de verano como de residentes que vacacionan, esas limitaciones elevan la

---

<sup>3</sup> Informe del Parque Nacional Yellowstone: Recuento anual de tráfico por mes. 2023.

<https://irma.nps.gov/Stats/SSRSReports/Park%20Specific%20Reports/Park%20All%20Months?Park=YELL>

asequibilidad y disponibilidad de viviendas a uno de los “temas clave” de la Política de crecimiento. El único objetivo relacionado con este tema es “aumentar la oferta de viviendas asequibles y para la fuerza laboral”, respaldado por los siguientes objetivos y acciones.

**Objetivo 1.1: Apoyar los esfuerzos de organizaciones sin fines de lucro para construir viviendas asequibles**

- Acción 1.1.1: Apoyar los esfuerzos del Consejo de desarrollo de recursos humanos (HRDC, por sus siglas en inglés), y otras organizaciones sin fines de lucro, en la construcción de unidades de viviendas asequibles.
- Acción 1.1.2: Continuar trabajando con Hábitat para la Humanidad en la construcción de viviendas asequibles.

Hasta la fecha, solo un proyecto de desarrollo en West Yellowstone ha estado cerca de cumplir con este objetivo y sus acciones relacionadas. En 2016, HRDC compró un terreno de 0.31 acres en Washburn Circle en la Madison Addition. Tres años después, la Municipalidad de West Yellowstone aprobó el permiso de uso condicional de HRDC para desarrollar el terreno como un triplex, ofreciendo oportunidades de propiedad de viviendas por debajo del mercado a través del modelo de fideicomiso de tierras comunitarias. HRDC pospuso el desarrollo del proyecto en 2020, después de no recibir ofertas competitivas; el intento posterior de licitar el proyecto en 2022 no recibió solicitudes serias. En 2022, el distrito escolar de West Yellowstone expresó interés en liderar el desarrollo local para ofrecer alquileres para docentes y personal. Al año siguiente, HRDC transfirió la tierra y los planes de desarrollo a una tarifa por debajo del mercado al distrito escolar; la tierra venía con una restricción de escritura para satisfacer las necesidades de vivienda para la fuerza laboral en la comunidad.

El proyecto del distrito escolar constará de tres casas adosadas, dos con tres dormitorios y una con dos dormitorios. Los empleados del distrito escolar tendrán el derecho de primera negativa para los alquileres. Los trabajadores que brindan servicios esenciales a la comunidad a través de empleos en las fuerzas del orden, bomberos, gobierno local y áreas similares tendrán la oportunidad de alquilar cualquier vivienda desocupada. Washburn Circle está programado para abrir el 1 de septiembre de 2024.

La Política de crecimiento señala que ambas acciones recomendadas han sido limitadas por moratorios sobre nuevas construcciones. La colaboración con socios sin fines de lucro continuará estando restringida hasta que West Yellowstone pueda mejorar y expandir su sistema de tratamiento de aguas residuales. Los socios sin fines de lucro, al igual que los desarrolladores privados, enfrentan desafíos para desarrollar en West Yellowstone debido a la disponibilidad de tierras y fuerza laboral.

**Objetivo 1.2: Aumentar el uso de programas de asistencia y educación**

- Acción 1.2.1: Colaborar con HRDC en la transición de hogares de bajos ingresos a la propiedad de viviendas mediante asistencia para el pago inicial.
- Acción 1.2.2: Trabajar con HRDC, prestamistas y agentes inmobiliarios en la impartición de clases de educación para compradores de viviendas.

Desde 2017, HRDC ha involucrado a 16 residentes de West Yellowstone en su programa de educación para compradores de viviendas. Aunque muchos residentes son elegibles para asistencia para el pago inicial, hasta la fecha, ninguno ha utilizado el programa. Los esfuerzos futuros de divulgación y educación

podrían centrarse en la inscripción continua de residentes en el programa de educación para compradores de viviendas y en aumentar la participación en el programa de asistencia para el pago inicial. Además, se debe considerar la posibilidad de ampliar el acceso a recursos disponibles para inquilinos y/o aquellos que alivien las cargas financieras relacionadas con la vivienda, como el Programa de asistencia energética en el hogar de bajos ingresos y el programa de climatización de HRDC.

### **Objetivo 1.3: Proporcionar incentivos para la construcción privada de viviendas asequibles**

- Acción 1.3.1: Ofrecer bonificaciones de densidad para desarrolladores que acepten construir unidades de viviendas asequibles.
- Acción 1.3.2: Eximir de tarifas de conexión de alcantarillado y agua a desarrolladores que acepten construir unidades de viviendas asequibles.

Ninguna de las acciones asociadas con este objetivo se ha implementado. Podrían realizarse mediante cambios en la ordenanza municipal de West Yellowstone.

### **Objetivo 1.4: Desarrollar un enfoque regulatorio para la construcción de viviendas asequibles**

- Acción 1.4.1: Requerir un porcentaje mínimo de desarrollo residencial que sea asequible, conocido como zonificación inclusiva.
- Acción 1.4.2: Requerir que los nuevos desarrollos comerciales a gran escala proporcionen viviendas para la fuerza laboral de los empleados.

La legislatura de Montana prohibió la zonificación inclusiva en 2021 con la aprobación del [Proyecto de Ley 259](#) de la Cámara, por lo que en la actualidad está prohibida la implementación de la Acción 1.4.1. El proyecto de ley no prohíbe explícitamente el requisito de vínculo comercial propuesto en la Acción 1.4.2, que aún no se ha implementado. Quedan preguntas sobre si las regulaciones de vínculo comercial entrarían en conflicto con el texto y/o espíritu del Proyecto de Ley 259. El personal del Departamento de calidad ambiental de Montana, contacto del Grupo de trabajo de vivienda del gobernador, recomendó que los funcionarios representantes de la Municipalidad de West Yellowstone se comuniquen con la patrocinadora del proyecto de ley, la representante Sue Vinton, para obtener aclaraciones si desean implementar esta acción.

Los alquileres comerciales a corto plazo son el otro tema clave relacionado identificado en la Política de crecimiento de West Yellowstone. El objetivo para este tema es “mitigar los impactos adversos de los alquileres comerciales a corto plazo”, respaldado por los siguientes dos objetivos:

- **Objetivo 2.1: Ampliar los procesos para registrar alquileres comerciales a corto plazo**
  - Acción 2.1.1: Requerir una solicitud y tarifa para alquileres comerciales a corto plazo.
  - Acción 2.1.2: Requerir inspección por parte del departamento de bomberos.
- **Objetivo 2.2: Regular los alquileres comerciales a corto plazo a través de la zonificación**
  - Acción 2.2.1: No permitir alquileres comerciales a corto plazo en distritos residenciales.
  - Acción 2.2.2: Permitir alquileres comerciales a corto plazo en ciertos distritos de zonificación comercial y de uso mixto.

- Acción 2.2.3: Requerir que los alquileres comerciales a corto plazo proporcionen estacionamiento fuera de la calle a través de la zonificación.

La legislatura de Montana aún no ha limitado la capacidad de los gobiernos locales para regular los alquileres a corto plazo a través de la zonificación, ni hay prohibiciones sobre requisitos para solicitudes, tarifas e inspecciones. Todas las acciones administrativas y regulatorias de apoyo enumeradas a continuación han sido implementadas por la Municipalidad de West Yellowstone.

Cabe destacar que la moratoria actual sobre nuevas conexiones y usos de alcantarillado prohíbe tanto la construcción de nuevos alquileres a corto plazo como la transición de un alquiler a largo plazo a uno de corto plazo, en el caso de que la transición aumentaría la demanda de aguas residuales equivalentes a una sola familia de la propiedad.

## Consideraciones de desarrollo de la política de crecimiento: Clima subártico y riesgo de incendios forestales

La elevada altitud de West Yellowstone, a 6,664 pies sobre el nivel del mar (2031 msnm), contribuye a un clima subártico caracterizado por inviernos fríos y nevados y veranos cortos y suaves.<sup>4</sup> Desde diciembre hasta marzo, las temperaturas medias bajas han permanecido históricamente por debajo de los 10 °F (-12 °C) y la acumulación anual de nieve ha superado las 160 pulgadas (406.4 cm).<sup>5</sup> Debido a los extremos de temperatura y precipitación en la ubicación, se debe tener en cuenta la aislación, el sellado de aire, la carga de nieve y el almacenamiento de nieve durante el diseño y la construcción de nuevas viviendas o la rehabilitación de viviendas existentes. La Política de crecimiento también señala que la accesibilidad en invierno, especialmente para peatones, es un desafío continuo.

West Yellowstone está identificado en el Plan comunitario de protección contra incendios del condado de Gallatin como ubicado dentro de la interfaz urbano-forestal (WUI, por sus siglas en inglés), debido a que el pueblo está rodeado por bosques de pino lodgepole. Las WUI son áreas donde hay un “riesgo para la vida, propiedad e infraestructura en caso de incendios forestales”, por lo que la Política de crecimiento tiene, a su vez, el objetivo de “proteger vidas y propiedades de los incendios forestales”. Para cumplir con este objetivo, la Política de crecimiento identifica dos acciones: “tratamiento de combustibles en la interfaz con el Bosque Nacional Custer-Gallatin” en colaboración con el Bosque Nacional Custer-Gallatin y la adopción e implementación de “directrices y/o regulaciones de protección contra incendios y espacio defendible”. Debería considerarse el acceso y salida de emergencia en el vecindario, el suministro de agua para combatir incendios, el espacio defendible, materiales resistentes a la ignición y otras pautas identificadas por la Asociación Nacional de Protección contra Incendios durante el diseño y la construcción de nuevas viviendas y comunidades, así como la rehabilitación de viviendas existentes.

