

Infórmese sobre la Vivienda... Condado de Luzerne & Lackawanna



Una publicación trimestral, elaborada por el grupo de Informadores de Vivienda del Instituto para Políticas Públicas y Desarrollo Económico

Volumen 1 Número 2
Invierno 2010

En esta Cuestión:

Noticia	1
Sobre el Grupo de Vivienda	2
Noticia de FHA	3
Noticia NAHB	3
Iniciativa Regional	4

El Grupo de Vivienda está compuesto por miembros de la Coalición de Vivienda del Condado Lackawanna y la Sociedad de Vivienda en el condado Luzerne.



LACKAWANNA COUNTY
HOUSING COALITION



LUZERNE COUNTY
HOUSING PARTNERSHIP

Noticias

Los Informadores de Vivienda se ocuparon de planificar el próximo simposio que está previsto para Jueves, 20 de Mayo, del 2010 de 1: 00-3: 00 pm en el Radisson de Scranton. Este evento complementara la Asamblea del Instituto de Indicadores del condado Lackawanna y Luzerne que tendrá lugar el mismo día en la misma ubicación de 8: 30 am. al mediodía.

El Simposio de Vivienda tendrá como orador principal, a Dr. David Crowe, economista principal de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda (NAHB). La presentación de Crowe detallará las perspectivas sobre las viviendas nacionales, estatales, y regionales.



Como economista principal, el Dr. Crowe será responsable de dar una previsa de NAHB sobre las tendencias económicas, encuestas, y análisis sobre la construcción de viviendas, y las preferencias de la industria y el consumidor así como análisis microeconómico de las políticas gubernamentales que afectan a la vivienda. David es responsable de la elaboración y aplicación de un modelo innovado para impactar la economía local y el costo fiscal de construcción de casas nuevas, que ha impactado un neto de nuevas viviendas en los mercados locales estimado a más de 500. Investigaciones anteriores se han concentrado en las tendencias de los dueños de casa, cuestiones fiscales, demografía, seguros, el impacto de ordenanza de propiedad local y los impactos de vivienda sobre la economía local. Posiciones anteriores incluyen NAHB Visa Presidente Superior de Regulación, Política de Vivienda, Subdirector de la División de Análisis Demográfico, Casera en el Departamento de Vivienda de los Estados Unidos y Desarrollo Urbano. Ha servido en comités consultivos federales para la Oficina de Censo y el Departamento de Vivienda y Urbanismo de los Estados Unidos. David tiene un Doctorado en Economía de la Universidad de Kentucky.

Agradecemos a Dr. Crowe por presentar una vez más este año y compartir su conocimiento sobre las tendencias de la vivienda ya que es una oportunidad para los trabajadores de la industria de obtener conocimientos y una perspectiva para planes futuros.

**RESERVE LA FECHA
FORO 2010 DE INDICADORES DEL CONDADO
LACKAWANNA Y LUZERNE
JUEVES, 20 de MAYO del 2010
8:00-12:00
SEGUIDO POR EL**

Desde el Grupo de Trabajo:



Jody Baden, Directora de Desarrollo, Vecinos de Lackawanna

Desde la llegada de artículos de noticias animando a la gente a comprar un hogar y los anuncios sobre los incentivos de crédito fiscal de \$ 8,000 y, más recientemente, la extensión del incentivo del 30 de Noviembre del 2009 hasta el 30 de Abril del 2009 y la enmienda para ofrecer \$ 6.500 para propietarios actuales "subir" a un nuevo hogar y ampliado los criterios de ingreso para individuales de 125.000 dólares y 225.000 dólares para las parejas casadas, nuestros teléfonos han estado muy ocupados. Normalmente esto sería bueno para nuestra organización y los barrios que se están rehabilitando y comunidades donde nuestras actividades de desarrollo de vivienda se están llevando a cabo. Lamentablemente, la frustración de los que llaman, no sólo confundidos sobre el proceso de comprar, sino también la asistencia financiera de vivienda para los que son disponible y si ellos califican, lo que necesitan hacer, con quien se debe en contactar y cómo determinar si son elegibles los ingresos para el incentivo de diversos programas que algunas comunidades pueden ofrecer a compradores con pago inicial y asistencia de costo de cierre. Esperamos que esta información ofrecerá a compradores potenciales de información necesaria para ayudarles con las decisiones financieras que hará cada vez en su vida.

