

Evaluación de Necesidades de Vivienda Asequible del Condado de Marin

Resumen Ejecutivo

El condado de Marin enfrenta una crisis de vivienda y desplazamiento cada vez más profunda que amenaza su vitalidad social, económica y cultural a largo plazo. A pesar del desarrollo de nuevas viviendas asequibles, así como de programas y políticas destinados a producir y preservar viviendas y prevenir el desplazamiento, el aumento de los costos de la vivienda, la limitada disponibilidad de terrenos urbanizables y décadas de patrones excluyentes han hecho que una vivienda estable y asequible sea cada vez más inaccesible para las mismas personas que sostienen las comunidades del condado, como maestros, trabajadores de servicios, familias y personas mayores.

Como parte de los esfuerzos para abordar este desafío urgente y fortalecer el ecosistema de vivienda asequible, el Condado de Marin inició un proyecto para explorar la creación de una Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (Community Land Trust Network, CLTN) que pueda adquirir, preservar, operar y crear viviendas permanentemente asequibles en todas las áreas de Marin. El ecosistema de vivienda asequible incluye las estructuras de desarrollo, financiamiento y apoyo necesarias para crear y mantener viviendas asequibles para hogares de ingresos bajos y moderados. Este informe de evaluación de necesidades identifica las necesidades y brechas dentro del ecosistema existente de Marin, al tiempo que señala estrategias que pueden ayudar a estabilizar a los residentes y las comunidades, ampliar las oportunidades de vivienda y propiedad de vivienda, y preservar la asequibilidad a largo plazo en todo el condado de Marin.

Esta evaluación se basa en los informes sobre vivienda asequible de los últimos cinco años y, más recientemente, profundiza en los temas más comunes surgidos de entrevistas con 48 actores comunitarios y del sector de vivienda asequible en todo Marin. En consonancia con el Elemento de Vivienda del Condado de Marin 2023–2031¹, surgieron dos estrategias interrelacionadas como centrales para los objetivos de este proyecto, que se definen a continuación:

- **Preservación de Vivienda:** La adquisición, rehabilitación y protección a largo plazo de viviendas existentes, edificios multifamiliares y otras propiedades residenciales para garantizar que sigan siendo permanentemente asequibles y estén disponibles para residentes actuales y futuros. Este enfoque ayuda a prevenir el desplazamiento de los residentes actuales de Marin, al mismo tiempo que protege el inventario existente de

¹ County of Marin. *Marin County 2023-2031 Housing Element*.
https://assets.marincounty.gov/marincounty-prod/public/2025-02/2023-2031_marincountyhousingelement.pdf

viviendas asequibles no subsidiadas—viviendas y propiedades de alquiler que son asequibles y que corren el riesgo de perder su asequibilidad debido a presiones del mercado o cambios de propiedad. La preservación transforma estas propiedades en activos controlados por la comunidad que sirven a hogares de ingresos bajos y moderados.

- **Fideicomisos de Tierras Comunitarias (Community Land Trusts, CLT):**

Organizaciones sin fines de lucro que adquieren y mantienen la tierra para el beneficio a largo plazo de la comunidad. Un CLT puede crear y preservar viviendas permanentemente asequibles, al mismo tiempo que genera oportunidades de propiedad de vivienda. Las viviendas o apartamentos ubicados en terrenos propiedad de un CLT se venden o alquilan a precios por debajo del mercado. Al ampliar este modelo en todo el condado, más viviendas pueden mantenerse asequibles durante generaciones.

Como parte de esta evaluación, se entrevistó a 48 actores comunitarios y del sector de vivienda asequible. Las personas y organizaciones incluyeron financiadores y prestamistas comunitarios, desarrolladores de vivienda asequible a gran y pequeña escala—incluidos fideicomisos de tierras comunitarias existentes—organizaciones comunitarias sin fines de lucro y personal de gobiernos locales y del condado. Identificaron tanto las principales barreras que limitan los esfuerzos de vivienda asequible en Marin como las oportunidades para construir un ecosistema de vivienda asequible más sólido y equitativo. Sus aportes dieron forma a los principales hallazgos y recomendaciones del informe, que incluyen:

- **Poner en marcha un programa integral de preservación** enfocado en la adquisición y rehabilitación de propiedades de pequeña escala, incluyendo la creación de las herramientas de financiamiento y fondos necesarios;
- **Establecer una Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias en Marin** que promueva la preservación de vivienda en todo el condado en áreas donde actualmente no existe un CLT, al mismo tiempo que fortalece y desarrolla la capacidad de los CLT locales;
- **Fortalecer la capacidad dentro de los sectores sin fines de lucro y gubernamental** para implementar soluciones que aborden las barreras identificadas;
- **Reforzar la colaboración intersectorial y la participación comunitaria** para sostener el progreso a largo plazo y prevenir el desplazamiento;
- **Promover oportunidades de propiedad de vivienda asequible** en todas las áreas del condado.

En conjunto, estas estrategias presentan un camino a seguir para que el condado de Marin proteja lo que más valora—su gente, su diversidad y su sentido de comunidad—al tiempo que continúa construyendo un ecosistema de vivienda más equitativo, sostenible y resiliente.

Executive Summary

Marin County faces a deepening housing and displacement crisis that threatens its long-term social, economic, and cultural vitality. Despite new affordable housing development, and programs and policies to produce and preserve housing and prevent displacement, rising housing costs, limited developable land, and decades of exclusionary patterns have made stable, affordable housing increasingly out of reach for the very people who sustain the county's communities—such as teachers, service workers, families, and elders.

As part of addressing this urgent challenge and strengthening the affordable housing ecosystem, the County of Marin initiated a project to explore the creation of a Community Land Trust Network (CLTN) that could acquire, preserve, operate and create permanently affordable housing throughout all areas of Marin. The affordable housing ecosystem includes the development, funding, and support structures necessary to create and maintain housing that is affordable for low- to moderate-income households. This needs assessment report identifies the needs and gaps within Marin's existing ecosystem, while also identifying strategies that can help stabilize residents and communities, expand housing and homeownership opportunities, and preserve long-term affordability across Marin County.

This assessment builds on the affordable housing reports from the past 5 years and more recently delves into the most common themes from interviews with 48 community and affordable housing stakeholders across Marin. Consistent with the County of Marin's 2023 – 2031 Housing Element,² two interlocking strategies emerged as central to the goals of this project, which are defined below:

- **Housing Preservation:** The acquisition, rehabilitation, and long-term protection of existing homes, multifamily buildings, and other residential properties to ensure they remain permanently affordable and available to current and future residents. This approach helps prevent the displacement of current Marin residents, while also safeguarding the existing unsubsidized affordable housing stock— homes and rental properties that are affordable, and are at risk of losing their affordability due to market pressures or owner turnover. Preservation transforms these properties into community-controlled assets that serve low- and moderate-income households.
- **Community Land Trusts (CLT):** Nonprofit organizations that acquire and hold land for the long-term benefit of the community. A CLT can create and preserve permanently affordable housing, while also creating opportunities for homeownership. Homes or apartments located on CLT-owned land are sold or rented at below-market rates. By expanding this model across the entire county, more housing can remain affordable for generations.

As part of this assessment, 48 community and affordable housing stakeholders were interviewed. Individuals and organizations included: funders and community lenders, large-scale

² County of Marin. *Marin County 2023-2031 Housing Element*.
https://assets.marincounty.gov/marincounty-prod/public/2025-02/2023-2031_marincountyhousingelement.pdf

and small-scale affordable housing developers, including existing community land trusts, community-based nonprofits, and local and county government staff. They identified both the key barriers that limit Marin's affordable housing efforts and the opportunities to build a stronger, more equitable affordable housing ecosystem. Their insights shaped the report's key findings and recommendations, which include:

- **Launching a comprehensive preservation program** focused on small-site acquisition and rehabilitation, including creating the needed funding and financing tools;
- **Establishing a Community Land Trust Network in Marin** that advances housing preservation across the county in areas where no CLT currently exists while also strengthening and building the capacity of local CLTs;
- **Building capacity within nonprofit and government sectors** to implement solutions to address the identified barriers;
- **Strengthening cross-sector collaboration and community engagement** to sustain long-term progress and prevent displacement;
- **Advancing affordable homeownership opportunities** in all areas of the County.

Together, these strategies present a path forward for Marin County to protect what it values most—its people, diversity, and sense of community—while continuing to build a housing ecosystem that is more equitable, sustainable, and resilient.