---

<sup>4</sup> Municipalidad de West Yellowstone. (2017). *Actualización de la política de crecimiento de West Yellowstone, Montana, 2017*. West Yellowstone, Montana. <http://box2387.temp.domains/~townofwe/wp-content/uploads/2023/03/Adopted-West-Yellowstone-Growth-Policy-12-1-17.pdf>

<sup>5</sup> Western Regional Climate Center. *Resumen climático mensual del período de registro: 1/2/1924 a 2/26/2004*. Reno, Nevada. <https://wrcc.dri.edu/cgi-bin/cliMAIN.pl?mtwesy>

# Perfil demográfico

## Características de la población

### Población estable en la última década

La Oficina del Censo de los Estados Unidos contó con 1,272 residentes en West Yellowstone en 2020, un aumento insignificante con respecto a los 1,271 residentes contados durante el Censo de 2010.<sup>6</sup> La población estable de West Yellowstone durante este período difiere del patrón más amplio que se está dando en el condado de Gallatin, que creció casi un 33% durante el mismo período. En contraste, la población del estado de Montana creció en torno al 9.6%, una tasa que supera, pero que se acerca más a la tasa de crecimiento demográfico general del país, de alrededor de 7% entre 2010 y 2020. La capacidad de West Yellowstone de aumentar su población estable durante todo el año puede verse limitada por la falta de viviendas. Una tendencia demográfica única de West Yellowstone y ciudades de alta amenidad similares que no se puede captar con facilidad es la fluctuación estacional en el número de personas que residen en la ciudad durante la temporada alta. Este grupo demográfico incluye a los “snowbirds” (personas que pasan el invierno en climas más cálidos), trabajadores con visa de todo el mundo y trabajadores estacionales que se mudan cada temporada en busca de trabajo disponible. Hay un aumento significativo en el número de personas que consideran a West Yellowstone su hogar durante la temporada de verano que no se cuentan como residentes durante todo el año por el Censo de los Estados Unidos.

### Aumento de residentes jóvenes y mayores

	Mediana de edad		% Menores de 18		% Mayores de 65	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020
<b>West Yellowstone</b>	39.0	38.2	20.9	22.7	8.4	13.8
<b>Montana</b>	39.8	40.5	22.6	21.6	14.8	19.9
<b>Estados Unidos</b>	37.2	38.8	24.3	22.1	13.0	16.8

Tabla 1. Fuentes: Censo de 2020 y 2010, Tablas DP1, P1, P3, P12 y PCT12.

Al momento del Censo de 2020, la mediana de edad de West Yellowstone era de 38.2<sup>7</sup> años, más joven que la mediana nacional de 38.8 años y la mediana estatal de 40.5 años. La proporción relativamente baja de residentes mayores de 65 años (13.8%) en la comunidad contribuye a esta diferencia, aunque esa proporción ha crecido de forma significativa, más del 5%, en la última década. La proporción de residentes menores de 18 años también ha aumentado durante este período,

<sup>6</sup> El Censo Decenal es la fuente de datos más precisa para una comunidad del tamaño de West Yellowstone. Todas las estimaciones de población del Censo de 2020 y 2010 se obtuvieron de la Tabla P1 a través de <https://data.census.gov/>.

<sup>7</sup> La estimación del ACS de 2021 para la mediana de edad de West Yellowstone es de 34.8 años, lo que sugiere que la comunidad podría estar volviéndose más joven. Sin embargo, el margen de error de la estimación ( $\pm 4.6$  años) supera el 10% de la estimación y es lo suficientemente amplio como para incluir la mediana de edad del Censo de 2020.

alcanzando el 22.7%, un poco mayor a los niveles estatales y nacionales. En general, West Yellowstone ha experimentado un aumento en miembros de la comunidad que son más propensos a enfrentar barreras relacionadas con el transporte y la movilidad. Por lo tanto, la accesibilidad debería ser una consideración primordial en el diseño y la ubicación de nuevas viviendas.

## Más diversidad racial que Montana en general

Aunque West Yellowstone tiene una diversidad racial mucho menor que la de Estados Unidos, es más diverso que Montana en algunos aspectos<sup>8</sup>. Alrededor del 76% de los residentes se identifican únicamente como blancos, lo que sitúa su proporción de ese grupo entre la de la nación (62% blanco) y la del estado (85% blanco). Un poco más del 10% de los residentes se identifican como multirraciales (ancestros que incluyen dos o más razas), la misma tasa a la que las personas se identifican como multirraciales a nivel nacional y mayor que el 6.6% que lo hace en Montana. Los residentes que se identifican como hispanos o latinos (de cualquier raza) representan el 21% de la población. Aquellos que se identifican únicamente como asiáticos (1.57%), negros o afroamericanos (1.1%), indígenas americanos y nativos de Alaska (0.31%), o de las islas del Pacífico (0.08%), en conjunto, solo comprenden alrededor del 3% de la población de West Yellowstone. El 11% restante de los residentes se identificó como perteneciente a un grupo racial diferente.

Los investigadores han determinado que las disparidades raciales y étnicas en la vivienda pueden estar conectadas con la historia de leyes, políticas y prácticas discriminatorias en nuestra nación, y “son perpetuadas por una combinación de políticas gubernamentales, factores económicos y prejuicios y preferencias individuales”<sup>9</sup>. Estas disparidades pueden manifestarse de diversas maneras. Por ejemplo, las personas de color tienen más probabilidades de residir en viviendas de calidad deficiente, enfrentar costos de vivienda inasequibles y carecer de acceso a oportunidades de acumulación de riqueza, como préstamos para viviendas, en comparación con sus contrapartes blancas.<sup>10</sup> Estas u otras disparidades pueden existir en West Yellowstone. Sin embargo, la información sobre la asequibilidad, las tasas de propiedad de viviendas y la segregación para los grupos raciales y étnicos de la comunidad no estaba disponible o era poco confiable debido a márgenes de error elevados. Se requerirá la participación de la comunidad y la recopilación de datos para determinar el tipo y la extensión de las disparidades en la vivienda racial y étnica a nivel local.

<sup>8</sup> Oficina del Censo de los Estados Unidos, Censo Decenal de 2020, tabla P1.

<sup>9</sup> O. Minott y A. Winkler, Bipartisan Policy Center, “Comprender y Abordar las Disparidades Raciales y Étnicas en la Vivienda”, diciembre de 2021. Obtenido de: [https://bipartisanpolicy.org/download/?file=/wp-content/uploads/2021/12/BPC\\_Racial-Disparities-Brief\\_RV2-3.pdf](https://bipartisanpolicy.org/download/?file=/wp-content/uploads/2021/12/BPC_Racial-Disparities-Brief_RV2-3.pdf)

<sup>10</sup> Opportunity Starts at Home, “Hoja informativa sobre equidad racial”, 2020. Obtenido de: <https://www.opportunityhome.org/wp-content/uploads/2020/10/Final-Racial-Equity-Page-Fact-Sheet.pdf>



## Ocupación de viviendas y características de los hogares

Más de  $\frac{1}{3}$  de las viviendas desocupadas; una de cada cinco viviendas se utiliza de manera estacional, recreativa u ocasional

El Censo de 2020 contó con 849 unidades de vivienda en West Yellowstone.<sup>11</sup> Más de un tercio de todas las unidades de vivienda estaban desocupadas<sup>12</sup> (307 unidades o 36.2%) en ese momento, lo que superaba con creces la proporción de viviendas desocupadas en todo el estado (13%) y la nación (9.7%). La manera en la que se utilizan las viviendas en West Yellowstone pudiera contribuir a esta diferencia. Casi una de cada cinco viviendas de la comunidad (165 unidades, 19.4%) se identificó como “para uso estacional, recreativo u ocasional”, una proporción bastante mayor que en todo el estado (6.4%) y la nación (3.1%)<sup>13</sup>. Aunque se recopilan datos de muestra de la Oficina del Censo cada mes como parte de la Encuesta de la comunidad estadounidense para controlar la variación estacional, la marcada estacionalidad en West Yellowstone puede provocar una sobreestimación de las viviendas desocupadas debido a la definición de “desocupación” en el Censo. Según esta definición en los datos disponibles, una unidad de vivienda ocupada en el momento de la encuesta por personas que estarán allí por menos de tres meses se incluye en el número estimado de unidades desocupadas, aunque la unidad no esté vacía o cerrada.

La mayoría de las viviendas ocupadas están habitadas por inquilinos

Según el Censo de 2020, los inquilinos habitaban la mayoría de las viviendas ocupadas (329 unidades de un total de 542, o 60.7%), en lugar de los propietarios (213 unidades, 39.3%)<sup>14</sup>. Estos porcentajes se invierten a nivel estatal y nacional, con sólo el 32.7% de los habitantes de Montana y el 36.9% de los estadounidenses que alquilan sus viviendas.

