

2018

# OUT<sup>of</sup> REACH

(FUERA DE ALCANCE)

EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA



NATIONAL LOW INCOME  
HOUSING COALITION

HECHO POSIBLE POR LA GENEROSIDAD DE:  
JPMORGAN CHASE & CO.



## NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

La National Low Income Housing Coalition (Coalición nacional de viviendas para personas de bajos ingresos o NLIHC), establecida en 1974 por Cushing N. Dolbeare, está dedicada exclusivamente a lograr una política pública justa en términos sociales que garantice que las personas con los ingresos más bajos en Estados Unidos tengan hogares dignos y asequibles. La NLIHC educa, organiza y aboga para garantizar viviendas dignas y asequibles para todos.

La NLIHC proporciona información actualizada, formula políticas e informa al público sobre las necesidades de vivienda y las estrategias para encontrar soluciones. Se concede permiso para reproducir partes de este informe o los datos que aquí se incluyen, siempre y cuando se incluyan los créditos correspondientes a la National Low Income Housing Coalition. Obtenga copias adicionales de Out of Reach / Fuera de alcance a través de la NLIHC.

***Out of Reach 2018 fue posible gracias al generoso apoyo de J.P. Morgan Chase.***

# JPMORGAN CHASE & CO.

National Low Income Housing Coalition

1000 Vermont Avenue, NW, Suite 500

Washington, DC 20005

(Teléfono) 202.662.1530 | (Fax) 202.393.1973

[WWW.NLIHC.ORG](http://WWW.NLIHC.ORG)

## PERSONAL DE NLIHC

Andrew Aurand  
Victoria Bourret  
Josephine Clarke  
Dan Emmanuel  
Ellen Errico  
Ed Gramlich  
Paul Kealey  
Mike Koprowski  
Joseph Lindstrom  
Lisa Marlow  
Sarah Mickelson  
Khara Norris  
Debra Susie  
Elayne Weiss  
Chantelle Wilkinson  
Renee Willis  
Diane Yentel

Vicepresidente de Investigación  
Organizadora de Defensoría para la Vivienda  
Asistente ejecutiva  
Analista senior de Investigación  
Gerente de Servicios Creativos  
Asesor senior  
Director de Operaciones  
Director Nacional de Campaña  
Gerente de Defensoría de Campo  
Especialista en Comunicaciones  
Directora senior de Política Pública  
Directora de Administración  
Coordinadora de Recuperación de Vivienda por Desastre  
Analista senior de Políticas  
Coordinadora de Campañas de Vivienda  
Vicepresidente de Campo y Comunicaciones  
Presidente y directora ejecutiva

## JUNTA DIRECTIVA DE LA NLIHC

Greg Payne, Chair, Portland, ME  
Dara Baldwin, Washington, DC  
Russell "Rusty" Bennett, Birmingham, AL  
Delorise Calhoun, Cincinnati, OH  
Emma "Pinky" Clifford, Pine Ridge, SD  
Yanira Cortes, Newark, NJ  
Lot Diaz, Washington, DC  
Chris Estes, Washington, DC  
Daisy Franklin, Norwalk, CT  
Dora Leong Gallo, Los Angeles, CA  
Deidre "DeeDee" Gilmore, Charlottesville, VA  
Aaron Gornstein, Boston, MA

Moises Loza, Alexandria, VA  
Rachael Myers, Seattle, WA  
Marla Newman, Winston-Salem, NC  
Karlo Ng, San Francisco, CA  
Ann O'Hara, Boston, MA  
Nan Roman, Washington, DC  
Chrishelle Palay, Houston, TX  
Robert Palmer, Chicago, IL  
Eric Price, Washington, DC  
Shauna Sorrells, Kensington, MD  
Michael Steele, New York, NY  
Martha Weatherspoon, Clarksville, TN  
Sim Wimbush, Richmond, VA

Portada: Tienda de campaña de una persona que carece de vivienda en el puente de la 6th Street con la ciudad de Los Ángeles en el fondo.  
Foto cortesía de Citizen of the Planet

Diseño y presentación de Ellen Errico, gerente de Servicios Creativos de la NLIHC

2018

# OUT of REACH

(FUERA DE ALCANCE)

## EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA

ANDREW AURAND, PH.D., MSW

Vicepresidente de Investigación

DAN EMMANUEL, MSW

Analista de Investigación

DIANE YENTEL, MSSW

Presidente y director ejecutivo

ELLEN ERRICO

Gerente de Servicios Creativos

JARED GABY-BIEGEL

Pasante de Investigación

EMMA KERR

Pasante de Investigación

ENCUENTRE DATOS PARA OTROS  
ESTADOS, ZONAS METROPOLITANAS,  
CONDADOS Y CÓDIGOS POSTALES EN  
[HTTP://NLIHC.ORG/OOR](http://nlihc.org/oor)

