

Informe anual de 2025 — Resumen ejecutivo

Año calendario 2025 | Publicado en 2026

La Oficina de Estabilidad de la Vivienda (Office of Housing Stability, OHS) trabaja para evitar el desplazamiento involuntario de los residentes de Somerville que se enfrenten al desalojo o corran el riesgo de perder su vivienda, para realojar a los residentes que necesitan trasladarse y para promover políticas y programas que combatan el desplazamiento y refuercen los derechos de los inquilinos. En 2025, la OHS recibió 1,185 remisiones únicas y abrió 1,047 casos de servicios.

Qué hace la OHS

Los residentes acuden a la OHS en busca de ayuda con los avisos de desalojo, los aumentos de alquiler inasequibles, los conflictos entre propietarios e inquilinos, las barreras de búsqueda de vivienda, los problemas de recertificación, las necesidades de alojamiento razonables, la falta de vivienda y las preguntas sobre los derechos de los inquilinos. La OHS responde mediante el apoyo directo a los casos, las remisiones legales, la coordinación de la asistencia para el alquiler, la negociación con los propietarios, la ayuda para la búsqueda de vivienda, las solicitudes de vivienda asequible, el apoyo a la colocación en refugios, la educación comunitaria y la promoción de políticas. La OHS también desarrolla programas para cubrir brechas cruciales en el sistema de prevención y prestación de servicios para personas sin hogar.

A quién atendió la OHS

Los grupos familiares atendidos por la OHS reflejan la diversidad de Somerville y el impacto desigual de la inestabilidad de la vivienda. Los residentes hispanos o latinos representan alrededor del 11 % de la población de Somerville, pero representan el 31 % de los clientes de la OHS. Los residentes negros o afroamericanos representan alrededor del 4.5 % de la población de la ciudad, pero representan el 14 % de los clientes de la OHS. El acceso lingüístico es fundamental para esta labor: el 42 % de los grupos familiares habla principalmente un idioma distinto del inglés en el hogar y alrededor del 30 % necesita el apoyo de un intérprete. Entre los grupos familiares con datos de ingresos conocidos, el 27 % declaró tener ingresos mensuales inferiores a los \$1,000 o ningún ingreso.

Una ciudad bajo presión inmobiliaria

Los inquilinos representan aproximadamente dos tercios de los grupos familiares de Somerville. Muchos residentes tienen poco espacio en sus presupuestos para una pérdida repentina de ingresos, gastos médicos, aumento de alquiler o una emergencia. Entre los inquilinos con ingresos extremadamente bajos de Somerville, el 81 % está agobiado por los costos. En 2025, hubo 351 solicitudes de desalojo y 67 ejecuciones por posesión en Somerville. El hecho de que el 81 % de las solicitudes de desalojo no hayan llegado a la fase final del traslado físico sugiere que, incluso después de que se presente un caso ante el tribunal, la intervención oportuna puede ayudar a muchos grupos familiares a evitar las consecuencias más graves.

Por qué es importante la intervención temprana

La mayoría de las solicitudes de desalojo en Somerville estaban relacionadas con la falta de pago del alquiler. En 2025, el 71 % de las solicitudes fueron por falta de pago y la mediana del monto adeudado en esos casos era de \$3,616. En muchos casos, la asistencia oportuna para el alquiler, el apoyo legal, la negociación con el propietario y la gestión de casos pueden evitar que un revés temporal se convierta en falta de vivienda o en un desplazamiento prolongado. La presión de desalojo también se concentró geográficamente. East Somerville (02145) representó el 58 % de las solicitudes de desalojo y el 54 % de las ejecuciones en toda la ciudad. Los residentes de East Somerville también constituyeron la mayor parte de los clientes de la OHS, que representan el 47 % de los grupos familiares atendidos.

Cómo destaca Somerville

ACCESO A LA JUSTICIA

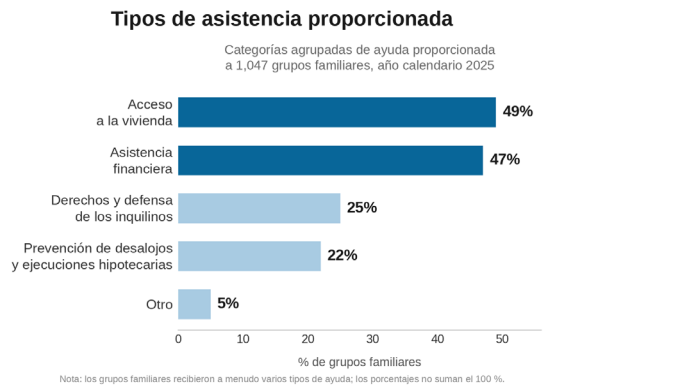
El 16 % contra el 4.8 %

La tasa de representación legal de los inquilinos en Somerville que se enfrentaban al desalojo fue más de 3 veces superior al promedio estatal y la más alta en comparación con ciudades cercanas similares.