Para ser elegible para el incentivo de compradores, el comprador está obligado completar programas de consejo de compra previo a la compra de su nuevo hogar. Estas clases que son gratis para los participantes no tiene precio para nuevos compradores y les mostrara paso a paso el proceso de compra proporcionándoles una guía para los distintos programas de incentivos disponibles por lo que este debe ser el primer paso para compradores potenciales. Las clases son ofrecidas por las organizaciones que tienen consejeros capacitados y certificados por la HUD. En el condado de Lackawanna (incluyendo Scranton y Carbondale) las organizaciones son: Servicios de Vivienda del Condado de Lackawanna (NHS), 709 E. Market Street, Scranton, PA 18509 teléfono: 570. 558. 2490; Barrios Unidos de Centro de NE PA (UNC), 410 Oliva Street, Scranton, PA 18409, teléfono – 570. 343. 8835; Servicios Sociales Católicos (CSS) 516 Fig Street, Scranton, PA 18505, teléfono – 570. 558. 3019. En el condado de Luzerne los participantes se les proporcionan todos los créditos necesario y/o consejeros de compra de vivienda a través del Condado Luzerne con el Programa de Propietarios en crecimiento. La información para ponerse en contacto con la Corporación de Desarrollo de Vivienda puede ser obtenida al 570. 824. 4803 para Wilkes-Barre y 570. 501. 1030 para Hazleton.

El pago inicial y los programas de asistencia de cierre de costo que se financian con CDBG y / o fondos del Programa HOME Investment asociación y que son administrados por las ciudades de Scranton, Carbondale y la Oficina del Condado de Luzerne de Desarrollo de la Comunidad exige que los compradores cumplan con ciertos " ingresos de familia " guiados a fin de ser elegible para el pago inicial y costos de cierre de asistencia. Por ejemplo, las directrices de 2009 son: una sola persona, el máximo de ingresos de esa persona de todas las fuentes no puede exceder de 31.700 dólares, para 2 personas, \$ 36.250; 3 personas, \$ 40.750, 4 personas, \$ 45.300, 5 personas \$ 48.900; 6 personas, \$ 52.550. Para determinar la elegibilidad, la entidad que presta la asistencia debe verificar los ingresos familiares mediante la obtención de la documentación de los empleadores de cada miembro de la familia que trabajan, a través de copias de declaraciones de impuesto sobre la renta, las verificaciones de ingresos del empleador y otros métodos.

FHA apretará reglas para prestatarios

Como presumiendo reforzar agencias financieras , el Secretario de HUD Shaun Donovan dijo en su testimonio ante el Comité de Servicios Financieros de la Cámara el 2 de Diciembre que las reglas para prestatarios se apretaran . Específicamente, la FHA propone aumentar el efectivo inicial y subir la apuntación mínima de crédito para los prestatarios que reciben las hipotecas con respaldo de FHA y limitara la asistencia de vendedores a compradores en términos de costos de cierre o dando actualizaciones gratuitas. La idea es aumentar la cantidad que los prestatarios invierten en las casas que compran para desalentar los préstamos sin pagos o alejarse de hipotecas submarinas. Según el Secretario Donovan, con la FHA ahora apoya alrededor del 30% de todos los préstamos para las compras de casa y el 20% de refinanciamientos, serán necesitados control de riesgo más estrictos ahora que la agencia tiene un volumen de negocio bajo la recesión de vivienda. Hasta esta fecha, sin embargo, los funcionarios de la FHA aún no han decidido cuánto incrementarán los requisitos de efectivo inicial para los prestatarios. En cuanto a las concesiones de vendedor, la Agencia ahora permite que los vendedores proporcionen el 6% del valor de la casa; Donovan dijo que quiere que el máximo nivel permisible se reduzca a un 3%, en consonancia con las normas de la industria. Además, el personal de la agencia están revisando si aumentarán las primas de seguros mensuales con cargos a prestatarios. Mientras tanto, para protegerse contra los prestatarios más peligrosos, la agencia ha decidido "por el momento" elevar su requisitos de crédito mínimo de calificación para los nuevos prestatarios, pero nuevamente, el personal todavía está determinando cuál debe ser el nuevo principio. Lea más en este artículo de Washington o visite al Secretario Donovan aquí.