<http://nlihc.org/oor>

Copyright © 2018 de la National Low Income Housing Coalition



# TABLE OF CONTENTS

PREFACIO . . . . .	.III
INTRODUCCIÓN. . . . .	1
SALARIOS BAJOS Y EL CRECIMIENTO DEL EMPLEO DE SALARIOS BAJOS . . . . .	4
UNA ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES . . . . .	6
SOLUCIONES DE POLÍTICA FEDERAL . . . . .	7
LAS CIFRAS EN ESTE INFORME. . . . .	9
REFERENCIAS . . . . .	10
<b>GUÍA DEL USUARIO</b>	
CÓMO USAR LAS CIFRAS . . . . .	12
DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS. . . . .	13
<b>TABLAS Y MAPAS</b>	
SALARIO PARA VIVIENDA DE ALQUILER DE 2 HABITACIONES PARA 2018. . . . .	14
HORAS AL SALARIO MÍNIMO DE 2018 NECESARIAS PARA PAGAR UNA VIVIENDA DE ALQUILER DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO . . . . .	15
JURISICCIONES MÁS CARAS . . . . .	16
ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES . . . . .	17
RESUMEN POR ESTADO . . . . .	18
<b>APÉNDICES</b>	
APÉNDICE A: SALARIO MÍNIMO LOCAL . . . . .	21
APÉNDICE B: NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES . . . . .	23

*Out of Reach 2018*  
Fue posible gracias al  
generoso apoyo de  
**JPMORGAN CHASE & CO.**



# PREFACIO

## POR EL SENADOR ESTADOUNIDENSE BERNIE SANDERS (I-VT)

Cada estadounidense, independientemente de los ingresos, debe tener un derecho fundamental a una vivienda segura, digna y asequible. Una vivienda estable y asequible no solo es esencial para que una persona viva con dignidad, sino que, sin ella, la oportunidad económica es simplemente una ilusión. Es difícil para las familias mantenerse al día, y casi imposible salir adelante o ahorrar para la jubilación o la educación superior. Sin un hogar estable, los niños sufren emocionalmente y se afectan en los estudios. Las personas mayores no pueden jubilarse con dignidad y respeto.

Pero esa es precisamente la realidad de millones de familias estadounidenses en todo el país, en zonas rurales como en mi estado, Vermont, y en ciudades urbanas e incluso en comunidades suburbanas. No se equivoquen: aunque el mercado de la vivienda pueda haberse recuperado para muchos, estamos experimentando una crisis de vivienda asequible, especialmente para familias de muy bajos ingresos.

Eso es debido a que los salarios han estado estancados durante décadas, mientras que el costo de la vivienda sigue aumentando. Actualmente, en Estados Unidos, casi 11 millones de familias pagan más de la mitad de sus ingresos limitados en concepto de alquiler y servicios públicos. Eso deja muy poco para otros artículos esenciales, como comida, transporte y atención médica, y mucho menos dinero de sobra para llevar a los niños a ver una película.

Mientras tanto, casi medio millón de estadounidenses no tienen un techo en una noche determinada. Muchos de ellos son familias trabajadoras con niños, veteranos, personas con discapacidades y personas que padecen enfermedades mentales. Esta es una desgracia nacional. Simplemente no sé cómo describirlo de otra manera.

La crisis exige que pensemos en grande y actuemos con audacia. Debemos hacer un compromiso histórico y sostenido para garantizar que cada familia tenga un lugar asequible para vivir y prosperar. Esto comienza con la expansión significativa de las inversiones federales en viviendas asequibles a través de programas como el Fondo Fiduciario de Vivienda (Housing Trust Fund) nacional y el programa HOME y otros recursos

de importancia crítica. Debemos extender la asistencia con el alquiler y otros beneficios de vivienda a los millones de familias de bajos ingresos que necesitan ayuda para llegar a fin de mes, pero que han sido rechazados porque el Congreso se niega a financiar estos programas al nivel necesario. Debemos detener la creciente ola de desalojos e invertir en estrategias innovadoras destinadas a eliminar la falta de vivienda. Y debemos comenzar a cerrar la brecha salarial de la vivienda elevando el salario mínimo a por lo menos \$15 por hora, para que ningún trabajador a tiempo completo viva en la pobreza.

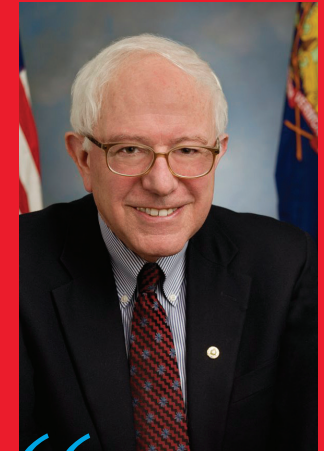
En vez de ello, el presidente Trump y algunos en el Congreso han propuesto eliminar o reducir drásticamente las inversiones federales en soluciones de vivienda de las que dependen los trabajadores.