Los casos de desalojo muestran un importante desequilibrio de poder entre propietarios e inquilinos. En 2025, el 94 % de los propietarios en los casos de desalojo de Somerville tenían abogados, en comparación con solo el 16 % de los inquilinos. La inversión de la OHS en asociaciones legales ayuda a reducir esa brecha al conectar a los residentes con clínicas de asistencia jurídica que examinan los casos, ofrecen representación total o limitada, negocian acuerdos, hacen valer los derechos de los inquilinos, representan a los inquilinos en mociones o en el juicio y ayudan a sellar los registros de desalojo que cumplen con los requisitos, todo ello para evitar desplazamientos innecesarios. La asistencia flexible para el alquiler es otra parte clave del sistema de prevención de desalojos de Somerville. En 2025, los programas de ayuda al alquiler Flex-SAHTF y Flex SomerVIP de Somerville ayudaron a 270 grupos familiares con \$1,850,989 en asistencia, sobre todo para pagar los atrasos del alquiler y el posible alquiler a corto plazo para evitar el desplazamiento.

Qué ayuda se proporcionó

Los servicios de la OHS abarcan cinco categorías amplias. Muchos grupos familiares recibieron más de un tipo de ayuda, por lo que las categorías se superponen.



El gráfico anterior refleja la asistencia prestada en todos los casos de la OHS. Los datos de la OHS muestran que las necesidades de servicios variaban según la fase del desalojo y los ingresos del grupo familiar. A medida que los grupos familiares avanzaban en el proceso de desalojo, las necesidades de asistencia financiera aumentaron, lo que subraya la importancia de la intervención temprana. Los ingresos también influyeron en el tipo de apoyo que se necesitaba, ya que los grupos familiares con ingresos moderados y altos buscaban con más frecuencia consejos breves u orientación sobre los derechos de los inquilinos, mientras que los grupos familiares con ingresos extremadamente bajos y bajos necesitaban más a menudo un apoyo de estabilización integral, que incluía asistencia financiera, coordinación legal, búsqueda de vivienda, conexiones con beneficios y una gestión intensiva de casos.

Qué pasó

El treinta por ciento de los grupos familiares (317 casos) recibieron una gestión completa de los casos: apoyo continuo e intensivo de un administrador de casos, servicios coordinados y un trabajo sostenido para lograr la estabilidad de la vivienda, a veces a lo largo de los años. El 70 % restante recibió servicios breves (consejos, información, remisiones o ayuda a corto plazo) que resolvieron su problema sin una gestión completa del caso.

Resultados de los casos de gestión completa de casos

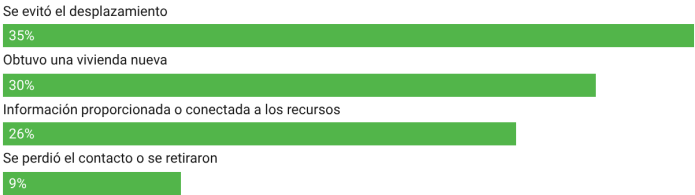


Chart: Somerville Office of Housing Stability • Created with Datawrapper

Entre los 225 casos cerrados, cada resultado refleja un trabajo intenso y sostenido:

- **Desplazamiento evitado:** permanecieron en sus hogares gracias a la asistencia para el alquiler, la negociación con el propietario, el apoyo legal y la gestión de casos.
- **Obtuvieron una vivienda nueva:** se aseguró una vivienda nueva y estable mediante la búsqueda de vivienda, las solicitudes y los costos iniciales.
- **Información y recursos proporcionados:** recibieron una ayuda sustancial (para completar las solicitudes, educación sobre derechos, conexiones con el apoyo continuo) que mejoró su estabilidad.
- **Perdieron el contacto y se retiraron:** no fue posible contactarlos o se retiraron antes de que se pudiera documentar el resultado.

Para más del 90 % de estos grupos familiares, la OHS evitó el desplazamiento, aseguró nuevas viviendas o proporcionó importantes recursos estabilizadores.