Hogares de una y dos personas que viven con y sin familiares

Al momento del Censo de 2020, los cerca de 1,272 residentes del pueblo vivían en 542 hogares, que estaban divididos casi en partes iguales entre aquellos compuestos por miembros “familiares” (287), personas relacionadas por nacimiento, matrimonio o adopción, y miembros “no familiares” (255), aquellos que viven solos o con personas no relacionadas.<sup>15</sup> Independientemente de la composición del hogar, los tamaños de hogar más comunes eran de una o dos personas, que representaban el 39% y el 27% de todos los hogares, respectivamente. El tamaño promedio del hogar es de alrededor de 2.3 personas.

<sup>11</sup> La Oficina del Censo de EE.UU. define una unidad de vivienda como “una casa, un apartamento, una casa móvil, un grupo de habitaciones o una habitación individual que está ocupada (o si está vacía, está destinada a ser ocupada) como alojamiento separado.” 2021 ACS 5-Year datos de la tabla DP04 estima el número de unidades de vivienda en 831, lo que sugiere que la comunidad ha perdido unidades de vivienda. Sin embargo, el margen de error de la estimación ( $\pm 108$  unidades) supera el 10% de la estimación y es lo suficientemente amplio como para incluir el recuento del Censo de 2020.

<sup>12</sup>The US Census Bureau considers a housing unit to be vacant if no one is living in it at the time of the interview, unless its occupants are only temporarily absent. In addition, a vacant unit may be one which is entirely occupied by persons who have a usual residence elsewhere.

<sup>13</sup> Censo de 2020, tabla DP1 <https://data.census.gov/>

<sup>14</sup> Censo de 2020, tabla DP1 <https://data.census.gov/>

<sup>15</sup> Censo Decenal de 2020, tabla PCT7 <https://data.census.gov/>

Para aquellos en configuraciones familiares, predominan los hogares de dos personas (116 hogares o el 40% de los hogares familiares), seguidos por hogares compuestos por cuatro personas (62 hogares; el 22% de los hogares familiares) y tres personas (51 hogares; el 18% de los hogares familiares). La inmensa mayoría de los que no viven en familia viven solos (211 hogares o el 83% de los hogares no familiares), seguidos por hogares de dos personas (33 hogares; el 13% de los hogares no familiares).<sup>16</sup>

## Baja proporción de hogares que incluyen a alguien con discapacidades

La proporción estimada de hogares en West Yellowstone con al menos un miembro con discapacidad fue del 9.3% en 2021, bastante menor que las mismas tasas en todo el estado (26.8%) y la nación (26.9%).<sup>17</sup>

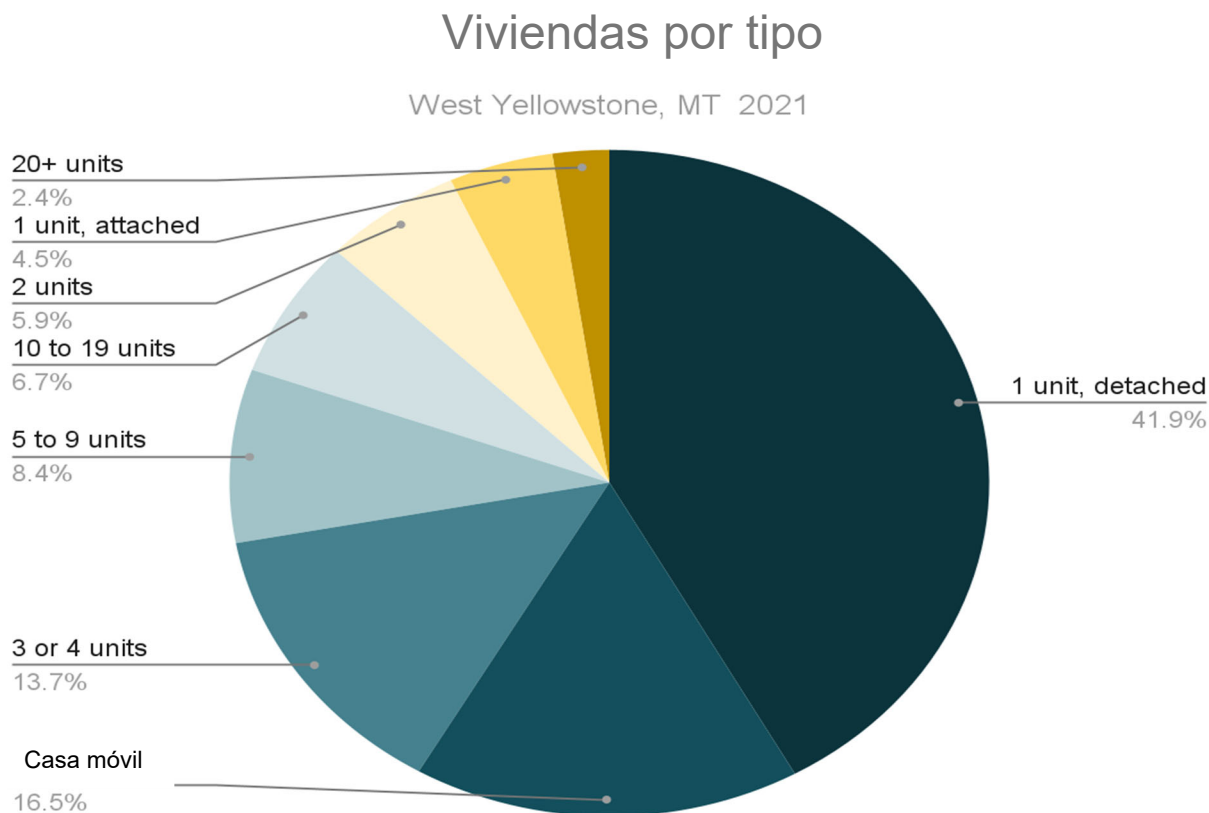
<sup>16</sup> Censo Decenal de 2020, tabla PCT7 <https://data.census.gov/>

<sup>17</sup> ACS 2021 5-Year, tabla B22010

# Perfil de vivienda

## Características y condiciones de vivienda

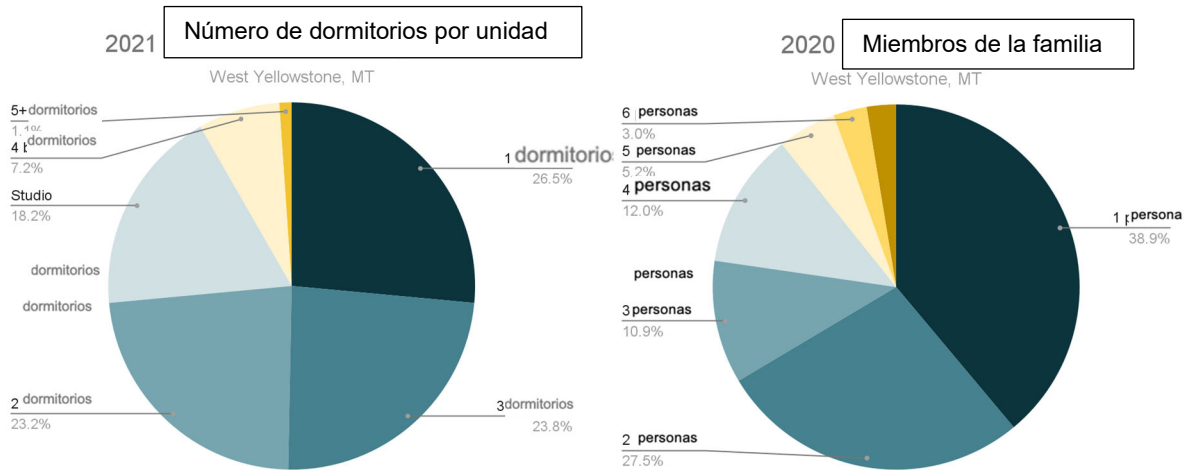
Diversidad en el parque de viviendas, que incluye viviendas multifamiliares de densidad media y casas móviles



West Yellowstone difiere considerablemente de otros lugares en la composición de su parque de viviendas. Se estima que menos de la mitad son viviendas unifamiliares, alrededor de un cuarto son viviendas multifamiliares de densidad media (aquellas con 3-9 unidades), y cerca de una sexta parte son casas móviles. Las viviendas unifamiliares y separadas son el tipo de vivienda más común en West Yellowstone, representando casi el 42% del parque de viviendas del pueblo.<sup>18</sup> Este porcentaje de residencias unifamiliares es notablemente bajo en comparación con el condado de Gallatin (alrededor del 62%, que refleja la media nacional) y el estado (71%). El Centro de Información Censal y Económica del Departamento de Comercio de Montana ha identificado más de 20 comunidades de casas móviles dentro de West Yellowstone.<sup>19</sup> En consecuencia, las casas móviles son el siguiente tipo de vivienda más común (16.5%), seguidas por viviendas multifamiliares que contienen 3 o 4 unidades (13.7%) y de 5 a 9 unidades (8.4%).