Y solo unos meses después de aprobar un recorte de impuestos para las empresas ricas y rentables, han pedido que se tripliquen los alquileres e impongan requisitos de empleo injustos a millones de familias que dependen de la vivienda pública. Estas propuestas perjudicarán aún más a las familias trabajadoras, harán más difícil encontrar un hogar digno y probablemente aumentarán la falta de vivienda.

En el país más rico de la historia, ninguna familia debería tener que tomar la terrible decisión entre poner comida en la mesa y mantenerse bajo techo. Eso es Estados Unidos. Tenemos los recursos para resolver la crisis de vivienda asequible. Tenemos las soluciones que funcionan. Lo que necesitamos es voluntad para hacer lo que es correcto.

Al leer este informe, les insto a que se unan a la National Low Income Housing Coalition y a personas de todo el país para alzar la voz y pedir que se ponga fin a la pobreza y a la falta de vivienda en Estados Unidos. Ahora más que nunca, necesitamos que millones de estadounidenses del común se pronuncien y exijan un verdadero cambio de abajo hacia arriba. Juntos, podemos asegurarnos de que cada estadounidense tenga un lugar seguro y asequible que pueda llamar hogar.

Gracias,  
Bernie Sanders



“Actualmente, en Estados Unidos, casi 11 millones de familias pagan más de la mitad de sus ingresos limitados en concepto de alquiler y servicios públicos.”

SENADOR  
BERNIE  
SANDERS

# INTRODUCCIÓN

El informe anual de la NLIHC, *Out of Reach*, documenta la brecha entre los salarios y el costo de la vivienda en alquiler en Estados Unidos. El salario para vivienda del informe es un estimado del salario por hora que un trabajador a tiempo completo debe ganar para pagar una vivienda al alquiler justo del mercado (FMR, por sus siglas en inglés) del HUD sin gastar más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda. El FMR proporciona un estimado de lo que una familia que se muda hoy puede esperar pagar por una vivienda en alquiler a un precio moderado en una zona determinada. Las conclusiones de este año demuestran qué tan fuera de alcance está una vivienda de precio moderado para la creciente fuerza laboral que gana salarios bajos, a pesar del reciente crecimiento salarial, y

“Las conclusiones de este año demuestran qué tan fuera de alcance está una vivienda de precio moderado para la creciente fuerza laboral de salario bajo, a pesar del reciente crecimiento salarial, y para otras poblaciones vulnerables en todo el país.”

para otras poblaciones vulnerables en todo el país.

En 2018, el salario nacional para vivienda es de \$22.10 para una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones y \$17.90 para una vivienda de alquiler modesta de una habitación. Entre los 50 estados y el Distrito de Columbia, el salario para una vivienda de dos habitaciones oscila entre \$13.84 en Arkansas y \$36.13 en Hawái. Las cinco zonas metropolitanas con los mayores salarios para vivienda de dos habitaciones son Stamford-Norwalk, CT (\$38.19), Honolulu, HI (\$39.06), Oakland-Fremont, CA (\$44.79), San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA (\$48.50) y San Francisco, CA (\$60.02).

Un trabajador de tiempo completo que gana el salario mínimo federal de \$7.25 necesita trabajar aproximadamente 122 horas por semana

## DEFINICIONES

**Asequibilidad** en este informe se refiere a la norma federal de que un máximo del 30% de los ingresos brutos del hogar deben destinarse al alquiler y servicios públicos. Se considera que las familias que pagan más del 30% de sus ingresos en vivienda tienen una carga financiera alta. Se considera que las familias que pagan más del 50% de sus ingresos en vivienda tienen una carga financiera excesiva.

**Ingreso promedio de la zona** (AMI, Area Median Income) se utiliza para determinar la elegibilidad según los ingresos para los programas de vivienda asequible. El AMI se determina según el tamaño de la familia y varía según la región.

**Ingresos extremadamente bajos** (ELI, Extremely Low Income) se refiere a ingresos inferiores al nivel de la pobreza o el 30% del AMI.

