

SECCIÓN I.

Resumen Ejecutivo del Análisis

Sandy Springs calificó como una comunidad con derechos a el Programa de Subvención Global de Desarrollo Comunitario (CDBG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) en 2008. Las ciudades y los condados que participan en el Programa CDBG ayudan a HUD con su misión de garantizar oportunidades de vivienda equitativas e iguales para todos. La ley exige que todas las comunidades con derechos a fondos CDBG financiadas por HUD no discriminen en la vivienda y los servicios por motivos de raza, color, religión, sexo, origen nacional, edad, estado familiar o discapacidad. Las comunidades con derechos a fondos CDBG certifican anualmente para promover una vivienda justa en sus comunidades. El Análisis de Impedimentos para la vivienda justa (AI) ayuda a identificar posibles obstáculos que pueden restringir o negar oportunidades para elegir libremente dónde quiere vivir una persona o familia, un derecho garantizado por la Ley de Derechos Civiles de 1968. El AI de Sandy Springs, desarrollada por el personal del Departamento de Desarrollo de la Comunidad, es consistente con la Guía de Planificación de Equidad de Vivienda publicada por la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (FHEO) de HUD y contiene una amplia gama de datos demográficos, de vivienda, originación de préstamos y otros datos importantes para realizar un análisis completo. Los participantes en este análisis incluyen la Ciudad de Sandy Springs, CDBG Consultas, complejos de apartamentos en Sandy Springs, la Comisión de Igualdad de Oportunidades de la División de Vivienda Justa de Georgia (GCEO) y Vivienda Justa de Metro Atlanta.

Al igual que muchas jurisdicciones en el área metropolitana de Atlanta, Sandy Springs experimentó una considerable actividad de desarrollo desde 1980 hasta 2000, según lo descrito por los datos del Censo del 2010. Simultáneamente con este crecimiento hubo un notable aumento en la diversidad de la población de la ciudad. Por ejemplo, en 1990, los residentes de Sandy Springs eran 90 por ciento blancos; para el año 2000, ese porcentaje había caído al 78 por ciento, y para el año 2010, ese porcentaje bajó al 65 por ciento. En el momento en que se redactó este informe, el Censo 2020 aún no se ha llevado a cabo para determinar si ha habido algún cambio en la composición demográfica de la Ciudad. En este momento, la ciudad se encuentra en las primeras etapas de desarrollo de un plan de divulgación para informar a los residentes sobre el censo, especialmente en aquellas áreas con bajas tasas de respuesta históricas y proyectadas. Se espera que el Día del Censo sea el 1 de abril de 2020. Las estimaciones de 5 años de la ACS 2013-2017 son los datos más recientes disponibles actualmente, que muestran ligeros cambios en la composición racial de la ciudad en comparación con el censo de 2010.

Como un área no incorporada de la región metropolitana de Atlanta, Sandy Springs estuvo sujeta a las políticas de planificación y desarrollo del Condado de Fulton hasta que la Ciudad se incorporó el 1 de diciembre de 2005. El condado de Fulton aprobó una cantidad significativa de desarrollos de apartamentos en Sandy Springs no incorporada en los últimos 30 años. Según el

censo de 2000, Sandy Springs tenía 42,744 unidades de vivienda: 46% unidades ocupadas por sus propietarios y 54% eran unidades ocupadas por inquilinos.

El número total de unidades de vivienda aumentó a 46,955 (incluidas las unidades vacantes) en 2010. De las 42,334 unidades de vivienda ocupadas, el 48% estaban ocupadas por sus propietarios y el 52% por inquilinos. En 2017, la Ciudad tenía un total de 49,302 unidades de vivienda: 46% eran unidades ocupadas por sus propietarios y 54% eran unidades ocupadas por inquilinos.

Un aspecto importante de el AI requiere observar áreas de concentración minoritaria en cada comunidad con derechos a fondos CDBG. Con 24,201 unidades de alquiler ocupadas, los apartamentos ofrecen la opción de vivienda más accesible y asequible en Sandy Springs, donde el alquiler bruto promedio fue de \$ 1,154 en 2017. El valor promedio de la vivienda en el 2017 fue de \$ 440,500. El mapeo de datos residenciales en Sandy Springs confirmó que los residentes minoritarios e hispanos / latinos están más concentrados en las unidades de alquiler a lo largo de los corredores de tránsito; sin embargo, los residentes discapacitados se distribuyen más ampliamente en toda la ciudad.