Los cambios propuestos por el FHA tendrán un impacto significativo en la capacidad de prestatarios obtener préstamos de seguro de FHA-. Sin embargo, varias de las propuestas requerirían cambios en la ley, y el Secretario de HUD no proporcionó una línea de tiempo para la aplicación de cualquiera de los cambios que se han mencionado. En lo adelante, NAHB seguirá interactuando con HUD y FHA para asegurar que los prestatarios de la hipoteca no se cohiban de utilizar esta asistencia financiera esencial. Envíen preguntas a: MondayMorningQuestions@nahb.org.

Noticias de la Asociación Nacional de Compradores de Vivienda

Con un esfuerzo para publicar la palabra al público y sus miembros, NAHB sitio de Web orienta al consumidor, www.FederalHousingTaxCredit.com , proporcionando detalles completos sobre la manera de mejorar el crédito de impuesto del comprador de hogar.

El New York Times, Wall Street Diario y columnista sindicado de vivienda Ken Harney han dirigido sus lectores al sitio.

"Para un recurso de consumidor excelente con preguntas frecuentes sobre el \$6,500 dólares y los \$ 8,000 créditos extendidos, vaya a de www.FederalHousingTaxCredit.com, "Harney recientemente escribió una columna.

Constructores deben dirigir sus clientes a www.FederalHousingTaxCredit.com para darle una respuesta a cualquier pregunta sobre el crédito fiscal.

NAHB también ha introducido un conjunto de recursos de www.nahb.org/taxcreditmaterials para ayudar a los miembros de la asociación a comprender y promover el nuevo crédito de impuesto.

Centro para Barrios Unidos rehabilita antiguos apartamentos asequibles de la escuela Harriet Beecher

Recientemente, la escuela primaria de Harriet Beecher Stowe en Scranton se transformó en vivienda asequible. Centros para Barrios Unidos (UNC) cortaron la cinta en un proyecto de 5 millones de dólares que ha transformado la escuela de 101 años en 18 apartamentos para trabajadores obreros y sus familias.

Esta renovación fue realizada por la Corporación de desarrollo del UNC. Mucho del costo del proyecto fue pagado a través de créditos fiscales y dinero de la subvención. El proyecto mantuvo la integridad del edificio a través de la preservación de los elementos de la arquitectura de la escuela. Algunos de estos elementos incluyen techos de estaño, escaleras, y carpintería que es original del edificio de la escuela.

En esfuerzo para mantener los alquileres asequibles mensualmente se ejecutan desde \$ 140-\$ 552 para un apartamento de dos cuartos a \$ 475-\$ 709 para tres dormitorios.

Para más información contacte UNC.

Para información sobre la compra o venta de una casa, cómo evitar prestamistas depredadores, y otra información educativa de vivienda visite el sitio Web en www.nepahousing.org. El sitio Web también tiene una versión en español.

**Para mas información sobre El Grupo de Vivienda por
favor contacte a:**

Marla Doddo

doddo@institutepa.org or 570.408.9850

doddo@institutepa.org



7 South Main Street, Suite 201
Wilkes-Barre, PA 18701
T: 570.408.9850 F: 570.408.9854

120 Wyoming Avenue, Third Floor
Scranton, PA 18503
T: 570.207.0340 F: 570.408.9854

www.institutepa.org
info@institutepa.org

Miembros del Grupo de Vivienda.

Charlie Kasko, Chair

Jody Baden	Steve Nocilla
Joseph Boylan	Nancy Perri
Ed Carlin	Joseph Terrana
Jesse Ergott	Ellen Watkins

www.nepahousing.org

Las opiniones o conclusiones en este boletín no reflejan necesariamente las de la organización patrocinadora, individuos, o instituciones, sus oficiales o placas o el comité del Instituto de avizores.