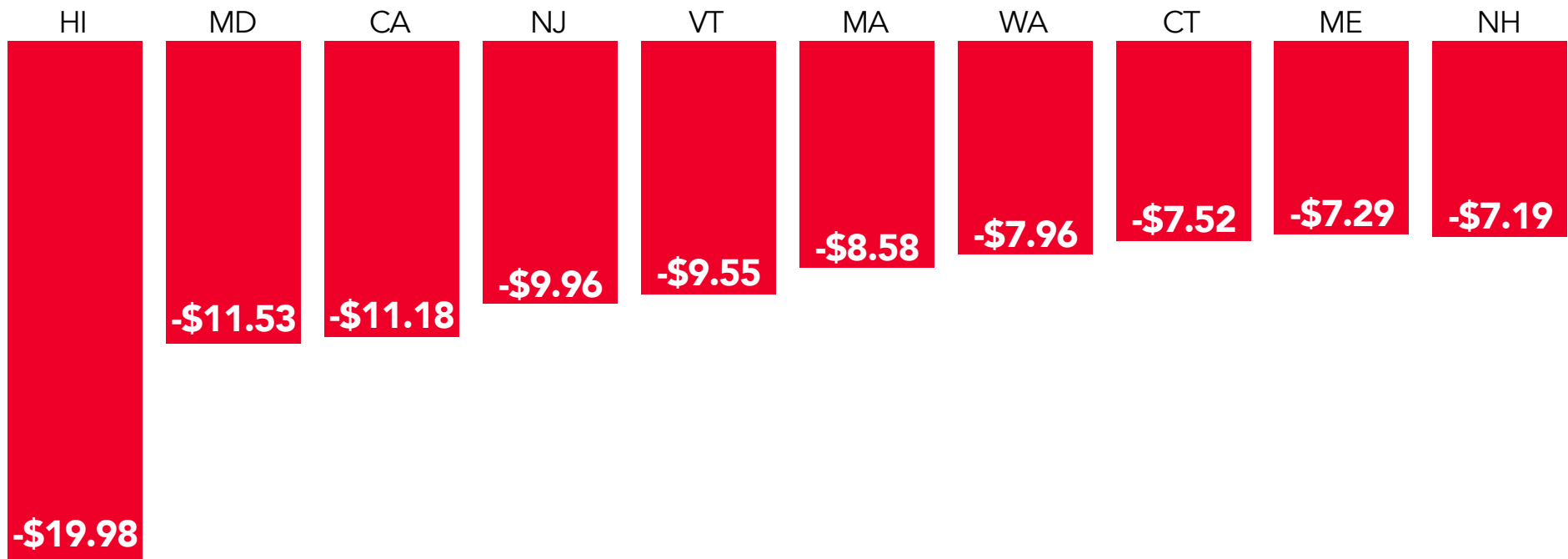
**Salario para vivienda** es el salario estimado por hora a tiempo completo que un hogar debe ganar para pagar una unidad digna al alquiler justo del mercado según el HUD sin gastar más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda.

**Trabajo a tiempo** completo se define como 2,080 horas por año (40 horas por semana durante 52 semanas). El empleado promedio trabaja aproximadamente 34.4 horas por semana, según el Bureau of Labor Statistics.

**Alquiler justo del mercado** (FMR, Fair Market Rent) es normalmente el percentil 40 de los alquileres brutos para unidades de alquiler estándar. El alquiler justo del mercado es determinado por el HUD anualmente, y refleja el costo de vivienda y servicios públicos. El alquiler justo del mercado se utiliza para determinar los estándares de pago para el programa de vales Housing Choice Voucher y en contratos según la Sección 8.

**Salario del arrendatario** es el salario medio estimado por hora entre arrendatarios, según datos del 2016 del Bureau of Labor Statistics, ajustado por el coeficiente del ingreso del hogar arrendatarios al ingreso total del hogar reportado en la ACS y proyectado para 2018.

FIGURA 1: ESTADOS CON EL MAYOR DÉFICIT ENTRE EL SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO Y EL SALARIO PARA UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES



Fuente: Los salarios para vivienda provienen de los alquileres justos del mercado del HUD. Los salarios promedio de arrendatarios provienen de BLS QCEW, 2016, ajustados a valores en dólares de 2018.

“La lucha para pagar modestas casas de alquiler no se limita a los trabajadores con salario mínimo.”

durante las 52 semanas del año, o aproximadamente tres empleos de tiempo completo, para pagar una vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado nacional. El mismo

trabajador necesita trabajar 99 horas por semana durante las 52 semanas del año, o aproximadamente dos y medio empleos de tiempo completo, para pagar una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado nacional promedio.

En ningún estado, zona metropolitana o condado, un trabajador que gane el salario mínimo federal o el salario mínimo estatal vigente puede pagar una vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado trabajando una semana

estándar de 40 horas. En solo 22 condados entre más de 3,000 condados de todo el país, un trabajador con salario mínimo a tiempo completo puede pagar una vivienda de alquiler de una habitación a un precio justo del mercado. Estos 22 condados están ubicados en estados con un salario mínimo superior a \$7.25. Los salarios mínimos más altos son importantes, pero no son la solución ideal para la asequibilidad de la vivienda. Treinta y ocho jurisdicciones locales tienen sus propios salarios mínimos más



## FIGURA 2: LOS ALQUILERES SIGUEN FUERA DEL ALCANCE PARA MUCHOS ARRENDATARIOS



Alquiler justo del mercado = Alquiler justo del mercado.