<sup>18</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla DP04

## Viviendas diseñadas para hogares pequeños



Según los datos disponibles, el inventario de viviendas de West Yellowstone parece satisfacer las necesidades de la mayoría de sus residentes en cuanto a la cantidad de habitaciones en relación con el tamaño del hogar. Sin embargo, a pesar de las cifras del Censo que indican que hay una gran cantidad de viviendas en relación con la población, muchas unidades son propiedad de dueños de negocios privados y se utilizan para necesidades estacionales, no estando disponibles para residentes durante todo el año. Es único en ofrecer comparaciones casi iguales de viviendas de una, dos y tres habitaciones, cada una de las cuales comprende cerca de una cuarta parte de todas las viviendas, junto con una proporción alta en comparación de viviendas tipo estudio (por ejemplo, aquellas sin un dormitorio dedicado).<sup>20</sup> Esto difiere de un patrón observado en el condado de Gallatin, el estado y la nación, donde hay muchas menos viviendas de una habitación y tipo estudio, y muchas más viviendas de tres habitaciones.<sup>21</sup>

La alta proporción de viviendas tipo estudio y una habitación en la comunidad (alrededor del 44%) se corresponde con la alta proporción de hogares unipersonales (39%), lo que indica que el inventario de viviendas existente pudiera estar satisfaciendo las necesidades de aquellos que viven en el tamaño de hogar más común. Esto también parece ser cierto en términos del número real de viviendas. Los cerca de 211 hogares unipersonales tienen un estimado de 371 viviendas tipo estudio y de una habitación ( $\pm 155$  viviendas) para elegir.

El siguiente tamaño de hogar más común en la comunidad es el de dos personas, un grupo que representa cerca del 28% de todos los hogares. Este grupo también parece estar bastante bien atendido en términos de espacio, con acceso a viviendas de una habitación y dos habitaciones que comprenden cerca del 23% de todas las viviendas.

<sup>19</sup> Recuperado de <https://mtdoc.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=f218ae41c0654cb49398f272e466e8d8&locale=en-US>

<sup>20</sup> Censo de 2020, tabla PCT7 y ACS de 2021 a 5 años, tabla DPO4

<sup>21</sup> ACS de 2021 a 1 año, tabla DP04

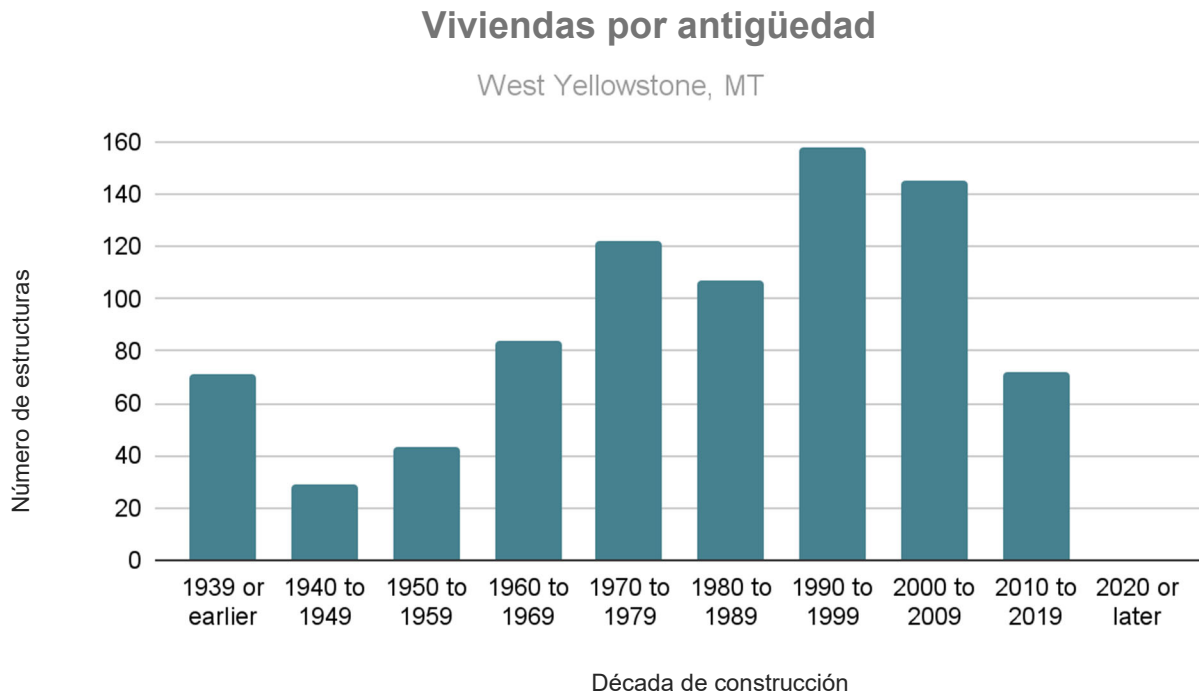
A excepción de restricciones financieras, el inventario de viviendas existente parece ofrecer a los hogares de dos personas oportunidades para filtrarse tanto en viviendas más pequeñas como más grandes sin ejercer una presión excesiva sobre los hogares de menor y mayor tamaño. El desarrollo continuo de viviendas de dos habitaciones contribuirá a asegurar que se mantenga este equilibrio.

Los hogares con cinco o más personas parecen no recibir la atención suficiente del inventario de viviendas actual de West Yellowstone. Estos hogares más grandes representaron más del 10% de todos los hogares en 2020, pero solo se estima que el 1.1% de las viviendas tenían cinco o más habitaciones en 2021. Los hogares de este tamaño eran todos familiares; las viviendas construidas para satisfacer las necesidades de este grupo deberían estar diseñadas para personas de todas las edades.

La falta de inventario de viviendas construido para alojar a hogares más grandes podría explicar los datos de ACS de 2021 que sugieren que casi la quinta parte (19.1%) de todas las viviendas ocupadas experimentaban algún grado de hacinamiento<sup>22</sup>. Se estima que el 12.9% de todas las viviendas ocupadas estaban hacinadas, mientras que un 6.2% adicional estaba gravemente hacinado. Conversaciones iniciales con miembros de la comunidad sugieren que la vivienda vinculada a empleadores, así como la afluencia de residentes estacionales, podría ser una fuente potencial de hacinamiento. Estas conversaciones indican que gran parte del hacinamiento ocurre en las unidades más pequeñas de estudio y de una habitación. Será necesario realizar investigaciones adicionales, incluidas conversaciones continuas con miembros de la comunidad, para determinar la verdadera magnitud y los factores que llevan al hacinamiento en West Yellowstone.

<sup>22</sup> ACS de 2021 a 5 años, DP04. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) y el Censo de los Estados Unidos consideran que una vivienda está hacinada si hay más de una persona por habitación, y gravemente hacinada si más de 1.5 personas comparten una habitación (excluyendo cocinas y baños).

La mayoría de las viviendas fueron construidas a partir de 1980



West Yellowstone experimentó tres oleadas de desarrollo. La primera ocurrió antes de 1939, cuando el pueblo se estaba estableciendo como un centro para visitantes que accedían al Parque Nacional de Yellowstone a través de su entrada occidental. Una segunda oleada de viviendas se construyó después de la incorporación del pueblo a mediados de la década de 1960. Los miembros de la comunidad informan que las calles del pueblo fueron pavimentadas y se trazaron dos subdivisiones, Madison y Grizzly Additions, a fines de la década de 1980 y principios de la década de 1990, marcando la última fase significativa de desarrollo. Un tercio de las viviendas de la comunidad se construyeron durante este período de 20 años, de 1990 a 2009. La construcción de viviendas en West Yellowstone disminuyó en la década siguiente a la Gran Recesión de 2008. La construcción de viviendas más reciente se vio impedida por dos moratorias: una moratoria en 2017 sobre nuevos edificios debido a la oferta insuficiente de agua y la moratoria en 2022 sobre nuevas conexiones y usos de alcantarillado discutida anteriormente en este informe.

Una conclusión clave de la historia de desarrollo de West Yellowstone es que su inventario de viviendas es relativamente nuevo, con la mayoría de las viviendas (58%) construidas a partir de 1980.<sup>23</sup> Es menos probable que estas viviendas hayan sido construidas o renovadas con materiales peligrosos, como asbestos y plomo, y habrían estado sujetas a códigos de construcción, que el pueblo implementó en 1984. Los códigos de construcción locales se actualizan con regularidad mediante acciones administrativas; actualmente, el pueblo se basa en el Código Internacional de Construcción de 2021.