El análisis de los patrones de desarrollo también es un elemento valioso de el AI, ya que ayuda a evaluar si los residentes pueden enfrentar opciones de vivienda restringidas. En Sandy Springs, los patrones de ocupación residencial para hogares de ingresos bajos y moderados pueden vincularse directamente con políticas históricas de uso de la tierra que ubican propiedades de alquiler más cercanas al transporte público, donde hay accesibilidad a áreas comerciales que ofrezcan servicios. De acuerdo con estas mismas políticas, los hogares más ricos tienen opciones de vivienda menos influenciadas por estos factores.

La siguiente información proporcionada se basa en los datos de alquiler obtenidos a través de la suscripción del Grupo CoStar de la Ciudad para el tercer trimestre de 2019. Los números proporcionados a continuación pueden cambiar ligeramente cada trimestre, ya que se trata de datos en tiempo real obtenidos por CoStar Group. Hay un total de 85 desarrollos de apartamentos en la ciudad. Aproximadamente el 55% de los desarrollos de apartamentos se construyeron antes de 1989, el 25% se construyeron antes de 2000 y otro 20% de los complejos se construyeron entre 2011 y 2017. Según los datos del tercer trimestre de 2019, el alquiler promedio fue de \$1,296 para un estudio, \$1,245 para una unidad de una habitación, \$ 1,470 para una unidad de dos habitaciones, \$1,782 para una unidad de tres habitaciones y \$ 1,668 para una unidad de cuatro habitaciones. Hay un total de 283 estudios, 10,560 unidades de apartamentos de una habitación en total, 11,506 unidades de dos habitaciones, 1,916 unidades de tres habitaciones y 25 unidades totales de 4 habitaciones. El número total de unidades de apartamentos es de aproximadamente 24,330 de los 85 desarrollos de apartamentos que hay en la ciudad. El número promedio de unidades de apartamentos para cada complejo de apartamentos es 286.

La renta bruta media, publicada por las estimaciones de 5 años de la ACS 2013-2017, para una unidad de 1 dormitorio es de 1,003, una unidad de 2 dormitorios es de 1,196, una unidad de 3 dormitorios es de 1,521 y 2,210 para una unidad de 4 dormitorios.

Según los datos de alquiler promedio de CoStar, 18 complejos de apartamentos tienen alquileres promedio por debajo de la media del ACS para unidades de 1 dormitorio, 16 complejos de apartamentos por debajo de la media del ACS para unidades de 2 dormitorios, 13 complejos de apartamentos con alquileres por debajo de la media del ACS para unidades de 3 dormitorios y 2 complejos de apartamentos tienen alquileres por debajo de la media para unidades de 4 dormitorios.

Al analizar los ingresos necesarios para pagar estos alquileres en función de los datos del censo de renta bruta mediana de la ACS, aproximadamente el 75 por ciento de los hogares en Sandy Springs podrían pagar estas unidades utilizando los datos de distribución de ingresos del censo 2013-2017. Sin embargo, al considerar la asequibilidad de la vivienda para viviendas unifamiliares independientes, para pagar la casa con un precio medio de \$440,500 en Sandy Springs en 2017 se requirió un ingreso bruto mensual de casi \$10,123.

La Guía de Planificación de Vivienda Justa de HUD informa que el Análisis de Impedimentos a la Vivienda Justa también debe analizar los datos de la Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda (HMDA) para comprender los patrones locales de préstamos hipotecarios y su relevancia para la vivienda justa. Desafortunadamente, los datos de la HMDA generalmente se agregan por el Área Estadística Metropolitana (MSA), lo que presenta un obstáculo para desarrollar una imagen completa de préstamos para una ciudad específica. Las fusiones y la banca en línea también hacen que sea más difícil determinar la profundidad de las actividades de préstamo de una institución financiera local. Sin embargo, en algunos casos los datos estaban disponibles para las secciones censales que corresponden a Sandy Springs. Los resultados de este análisis se pueden encontrar en la Sección V de este reporte; sin embargo, para el análisis a escala MSA, los datos de la HMDA 2016 ilustran un hecho bien publicitado de que las minorías raciales y étnicas tienen tasas de aprobación de préstamos más bajas que las blancas en todas las categorías de préstamos hipotecarios. Afortunadamente, los datos de la HMDA proporcionan información sobre las causas de la negación, lo que puede ayudar a diseñar estrategias para abordar estas disparidades históricas de préstamos.

En conclusión, la información anterior representa algunos de los aspectos más destacados de el AI de Sandy Springs. Se han utilizado mapas, tablas y otras exhibiciones en el documento para ilustrar más completamente los datos referenciados y evaluar los posibles impedimentos para la elección de vivienda justa que podrían estar presentes en Sandy Springs, que pueden incluir lo siguiente:

- 1. Potencial de los nuevos residentes para estar al tanto de las leyes de vivienda justa.**

Si bien es una Ley histórica en la historia de la legislación de derechos civiles, la ley de Equidad de Vivienda ha estado vigente durante más de 40 años, y la mayoría de los

ciudadanos solo tienen una familiaridad general con la ley, las protecciones que ofrece y cómo presentar una queja de vivienda justa si sienten que han experimentado discriminación.