Fuente: Cálculo de la NLIHC del promedio ponderado del alquiler justo del mercado del HUD. El alquiler asequible para el salario del arrendatario promedio se basa en BLS QCEW, 2016, ajustado a valores en dólares de 2018. Otros alquileres se basan en los Límites de Ingresos del HUD y la Administración del Seguro Social, 2018.

altos que el salario mínimo estatal o federal, pero ninguno alcanza el salario local para una vivienda de una habitación (Apéndice A).

La dificultad para pagar una vivienda de alquiler digna no se limita a los

trabajadores que ganan el salario mínimo. La NLIHC estima que el salario promedio por hora del arrendatario en Estados Unidos es de \$16.88, que está \$5.22 por debajo del salario para una vivienda de dos habitaciones y \$1.02 por debajo del salario para vivienda de una habitación.

Existe una brecha significativa entre el salario promedio del arrendatario y el salario para vivienda de dos habitaciones en muchos estados (Figura 1). Los 11.2 millones de inquilinos con ingresos extremadamente bajos en Estados Unidos, aquellos que ganan menos que el mayor valor entre el nivel de pobreza o el 30% del ingreso medio de la zona (AMI, por sus siglas en inglés), están muy por debajo de poder permitirse viviendas de alquiler modestas. En promedio, los hogares con ingresos extremadamente bajos de cuatro personas no ganan más de \$26,420 al año y pueden pagar un máximo de \$660 por mes en vivienda (Figura 2). El alquiler justo del mercado promedio nacional para una vivienda de una habitación es de \$931 por mes y \$1,149 para una vivienda de dos habitaciones, lejos de ser asequible para una familia de ingresos extremadamente bajos.

Los hogares con ingresos extremadamente bajos incluyen personas con discapacidades que dependen del ingreso suplementario del seguro social (SSI, por sus siglas en inglés). Una persona con una discapacidad cuya única fuente de ingresos es el SSI federal puede pagar un alquiler mensual de solo \$250, muy por debajo del alquiler justo del mercado promedio nacional para una vivienda de alquiler de una habitación. De hecho, el costo mensual de un apartamento modesto de una habitación es mayor que el ingreso *total* de un beneficiario de SSI en 220 mercados de vivienda en 40

estados y en el Distrito de Columbia, lo que no dejaría recursos para alimentos y otras necesidades (Schaak, Sloane, Arienti & Zovistoski, 2017).

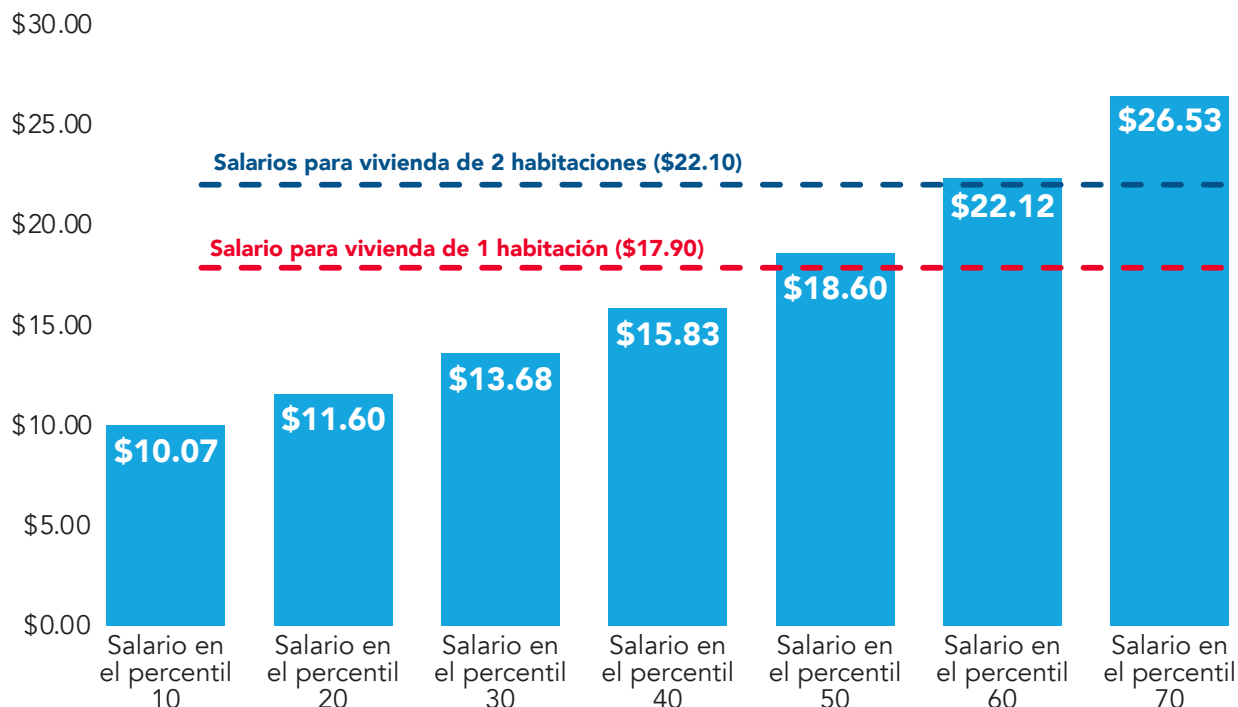
Mientras que las viviendas de alquiler modestas están fuera del alcance de muchos arrendatarios, particularmente aquellos con los ingresos más bajos, los programas federales de vivienda que brindan asistencia de vivienda muy necesaria a estas personas vulnerables y sus familias carecen de fondos de manera crónica. Tres de cada cuatro