Esto se evidencia en algunas medidas de la calidad del inventario local de viviendas. Se estima que todas

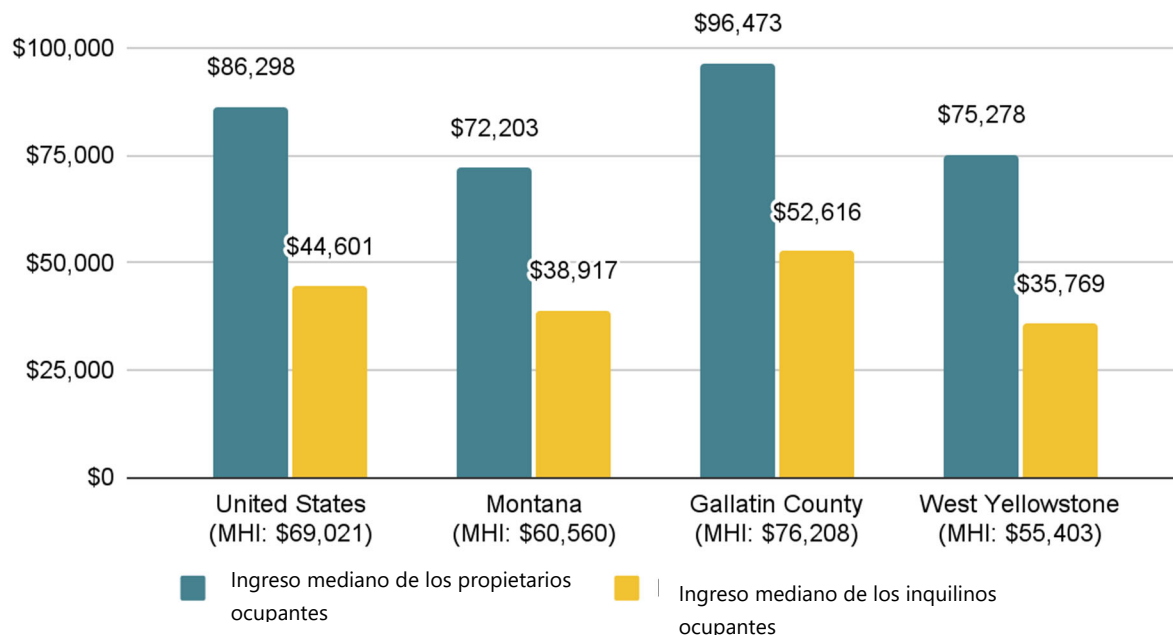
<sup>23</sup> 2021 ACS 5 años, tabla DP04

las viviendas ocupadas incluyeron instalaciones de cocina y fontanería completas en 2021<sup>24</sup>. Aun así, se estima que el 8.5% de las viviendas construidas antes de 1939 muy probablemente requerirán alguna reparación, restauración o modernización. Además, es posible que las viviendas construidas en los últimos 40 años no hayan tenido el mantenimiento adecuado. Será necesario realizar investigaciones adicionales sobre la condición del inventario local de viviendas para determinar la necesidad de programas de rehabilitación y climatización.

## Ingresos y empleo

### Mediana baja de ingresos y significativa disparidad de ingresos entre inquilinos y propietarios

Mediana de ingresos del hogar en los últimos 12 meses según la tenencia



La mediana de ingresos del hogar en West Yellowstone se estimó en \$55,403 para el año 2021. Esta cifra es bastante más baja que los ingresos medios estimados de los hogares en el condado de Gallatin (\$76,208) y la nación (\$69,012), aunque estuvo algo más cercana a la cifra del estado (\$60,560).<sup>25</sup> A pesar de su divergencia en cuanto a la cantidad total de ingresos del hogar, West Yellowstone muestra un patrón de disparidad de ingresos evidente en todos los demás niveles geográficos: los hogares que alquilan tienen ingresos bastante más bajos que sus contrapartes que son propietarios de viviendas. Esta desigualdad es particularmente aguda en West Yellowstone, donde el ingreso mediano estimado para los hogares que viven en viviendas de su propiedad (\$75,278) es más del doble del ingreso mediano estimado de aquellos que alquilan sus viviendas (\$35,769).

<sup>24</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla DP04

<sup>25</sup> Oficina del Censo de EE. UU., 2021 ACS 5 años, tabla B25119

## Fuentes de ingresos del hogar

### Fuentes de ingresos del hogar, West Yellowstone, 2021\*

Ingresos por trabajo <sup>26</sup>	93.3%
Intereses, dividendos o ingresos netos por alquiler <sup>27</sup>	37.6%
Seguridad socia <sup>28</sup>	18.3%
Ingresos de jubilación <sup>29</sup>	12.6%
Asistencia pública en efectivo o SNAP <sup>30</sup>	8.8%
Ingreso suplementario de seguridad <sup>31</sup>	0%

\* El total superará el 100% debido a hogares con múltiples fuentes de ingresos

Se estima que casi todos los hogares en West Yellowstone reciben ingresos por trabajo, lo que incluye ingresos por trabajadores independientes y salarios pagados por un empleador. La comunidad tiene una proporción bastante mayor de hogares que están ganando activamente ingresos que en todo el estado (76.1%) y la nación (77.8%). Sin embargo, su proporción está un poco más cerca de la del condado de Gallatin (85.4%).

Más de un tercio de los hogares en West Yellowstone recibieron ingresos “pasivos” en el año 2021, es decir, ingresos por intereses, dividendos o alquileres. Nuevamente, la proporción de hogares en la comunidad que reciben este tipo de ingresos es bastante mayor que en todo el estado (27.3%) y la nación (20.2%), pero está más alineada con el condado de Gallatin (32.6%).

Las proporciones de hogares en West Yellowstone que recibieron pagos de Seguro Social (18.3%) e ingresos de jubilación (12.6%) en 2021 fueron relativamente bajas en comparación con otras localidades. Esto tiene sentido, dado que la proporción de residentes en West Yellowstone mayores de 65 años es relativamente baja. Se estima que alrededor del 9% de los residentes de West Yellowstone reciben asistencia pública en efectivo o beneficios del Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria.

<sup>26</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B19051

<sup>27</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B19054

<sup>28</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B19055

<sup>29</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B19059

<sup>30</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B19058

<sup>31</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B19056



## Empleo y salario promedio anual por sector en 2021

Sector	Participación de empleos en West Yellowstone <sup>32</sup>	Salario promedio anual en West Yellowstone <sup>33</sup>
Ocio y hostelería	47.7%	\$28,526
Comercio minorista	21.2%	\$41,235
Construcción	5.9%	\$65,210
Otros servicios (excepto administración pública)	4.7%	\$42,066
Transporte y almacenamiento, y servicios públicos	3.9%	\$47,785
Agricultura, silvicultura, pesca y caza y minería	3.7%	\$54,829
Administración pública	3.3%	Datos no disponibles
Servicios educativos, y atención médica y asistencia social	3.1%	\$52,049
Comercio al por mayor	1.8%	\$74,719
Información	1.8%	\$150,715
Fuerzas armadas	1.6%	Datos no disponibles
Finanza y seguros, bienes raíces y alquiler y arrendamiento	1.0%	\$86,773
Manufactura	0.3%	\$56,957

La dependencia de West Yellowstone del turismo es evidente en la abrumadora proporción de empleos, estimada en casi el 70%, en industrias relacionadas. Los empleos más comunes son en ocio y hostelería (47.7%), que incluye artes, entretenimiento, recreación, y servicios de alojamiento y alimentos, seguido por el comercio minorista (21.2%). Ninguno de los sectores de empleo restantes se estima que proporcione más del 6% de los empleos en la comunidad.

Los salarios promedio anuales tanto en ocio y hostelería (\$28,526) como en comercio minorista (\$41,235) quedaron muy por debajo del ingreso medio estimado para un hogar en West Yellowstone en 2021 de \$55,403; el ingreso mediano para los inquilinos (\$35,769) estuvo cerca del promedio de estos dos salarios. Basándose en estos salarios, alguien que trabaje en ocio y hostelería no podría pagar más de \$785 en costos mensuales de vivienda, mientras que un trabajador minorista no podría pagar más de \$1,134. Al considerar estos costos, es importante recordar que el 39% de los habitantes de West Yellowstone viven solos, por lo que sus presupuestos de vivienda no se ven aumentados por los ingresos de otros miembros del hogar.

<sup>32</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B08126

<sup>33</sup> 2021 Oficina de Estadísticas Laborales de 2021, promedios anuales, censo trimestral de empleo y salarios

# Necesidades de vivienda y condiciones del mercado

## Asequibilidad

La asequibilidad de la vivienda se basa en la capacidad de pago, que es una función de los costos e ingresos. Una convención común es que la vivienda en alquiler es asequible cuando un hogar gasta no más del 30% de sus ingresos brutos mensuales en costos de vivienda, o no más del 33% incluyendo servicios públicos. Este informe considera que los hogares de alquiler que pagan más de estos porcentajes tienen una carga económica. Este informe adopta un estándar de asequibilidad del 33% de los ingresos para los propietarios de viviendas, como el porcentaje de ingresos destinado a principal, intereses, impuestos y seguro. La cifra para los propietarios no incluye servicios públicos, ya que los propietarios construyen capital en sus viviendas.

El nivel de demanda de viviendas asequibles se ve complicado por la significativa pero no cuantificada estacionalidad de la población y el empleo en West Yellowstone. Debido a que los datos de la Oficina del Censo están ajustados por estación, no capturarán por completo los picos y valles en la ocupación de viviendas. Sin embargo, esta estacionalidad es un hecho conocido y está impulsada por el turismo estacional, que es la piedra angular de la economía local. Evaluar la oferta de viviendas en alquiler se complica significativamente debido a las diversas soluciones ad hoc utilizadas por empleadores y empleados. Se ha vuelto común que los empleadores ofrezcan vivienda para algunos de sus empleados, lo que se hace de varias maneras: vivienda "gratuita" que se compensa con salarios más bajos o se descuenta de los salarios; vivienda reservada para empleados y ofrecida a un alquiler bastante descontado; vivienda reservada para empleados y ofrecida a alquileres que se aproximan al mercado; y sitios para casas móviles o vehículos recreativos ofrecidos de forma gratuita, a tarifas reducidas o a tarifas de mercado.