Durante la última década, la población minoritaria de Sandy Springs ha crecido considerablemente con el mayor aumento observado en los residentes hispanos / latinos. Sería seguro asumir que todos los grupos minoritarios, especialmente aquellos con posibles barreras idiomáticas, pueden estar menos informados sobre sus derechos en virtud de las leyes de vivienda justa.

2. Falta de tierra disponible para nuevos desarrollos / aumento de la reurbanización de viviendas más antiguas y más asequibles con unidades nuevas y más costosas.

A pesar de que Sandy Springs ha visto la reurbanización de dos complejos de apartamentos más antiguos y la conversión de antiguas propiedades minoristas subutilizadas en edificios de apartamentos más nuevos, todavía queda un stock significativo de unidades de apartamentos asequibles dentro de la Ciudad. La Ciudad deberá continuar monitoreando la disponibilidad de unidades asequibles y garantizar que la reurbanización no agote el stock de viviendas asequibles de la Ciudad y que el stock asequible existente se conserve y proteja.

3. Disparidades históricas en préstamos a través de categorías raciales y étnicas.

Como parte del informe de datos de la HMDA, se deben incluir los motivos de la denegación de préstamos. Para el MSA Atlanta-Sandy Springs-Roswell, la relación deuda-ingreso, historial de empleo, historial crediticio y colateral fueron las cuatro razones más comunes citadas para las denegaciones de préstamos no convencionales. Las tasas de denegación fueron las más altas principalmente para los prestatarios minoritarios debido a la relación deuda / ingresos y al historial crediticio. Estos datos respaldarían que es más probable que a las minorías se les nieguen préstamos por razones distintas a la discriminación.

Siguiendo la Guía de planificación de vivienda justa de HUD, el AI debe proponer posibles estrategias para avanzar en la vivienda justa y mejorar las opciones de vivienda si se identifican impedimentos. La recomendación general incluye lo siguiente:

1. Continuar estableciendo un sitio de información sobre vivienda justa utilizando la página web del Programa de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario. Establezca la ley de vivienda justa, cómo presentar una queja y otra información disponible en el sitio web. También se pueden incluir referencias para localizar la información del propietario / inquilino de Georgia.
2. Destacar las actividades de vivienda justa durante el mes de la Feria Nacional de la Vivienda mediante la publicidad en el sitio web de la Ciudad y las actividades educativas y de divulgación del Boletín de la Ciudad organizadas cada mes de abril por los Servicios de Vivienda Justa del Metro de Atlanta. Publicar en el sitio web de la

- ciudad y en el boletín informativo información sobre las clases de educación para compradores de vivienda ofrecidas por Metro Fair Housing Services y DCA. (Abril es designado Mes Nacional de Vivienda Justa cada año por HUD)
3. Preservar las asociaciones con Sandy Springs Community Action Center (CAC) para garantizar que la información sobre vivienda justa esté disponible para los residentes hispanos / latinos. Considerar la posibilidad de asociarse con otras organizaciones sin ánimo de lucro y basadas en la fe que sirven a los residentes minoritarios en Sandy Springs para promover una vivienda justa.
 4. Proporcionar información de vivienda justa a los propietarios y administradores de propiedades cuando renueve las licencias comerciales.
 5. Ofrecer talleres educativos de vivienda justa una vez al año para los residentes de las propiedades de alquiler de Sandy Springs para discutir información básica sobre las leyes y agencias de vivienda justa que están disponibles para recibir apoyo si los residentes sospechan que han experimentado discriminación en la vivienda.
 6. Organizar talleres educativos de vivienda justa sobre leyes de vivienda justa una vez al año para proveedores de vivienda.
 7. Crear asociaciones con Clearpoint, u otra organización sin fines de lucro de asesoramiento financiero, para ofrecer información sobre sus servicios en español e inglés en el sitio web de Equidad de Vivienda de la Ciudad y Flyers de Equidad de Vivienda, ya que los malos antecedentes crediticios y otros problemas de gestión financiera tienen el mayor impacto en la negación de préstamos minoritarios tasas de acuerdo con los datos de la HMDA para el MSA Atlanta-Sandy Springs-Roswell.
 8. Evaluar los proyectos de desarrollo existentes que ya tienen un componente de vivienda de ingresos mixtos para garantizar el cumplimiento de los "Acuerdos de restricción de uso de la tierra" adoptados. Evaluar las posibles oportunidades de nuevos desarrollos para utilizar los incentivos de la Ciudad para viviendas para la fuerza laboral que se encuentran en el Código de Desarrollo.