hogares elegibles que necesitan asistencia no la reciben (Fischer & Sard, 2017). Para aquellos que tienen la suerte de recibir asistencia, las recientes propuestas en el Congreso y del gobierno de Trump de aumentar sus alquileres amenazan con socavar la estabilidad de su vivienda. El resto de este informe analiza las razones por las cuales las viviendas de alquiler modestas están fuera del alcance de tantos inquilinos y las recomendaciones de políticas para abordar el problema.

## SALARIOS BAJOS Y EL CRECIMIENTO DEL EMPLEO DE SALARIOS BAJOS

Los salarios bajos y la desigualdad salarial contribuyen a la brecha entre lo que la gente gana y el costo de su vivienda. Los trabajadores con bajos salarios han visto recientemente un modesto crecimiento salarial a medida que la economía ha mejorado. Los salarios crecieron un 3.7% de 2016 a 2017 para el 10% más bajo de los asalariados, debido en parte a las mejoras en la economía y al aumento del salario mínimo estatal (Gould, 2018). Los trabajadores peor pagados vieron mayores ganancias en los estados con incrementos en el salario mínimo que en los estados que no los tuvieron. Sin embargo, los salarios siguen siendo demasiado bajos para que muchos trabajadores puedan pagar viviendas modestas a los alquileres justos del mercado. A nivel nacional, un asalariado a tiempo completo en el percentil 40 de la distribución salarial (40% de los trabajadores gana menos) no puede permitirse un modesto apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado sin tener que gastar más del 30% de su ingreso en el alquiler (Figura 3).

FIGURA 3: SALARIOS POR HORA POR PERCENTIL VS. SALARIOS PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES



Fuente: Los salarios para vivienda provienen de los alquileres justos del mercado del HUD. Los salarios por hora por percentil provienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la fuerza laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute. Ajustado a los valores en dólares de 2018.

“ La demanda de viviendas de alquiler creció significativamente durante la última década como resultado de los cambios demográficos y los efectos de la Gran Recesión. ”

La desigualdad salarial entre los trabajadores peor pagados y mejor pagados sigue siendo significativa. Un trabajador en el percentil 95 de la distribución salarial gana un salario por hora que es seis veces más el de un trabajador en el percentil 10 (Gould, 2018). A pesar de una pequeña mejora durante el año pasado, la creciente desigualdad salarial ha sido

una tendencia de largo plazo. Entre 1979 y 2016, los salarios por hora reales aumentaron un 51.7% para los trabajadores en el percentil 95 de los salarios y 4.4% para los trabajadores en el percentil 10. Investigaciones previas indican que las zonas con mayor desigualdad de ingresos son menos asequibles para los hogares de bajos ingresos, lo que indica que los

FIGURA 4: SALARIO PARA VIVIENDA Y SALARIOS PROMEDIO PARA OCUPACIONES CON LA MAYOR PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO



Fuente: Los salarios para vivienda provienen de los alquileres justos del mercado del HUD. Proyecciones de empleo del Programa de Proyecciones de Empleo BLS. Salarios ocupacionales de Estimados de empleos y salarios nacionales por ocupación de mayo de 2017, Estadísticas de Empleo Ocupacional, BLS. Ajustado a los valores en dólares de 2018.

mercados de vivienda responden mejor a la demanda de vivienda entre los hogares de mayores ingresos que a las necesidades de las familias de bajos ingresos (Holmes & Berube, 2016; Dong, 2017) )

Se espera que los empleados de salarios bajos crezcan. Siete de las diez ocupaciones proyectadas para disfrutar el mayor crecimiento durante la próxima década proporcionan un salario medio que es más bajo que el salario para vivienda de dos habitaciones o de una habitación (Figura 4). Muchos de estos empleos están en el sector de servicios. La Oficina de Estadísticas Laborales (2018) proyecta un aumento de más de 770,000 asistentes de cuidado personal entre 2016 y 2026, lo que representa el mayor crecimiento de cualquier ocupación. El salario medio por hora es de \$11.32. Se espera que la cantidad de trabajadores de preparación de alimentos, que ganan un salario medio por hora de \$9.89, crezca en casi 580,000. Las tres ocupaciones con el mayor crecimiento proyectado que pagan un salario medio más alto que el salario para vivienda son gerentes de operaciones generales, desarrolladores de software y enfermeros registrados; cada uno requiere títulos avanzados o experiencia significativa. En los mercados de viviendas de alto costo, incluso estas ocupaciones pueden no proporcionar salarios suficientes para pagar viviendas de alquiler decentes.