Asequibilidad y disponibilidad de alquiler y propiedad para hogares de dos personas  
West Yellowstone, MT - 2021

	Ingresos del hogar	Rango de AMI de HUD	HHs de alquiler	HHs de propiedad	Renta asequible*	Precio de compra asequible*	Disponibilidad
Los hogares que ganan más del 80% de la mediana de ingresos del área pueden costear alquileres del mercado, pero no necesariamente la propiedad.	\$88,906 o more	> 125%	16	99	\$2,223 o más	\$231,341 o más	Alquileres de mercado, propiedad de vivienda limitada.
	\$71,125 a \$88,906	100-125%	21	15	\$1,778 a \$2,223	\$185,074 a \$231,341	Alquileres del mercado
	\$56,900 a \$71,125	80-100%	31	15	\$1,423 a \$1,778	\$148,059 a \$185,074	Alquileres de mercado,
Los hogares que ganan menos del 80% de la mediana de ingresos del área son designados como "bajos ingresos" por HUD.	\$35,600 a \$56,900	50-80%	37	44	\$890 a \$1,423	\$92,634 a \$148,059	Alquileres con restricciones, nivel de entrada y alquileres de mercado
	\$21,350 a \$35,600	30-50%	26	16	\$533 a \$890	\$55,555 a \$92,634	Eligible para vales de elección de vivienda
	Menos de \$21,350	< 30%	65	35	\$533 o menos	\$55,555 o menos	Eligible para vales de elección de vivienda
Datos de: 2021 ACS 5 años, tabla B25118 y los límites de ingresos de HUD de 2021.							
Consulte el Apéndice B para obtener una discusión de los límites de ingresos de HUD.							
*No más del 30% del ingreso mensual bruto se gasta en costos de vivienda, incluidos servicios públicos.							
*Estimado utilizando la calculadora de asequibilidad de vivienda de Calculator.net: <a href="https://www.calculator.net/house-affordability-calculator.html">https://www.calculator.net/house-affordability-calculator.html</a>							
La estimación asume un pago inicial del 5%, una tasa de interés del 7.9% y un préstamo convencional.							

## Casas en alquiler

Más del 60% de las viviendas ocupadas en West Yellowstone son alquileres, totalizando 329 unidades. El mercado de alquiler está dominado por empleadores locales y un puñado de empresas de administración de propiedades; el equipo de evaluación habló con empleadores locales que gestionan decenas de alquileres a largo plazo en la comunidad. Para una persona que busca vivienda en la zona, trabajar con empleadores, el boca a boca o publicar solicitudes en una de las dos páginas de Facebook comunitarias son las estrategias principales para asegurar una vivienda de alquiler. La vivienda de alquiler patrocinada por el empleador varía desde pequeñas casas hasta vehículos recreativos, dormitorios y moteles convertidos. Cuando alguien no puede encontrar vivienda a través de estos canales, los miembros de la comunidad informan que buscan vivienda fuera del municipio, ya sea en las comunidades turísticas alrededor del lago Hebgen o en el vecino Idaho. Algunos viajan desde lugares tan lejanos como Island Park, Idaho, que está a casi 30 millas (48 km) de distancia. Cuando estos esfuerzos no tienen éxito, los planes de

mudarse a la comunidad se cancelan y los residentes actuales se van. Como alguien lo expresó: “No puedes estar sin hogar en este pueblo. No hay ningún lugar para que [las personas sin vivienda] puedan descansar”.

### Alquileres a tarifas de mercado

La mayoría de los alquileres a tarifas de mercado en la zona oscilan entre \$1,000 para casas de un dormitorio con servicios incluidos hasta alrededor de \$2,000 para casas de cuatro dormitorios. Estas viviendas son asequibles para hogares que ganan entre \$37,000 y \$60,000 al año. La mediana del ingreso de alquiler en 2023 en West Yellowstone es de \$40,052<sup>34</sup>, lo que significa que la mitad de los hogares de alquiler en la comunidad ganan menos que esa cifra. Es probable que estos hogares tengan dificultades para afrontar costos de vivienda inasequibles, a menos que puedan acceder a viviendas subsidiadas informales o formales, como se describe en la siguiente sección.

Para los hogares que ganan más de \$60,000 al año, la asequibilidad es menos un problema que la disponibilidad y el suministro. Las tasas de vacancia para alquileres a largo plazo dentro del pueblo son cercanas a cero y las viviendas disponibles se alquilan rápidamente. Además, algunas viviendas se alquilan a largo plazo solo durante el invierno, ya sea durante toda la temporada o mensualmente, reflejando los incentivos económicos disponibles para aquellos que alquilan sus viviendas a corto plazo a visitantes.

### Alquileres por debajo del mercado

Existen opciones limitadas para los inquilinos de bajos ingresos en West Yellowstone. HUD define “ingreso bajo” como el 80% del ingreso mediano del hogar para la zona e “ingreso muy bajo” como el 50% del ingreso mediano familiar para la zona. Consulte el Apéndice B para obtener una discusión más detallada de los límites de ingresos de HUD.

La ACS estima un costo mensual mediano de vivienda para los inquilinos en West Yellowstone de \$641. Esta cifra está muy por debajo de las tarifas de mercado informadas por los lugareños y evidentes en las listas activas. En entrevistas, los dueños de negocios locales y los gerentes de propiedades de alquiler describen que pagan por completo o subsidian en gran medida el alquiler de sus empleados, lo que podría ayudar a explicar la baja estimación mediana mensual de costo de vivienda de alquiler de la ACS. La vivienda vinculada al empleador a menudo está subsidiada por el empleador a su empleado, sin embargo, no está disponible libremente para residentes todo el año, como los alquileres tradicionales por debajo del mercado.

Dos tipos de unidades de alquiler asequibles tienen límites legales en los precios de alquiler: viviendas subsidiadas y viviendas con restricciones de alquiler. Los alquileres subsidiados proporcionan vivienda a una renta mensual ajustada al 30% del ingreso del inquilino calificado. Las fuentes de financiamiento utilizadas para construir estos tipos de desarrollos ya no están disponibles, por lo que no se pueden construir nuevos alquileres subsidiados. Las viviendas con restricciones de alquiler tienen un precio para ser asequibles para un objetivo de ingreso, pero no se ajustan al inquilino. Hay financiamiento limitado disponible para estos tipos de proyectos.

<sup>34</sup> Basado en la estimación de la ACS de 2021 del ingreso mediano de los inquilinos, ajustado por inflación utilizando la Calculadora de Inflación del Índice de Precios al Consumidor (CPI) de la Oficina de Estadísticas Laborales.

Según la base de datos nacional de preservación de viviendas, existen 59 viviendas de alquiler con restricciones o subsidiadas en West Yellowstone, todas destinadas a albergar familias. Ambas propiedades son de propiedad privada y están en riesgo potencial de ser retiradas del inventario de viviendas por debajo del mercado de la comunidad en la próxima década.

- South Lake Apartments cuenta con 20 viviendas de alquiler subsidiadas (12 de un dormitorio y 8 de dos dormitorios) cuya asequibilidad está preservada hasta el 16 de abril de 2033.
- The Madison Apartments se menciona como poseedora de 39 viviendas de alquiler con restricciones de alquiler (14 de un dormitorio y 25 de dos dormitorios) cuya asequibilidad está preservada hasta el 23 de enero de 2025.

## Alquileres a corto plazo

Los alquileres a corto plazo en Montana se definen como aquellos que duran menos de 30 días consecutivos. Los alquileres a corto plazo deben registrarse en el Departamento de Ingresos de Montana y están sujetos a impuestos de alojamiento, cama e impuestos de resort.

Airbnb enumeró 144 alquileres a corto plazo dentro del pueblo de West Yellowstone hasta agosto de 2023. Esto coincide con los hallazgos del Censo de 2020, que indican que cerca de una de cada cinco de todas las viviendas de la comunidad (165 unidades) fueron identificadas como "para uso estacional, recreativo u ocasional". El estilo y el costo de los alojamientos variaban desde una yurta disponible por \$1,512 al mes hasta algunos condominios, cabañas y casas adosadas por alrededor de \$14,500 al mes.

## Casas para comprar

### Tarifa de mercado

Según Andie Withner de Montana Territorial Land Company, los precios de las viviendas en venta han estado aumentando y comenzaron a acelerarse en los últimos tres años, ya que más personas buscaban propiedades de vacaciones en West Yellowstone y comunidades cercanas alrededor del lago Hebgen. La Sra. Withner proporcionó datos del sistema Big Sky Country MLS a través de Domus Analytics, que no incluye transacciones realizadas fuera del MLS. Los datos incluyen solo listados y ventas residenciales, no incluyen listados de terrenos baldíos, listados comerciales o terrenos baldíos con estructuras. Los listados residenciales incluyen viviendas unifamiliares, casas adosadas, condominios y casas prefabricadas sin título. Los listados activos y pendientes son propiedades actualmente en venta o bajo contrato para ser vendidas.