Nota sobre los servicios breves

Estos resultados solo cubren los 225 casos cerrados de gestión de casos completos. El 70 % gestionado a través de servicios breves (clasificación rápida, orientación sobre derechos, transferencias rápidas) no se cuenta aquí, pero a menudo se requiere una gran experiencia y promoción para evitar que los problemas se agraven.

Programas de la OHS: red de seguridad local de Somerville

Más allá de la asistencia para el alquiler, los servicios legales y la organización de inquilinos, la OHS desarrolla programas para cubrir las brechas que se identifican a través del trabajo de atención directa:

Programa de vales municipales

El profundo subsidio local para los residentes está excluido de los programas federales; 30 grupos familiares se estabilizaron desde 2024.

Piloto de renta básica garantizada

198 grupos familiares recibieron **\$750 al mes** hasta julio de 2025; el 80 % los utilizó como vivienda o alquiler.

Subsidio puente para adultos mayores

El primer programa piloto del estado que ayuda a los residentes de más de 60 años a permanecer alojados mientras esperan una vivienda asequible.

Programa de desplazamiento de emergencia

Alojamiento hotelero de corta duración después de un incendio o una emergencia; 20 grupos familiares atendidos, estancia media de 22,1 noches.

Talleres y educación comunitaria

Derechos de los inquilinos, vivienda asequible, solicitudes y apoyo organizativo.

De cara al futuro

Los datos de 2025 muestran que la asistencia de emergencia es esencial, pero no puede resolver por sí sola los desafíos de asequibilidad de la vivienda en Somerville. Muchos residentes acuden a la OHS con crisis inmediatas, como avisos de desalojo, atrasos en el alquiler, aumentos de alquiler inasequibles, venta de edificios o pérdida de viviendas. Sin embargo, esas crisis suelen tener su origen en presiones estructurales más profundas, como los alquileres altos, los bajos ingresos, las viviendas asequibles limitadas, las barreras lingüísticas, las necesidades relacionadas con la discapacidad y la desigualdad en el acceso a la asistencia legal.

El trabajo de la OHS demuestra que una intervención temprana y coordinada puede marcar una diferencia significativa. En los casos de falta de pago, la asistencia oportuna puede estabilizar a los grupos familiares antes de que la deuda aumente. En otros casos, cuando permanecer en el lugar no es posible o no es lo mejor para el grupo familiar, la OHS ayuda a los residentes a identificar opciones de vivienda más seguras, asequibles o accesibles.

De cara al futuro, Somerville necesitará seguir invirtiendo en toda la gama de herramientas para la estabilidad de la vivienda: asistencia flexible para el alquiler, servicios legales, acceso lingüístico, vías de vivienda asequibles, apoyo a los refugios de emergencia y políticas que eviten el desplazamiento antes de que se produzca.

Prioridades de políticas y programas

La OHS utiliza los patrones del trabajo de servicio directo para diseñar nuevos programas y establecer prioridades políticas. El Programa de Vales Municipales (arriba) es un ejemplo, moldeado por las necesidades de acceso lingüístico y los datos de asequibilidad de este informe.

La OHS también apoya las iniciativas políticas locales y estatales que amplían los recursos de vivienda asequible y refuerzan la protección de los inquilinos. Estos incluyen sellar el registro de desalojos, el acceso a un abogado, la oportunidad del inquilino de comprar, la estabilización del alquiler, la legislación sobre tasas de transferencia de bienes inmuebles, el programa de subsidios puente para adultos mayores, las protecciones de alquiler anticipado, las protecciones de conversión de condominios y los requisitos de notificación de venta de edificios.

Los cambios de política en curso, con posibles recortes en las viviendas de apoyo permanente, restricciones a los beneficios de vivienda para las familias de estatus mixto, la congelación de los nuevos vales y los nuevos requisitos o límites de tiempo de trabajo aumentan la presión sobre los sistemas locales de estabilidad de la vivienda y reducen el acceso al apoyo a la vivienda para los residentes vulnerables. A medida que los recursos federales y estatales se reducen, los programas y asociaciones locales adquieren aún más importancia.

El informe anual de 2025 muestra tanto la magnitud de la inestabilidad inmobiliaria en Somerville como el impacto de una intervención coordinada, temprana y sostenida. La OHS ayuda a los residentes a superar las crisis inmediatas y, al mismo tiempo, a crear los programas, las asociaciones y las políticas necesarios para mantener a los residentes de Somerville en viviendas estables y asequibles a largo plazo.

Las preguntas sobre este informe pueden dirigirse a Bia Moreira en bmoreira@somervillema.gov.