## UNA ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

La demanda de viviendas de alquiler creció significativamente durante la última década como resultado de los cambios demográficos y los efectos de la Gran Recesión. Entre 2005 y 2016, el número de inquilinos aumentó en casi 10 millones de hogares a un récord de 43.3 millones, lo que elevó los precios de alquiler (Joint Center for Housing Studies, 2017). Una pequeña caída a 43.1 millones de hogares inquilinos y un ligero aumento en la tasa de vacantes de alquiler de 6.9% a 7.2% en 2017 indica que el mercado de alquiler está comenzando a enfriarse (Oficina del Censo de EE. UU., 2018), pero continúa siendo un desafío significativo para trabajadores con salarios bajos y otros hogares vulnerables.

Las nuevas construcciones para alquiler en la última década se han orientado principalmente hacia el segmento alto del mercado de alquiler, debido a los costos de desarrollo cada vez más altos. Según el Joint Center for Housing Studies (2017), el número de viviendas que se alquilan por \$2,000 o más por mes aumentó en un 97% entre 2005 y 2015 con el nuevo desarrollo de apartamentos en el segmento alto y alquileres en aumento de los apartamentos existentes. Durante el mismo tiempo, el número de viviendas que se alquilan por menos

de \$800 disminuyó en un 2%. Si bien el mercado de alquiler agregó más de 6.7 millones de unidades de vivienda durante este período, el número de unidades de alquiler por menos de \$800 disminuyó en más de 260,000.

La mayoría de los inquilinos de bajos ingresos dependen de unidades más viejas que se vuelven asequibles a medida que se desarrollan nuevas unidades. Pero este proceso, conocido como filtrado, no produce suficientes viviendas de alquiler asequibles para atender a inquilinos de ingresos extremadamente bajos. Cuando los alquileres alcanzan un nivel que la mayoría de los inquilinos con ingresos extremadamente bajos pueden pagar, los propietarios en mercados de vivienda sólidos tienen un incentivo económico para volver a desarrollar sus unidades para alquileres más altos. Los propietarios en mercados de vivienda débiles a menudo encuentran que el costo de mantenimiento es más alto que el alquiler que pueden cobrar, y por lo tanto deciden abandonar el mantenimiento de la vivienda o reutilizar la propiedad.

En ausencia de subsidios públicos, el mercado privado no logra proporcionar nuevas viviendas de alquiler asequibles para los hogares de más bajos ingresos.