Estos datos revelan un mercado con inventario limitado y precios elevados. Dentro del pueblo de West Yellowstone de agosto de 2022 a agosto de 2023:

- El valor de las viviendas aumentó más del 10%.
- La mediana de precios de venta aumentó un 2.6%, a \$768,750.
- La duración media de un anuncio residencial fue de 3 días.
- Se alistaron 11 viviendas para la venta.

- El inventario de meses aumentó de 0 a 4.98<sup>35</sup>.

Las tasas de interés en aumento plantean desafíos adicionales para los posibles propietarios. Los pagos mensuales en una vivienda comprada por el precio medio de lista de \$768,750 se estiman en más de \$5,000 con una hipoteca a tasa fija a 30 años al 7.63%<sup>36</sup>. Un comprador potencial necesitaría ganar más de \$180,000 anuales para que esos pagos sean asequibles, más del doble de la mediana de ingresos estimados para propietarios en 2023 de \$84,291<sup>37</sup>. Asimismo, necesitan tener más de \$150,000 disponible para un pago inicial para evitar costos adicionales de seguro hipotecario.

<sup>35</sup> Normalmente, un suministro de inventario de seis meses indica un mercado inmobiliario saludable que no está sesgado ni hacia los compradores ni hacia los vendedores. La Sra. Withner considera que la estimación de inventario de 4.98 meses exagera la disponibilidad de viviendas en West Yellowstone. Ella estima un suministro de menos de 4 meses.

<sup>36</sup> Estimación proporcionada por la calculadora de hipotecas de Zillow. <https://www.zillow.com/mortgage-calculator/>

<sup>37</sup> Estimación del ACS de 2021 ajustada por inflación utilizando la Calculadora de Inflación del Índice de Precios al Consumidor del Bureau of Labor Statistics

# Apéndice A: Glosario

**Viviendas asequibles o "hogares que los residentes pueden pagar"**

La vivienda asequible es relativa al ingreso del hogar. Esta evaluación utiliza el estándar de que los costos mensuales de la vivienda sean iguales o inferiores al 30% del ingreso bruto del hogar (antes de impuestos) para los inquilinos y menos del 33%, incluidos los servicios públicos. Para los propietarios, los pagos de PITI (principal, interés, impuestos y seguro) no deben exceder el 33%.

**Encuesta de la comunidad estadounidense (ACS)**

La ACS es parte del Programa del Censo Decenal del Censo de EE. UU. La encuesta se implementó en su totalidad en 2005, reemplazando el formulario largo del censo decenal, y se ha administrado cada año desde entonces. Normalmente, los datos de ACS para localidades representan los resultados agregados de cinco años de respuestas; por ejemplo, la ACS de 2021 citada en este informe refleja datos recopilados entre 2017 y 2021. Debido a que se basa en una muestra de respuestas, su uso en áreas más pequeñas (menos de 65,000 personas) es más adecuado para monitorear cambios generales a lo largo del tiempo que para estimaciones precisas debido a los márgenes de error.

**Mediana de ingresos del área (AMI)**

El AMI es el punto medio de la distribución de ingresos de una región, lo que significa que la mitad de los hogares en una región ganan más que la mediana y la mitad gana menos.

**Fideicomiso comunitario de tierras (CLT)**

El CLT es una organización comunitaria establecida para servir como administrador a largo plazo de la tierra y proteger la asequibilidad y el acceso a la vivienda a largo plazo para la comunidad.

**Con carga de costos**

Cuando los costos de la vivienda superan el 30% del ingreso bruto (antes de impuestos) de un hogar. Los costos de vivienda incluyen alquiler o hipoteca y pueden o no incluir servicios públicos, tarifas de asociación de propietarios, transporte u otros costos necesarios dependiendo de su aplicación.

<b>Vale de elección de vivienda</b>	El programa de vale de elección de vivienda es el programa de asistencia de alquiler más grande del gobierno federal para ayudar a familias de muy bajos ingresos, personas mayores y personas con discapacidades a pagar viviendas decentes, seguras e higiénicas en el mercado privado. Dado que la asistencia de vivienda a través del programa de vale de elección de vivienda se asigna en nombre de una familia o individuo directamente al propietario de una unidad de alquiler de su elección, los participantes pueden encontrar su propia vivienda, incluidas viviendas unifamiliares, casas adosadas y apartamentos.
<b>Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC)</b>	El LIHTC es el programa de subsidios federales más grande para el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles a través de nueva construcción y rehabilitación sustancial. Por lo general, asignado por agencias estatales de financiamiento de viviendas, subsidia la adquisición, construcción y rehabilitación de viviendas de alquiler asequibles para inquilinos de bajos y moderados ingresos.
<b>Tarifa de mercado</b>	Vivienda sin restricciones; los propietarios o vendedores tienen la libertad de establecer precios.
<b>Viviendas con restricciones de alquiler</b>	Viviendas de bajos o moderados ingresos que se alquilan por debajo del mercado a hogares que ganan un cierto porcentaje del ingreso medio del área.
<b>Cooperativa de propiedad de residentes (ROC)</b>	En las cooperativas de viviendas fabricadas de propiedad de residentes, la renta del lote va a la cooperativa de residentes y se administra para satisfacer las necesidades de la comunidad y mantener la asequibilidad. NeighborWorks Montana ofrece el programa ROC como parte de la red ROC USA®, que incluye más de 250 cooperativas en todo el país.
<b>Alquiler a corto plazo</b>	Los alquileres a corto plazo en Montana se definen como aquellos que duran menos de 30 días consecutivos.
<b>Viviendas subsidiadas</b>	Una unidad de vivienda de bajos ingresos donde un inquilino calificado paga una parte fija de sus ingresos como alquiler.
<b>Falta de vivienda temporal y/o crónica</b>	La falta de vivienda se refiere a un individuo o familia que vive en un espacio no destinado para la habitación humana o en un refugio de emergencia. La falta de vivienda crónica se refiere a un individuo o familia que ha experimentado la falta de vivienda durante al menos 12 meses o ha experimentado la falta de vivienda cuatro veces o más en el período de tres años anterior.



**Vacante**

Las unidades vacantes incluyen unidades de vivienda en las que no vive nadie en el momento del censo, a menos que sus ocupantes estén solo temporalmente ausentes. Esta evaluación utiliza datos del censo, que cuentan una vivienda como vacante si está ocupada por un visitante que no vive en la vivienda, incluidos los alquileres vacacionales. Las nuevas construcciones que aún no están ocupadas también se incluirán en el recuento del censo de viviendas vacantes.

# Apéndice B: Límites de ingresos de HUD

## Distribución de ingresos y límites de ingresos del hogar de HUD

### Resumen de límites de ingresos para el año fiscal 2023 de HUD para el condado de Gallatin, MT<sup>38</sup>

Mediana de ingresos del hogar (hogar de 4)	Categoría de límite de ingresos	Personas en el hogar							
		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>\$126,400</b>	<b>30% MHI Ingreso extremadamente bajo</b>	\$22,100	<b>\$25,250</b>	\$28,400	\$31,550	\$35,140	\$40,280	\$45,420	\$50,560
	<b>50% MHI Ingreso muy bajo</b>	\$36,850	<b>\$42,100</b>	\$47,350	\$52,600	\$56,850	\$61,050	\$65,250	\$69,450
	<b>80% MHI Ingreso bajo</b>	\$58,950	<b>\$67,350</b>	\$75,750	\$84,150	\$90,900	\$97,650	\$104,350	\$111,100

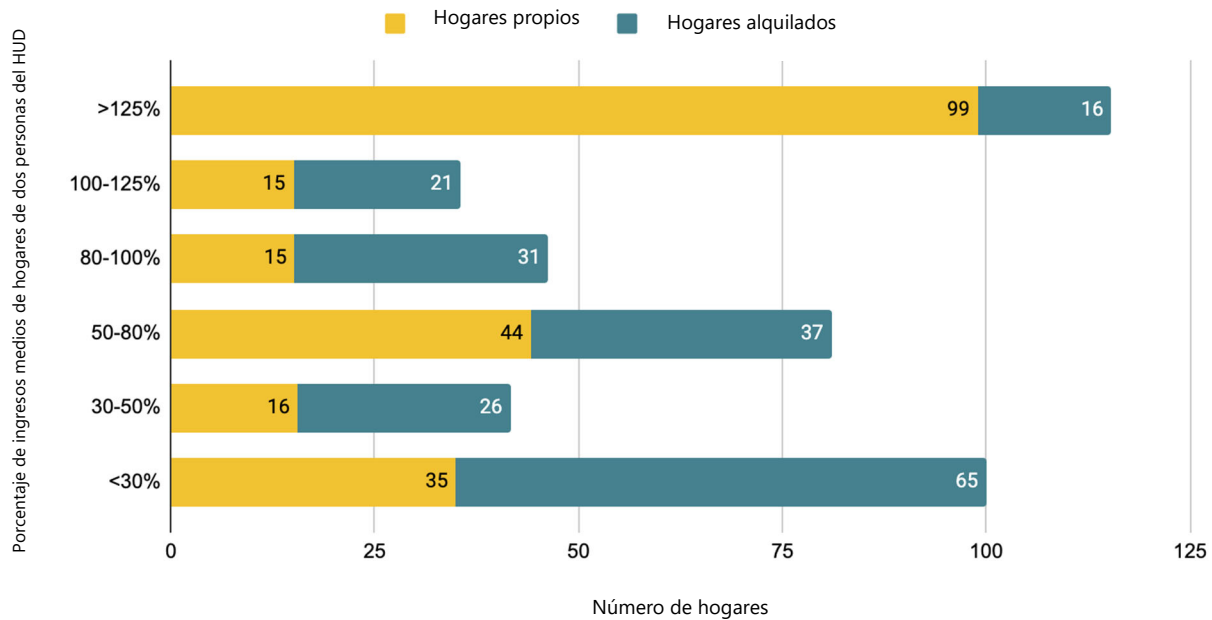
El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) utiliza el ingreso bruto medio de un área para establecer limitaciones anuales de ingresos familiares. Estos límites se utilizan luego para determinar la elegibilidad de un individuo o familia para ciertos programas de vivienda, como los vales de elección de vivienda, o la elegibilidad de un programa o proyecto para recibir fondos federales, como las subvenciones del Programa de asociaciones de inversión en vivienda HOME y los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos.

<sup>38</sup> Recuperado de:

[https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il2023/2023summary.odn?STATES=30.0&INPUTNAME=NCNTY30031N30031\\*3003199999%2BGallatin+County&statelist=&stname=Montana&wherefrom=%24wherefrom%24&statefp=30&year=2023&ne\\_flag=&selection\\_type=county&incpath=%24incpath%24&data=2023&SubmitButton=View+County+Calculations](https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il2023/2023summary.odn?STATES=30.0&INPUTNAME=NCNTY30031N30031*3003199999%2BGallatin+County&statelist=&stname=Montana&wherefrom=%24wherefrom%24&statefp=30&year=2023&ne_flag=&selection_type=county&incpath=%24incpath%24&data=2023&SubmitButton=View+County+Calculations)

## Ingreso del hogar según la tenencia y límites de ingresos de HUD

West Yellowstone, 2021



El gráfico anterior agrupa los ingresos de los hogares en alquiler y de los propietarios en West Yellowstone<sup>39</sup> según los límites de ingresos de HUD para hogares de dos personas en 2021, lo que corresponde al tamaño promedio de los hogares en la comunidad. Estos datos siguen mostrando un patrón en el que los hogares de alquiler tienen ingresos más bajos que los que son propietarios de sus hogares. Alrededor del 46% de los hogares ocupados por inquilinos tenían ingresos estimados por debajo de \$35,600 (50% del ingreso medio área); casi un tercio de los inquilinos tenían ingresos por debajo de \$21,350 (30% del ingreso medio área). En marcado contraste, alrededor del 44% de los hogares ocupados por propietarios tenían ingresos estimados superiores a \$88,906, o más del 125% del ingreso medio para un hogar de dos personas.

Los ingresos de los hogares en West Yellowstone suelen ser más bajos que en el conjunto del condado de Gallatin, independientemente del estado de propiedad<sup>40</sup>. Esto es evidente tanto en las diferencias en el ingreso mediano estimado para 2021 para estas geografías que ya se mostraron, como en el hecho de que casi dos tercios de todos los hogares de West Yellowstone (64%) tenían ingresos estimados por debajo de \$71,125, el ingreso mediano de HUD para un hogar de dos personas en 2021. El Censo Decenal de 2020 reveló que el 39% de los hogares de West Yellowstone vivían solos. Si esa proporción de la población permaneció igual o aumentó, podría explicar parcialmente los ingresos más bajos de los hogares.

<sup>39</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B25118

<sup>40</sup> 2021 ACS 5-Year, tabla B19001

## Apéndice C: Recursos de vivienda

Aunque existen oportunidades de financiamiento federales y estatales para apoyar el desarrollo de viviendas asequibles, los programas existentes son insuficientes para cubrir todas las necesidades y están limitados en su alcance. A nivel estatal, solo hay 46 unidades de vivienda asequible por cada 100 hogares que ganan un ingreso demasiado bajo (clasificado como por debajo del 30 por ciento del ingreso medio del área). West Yellowstone no es una comunidad con derecho que tenga acceso directo a fondos. Como tal, las solicitudes de West Yellowstone deben competir con proyectos en todo el estado. Comprender estos recursos de vivienda será fundamental para el desarrollo de una estrategia local de vivienda.

### Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés)

El programa LIHTC es un programa de subsidio de construcción creado por la Ley de Reforma Tributaria de 1986. Aunque este es el principal método de financiamiento para viviendas de alquiler con ingresos restringidos, la competencia por el financiamiento deja muchos proyectos calificados sin financiamiento. Los proyectos se evalúan según las prioridades establecidas por la Junta de vivienda de Montana a través del proceso de asignación calificada (QAP, por sus siglas en inglés) cada año. En reconocimiento de la dificultad para construir proyectos más pequeños en comunidades rurales, el QAP tiene un conjunto de asientos rurales y pequeños proyectos. El conjunto de asientos limita la cantidad de solicitudes de LIHTC y el número de unidades asistidas. Muchos estados complementan su asignación federal de LIHTC con un crédito fiscal estatal para la vivienda; sin embargo, Montana no tiene este recurso.

Las unidades desarrolladas con LIHTC suelen atender a hogares con ingresos entre el 40% y el 60% de la mediana de ingresos del área, con algunas excepciones proporcionadas para el promedio de ingresos. Los alquileres están restringidos para ser asequibles para los hogares objetivo, teniendo en cuenta los pagos de servicios públicos incluidos en los cálculos máximos de alquiler. West Yellowstone tiene 39 viviendas a través del programa LIHTC (12 apartamentos de una habitación y 25 de dos habitaciones, todos en el mismo edificio).

### Vivienda pública

Existen once autoridades de vivienda pública en Montana. Aunque ninguna de las autoridades de vivienda específicas sirve a West Yellowstone, el área es atendida por el Departamento de Comercio del estado de Montana.

### HOME

El Programa de Asociaciones de Inversión para el Hogar (HOME, por sus siglas en inglés) fue creado por HUD en 1990. Este programa, administrado a través del Departamento de Comercio de Montana, proporciona financiamiento adicional para abordar las necesidades de vivienda de hogares de bajos y moderados ingresos. El programa se puede utilizar para comprar y renovar viviendas existentes, proporcionar asistencia para el pago inicial y desarrollar nuevas viviendas para alquilar y comprar.

## Subsidio en bloques para el desarrollo comunitario (CDBG)

El Programa de subsidio en bloques para el desarrollo comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés) es un programa de HUD disponible para comunidades con poblaciones de menos de 50,000 habitantes a través del Departamento de Comercio de Montana. Las unidades del gobierno local pueden solicitar fondos para ayudar con la planificación, el desarrollo económico, las instalaciones públicas y las iniciativas de vivienda.

## Fondo fiduciario de vivienda

El Fondo Fiduciario de Vivienda (HTF, por sus siglas en inglés) se creó en 2008 como parte de la Ley de recuperación y estabilidad económica de la vivienda. El HTF se puede utilizar para ayudar con el desarrollo y la rehabilitación de viviendas para hogares de muy bajos ingresos.

## Vales de elección de vivienda

El programa de vales de elección de vivienda, a veces conocido como el programa del Artículo 8, es el programa más grande del gobierno federal que ayuda a familias de muy bajos ingresos, personas mayores y personas con discapacidades a pagar viviendas de alquiler decentes, seguras y sanitarias en el mercado privado. Dado que la asistencia para la vivienda a través del programa de vales de elección de vivienda se brinda en nombre de una familia o individuo directamente al propietario de una unidad de alquiler de su elección, los participantes pueden encontrar su propia vivienda, incluidas viviendas unifamiliares, casas adosadas y apartamentos. El participante es libre de elegir cualquier vivienda que cumpla con los requisitos del programa y no está limitado a unidades ubicadas en proyectos de vivienda subsidiada.

Los hogares con un vale pagan el 30% de sus ingresos en concepto de alquiler. Los límites de ingresos para el programa se establecen en el 50% del ingreso medio del área calculado por HUD. En West Yellowstone, el Departamento de Comercio de Montana administra el programa a través de HRDC como administrador de contratos. No hay vales en uso en West Yellowstone. La lista de espera para los vales en comunidades cercanas suele superar los 24 meses. Incluso después de recibir un vale, puede ser difícil utilizarlo debido al costo de la vivienda, la calidad o la negativa del propietario.

## Programa de desarrollo rural de USDA

West Yellowstone está incluido en el área elegible para préstamos de desarrollo rural del USDA, que incluyen préstamos directos del Artículo 502 para viviendas unifamiliares para individuos y hogares, préstamos directos del Artículo 515 para desarrollo multifamiliar y el programa de garantía de préstamos del Artículo 538. West Yellowstone cuenta con 20 viviendas a través de estos programas (12 apartamentos de una habitación y 8 de dos habitaciones, todos en el mismo edificio).