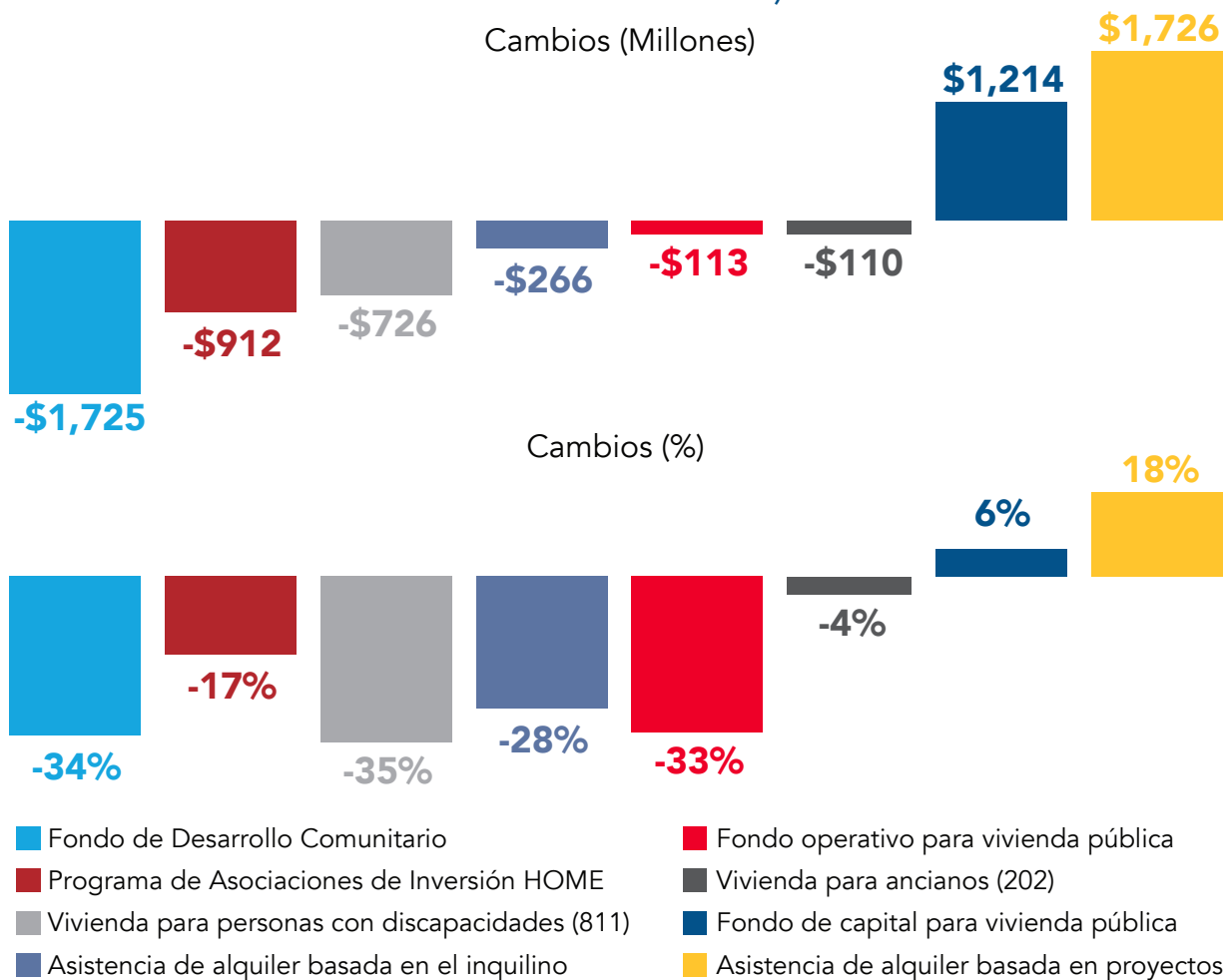
Al mismo tiempo, a tres de cada cuatro hogares de bajos ingresos que necesitan asistencia de vivienda se les niega la ayuda federal debido a la falta crónica de fondos (Fischer & Sard, 2017). El resultado neto

es una escasez nacional de 7.2 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los inquilinos de ingresos más bajos (NLIHC, 2018b). Ningún estado o zona metropolitana importante tiene un

suministro adecuado.

## SOLUCIONES DE POLÍTICA FEDERAL

FIGURA 5: CAMBIOS EN LOS NIVELES DE FINANCIAMIENTO PARA PROGRAMAS CLAVE DEL HUD (AÑO FISCAL 2010 PROMULGADO HASTA EL AÑO FISCAL 2018 PROMULGADO)



Nota: Ajustado por inflación

Los hallazgos de *Out of Reach 2018* destacan el importante déficit entre los ingresos de los trabajadores con bajos salarios y otras poblaciones vulnerables y el costo de viviendas de alquiler modestas. El 71% de los inquilinos con ingresos extremadamente bajos gastan más de la mitad de sus ingresos en vivienda, lo que les deja pocos recursos para otras necesidades y los pone en riesgo de perder sus viviendas dada la dificultad de mantenerse al día con los pagos de alquiler (NLIHC, 2018b). La falta de vivienda estable puede resultar en la pérdida de empleo (Desmond y Gershenson, 2016) y en mala salud (Sandel et al.; 2018) y puede interrumpir el aprendizaje de los estudiantes y disminuir el rendimiento académico (Brennan, Reed y Sturtevant, 2014). No obstante, el gobierno de Trump propone reducir la asistencia federal para vivienda para los hogares con los ingresos más bajos a través de recortes presupuestarios, aumento en los alquileres y requisitos de empleo arbitrarios y administrativamente agobiantes.

El Congreso proporcionó un aumento del 10% al presupuesto del HUD para el año fiscal 2018, un importante paso adelante.

Sin embargo, la financiación de muchos de estos programas sigue siendo muy inferior a los niveles del año fiscal 2010 e insuficiente para satisfacer plenamente las necesidades del país (Figura 5). El financiamiento adecuado para estos programas es necesario para resolver la crisis de viviendas de alquiler a precios asequibles en Estados Unidos.

“ La asignación del HTF de este año por \$266 millones se destinará a la construcción y reparación de viviendas asequibles para las personas de ingresos más bajos, pero su nivel actual de financiación es inadecuado para satisfacer las necesidades.”

Se ha comprobado que la asistencia con el alquiler basada en inquilinos, como los cupones Housing Choice Vouchers, reduce la falta de vivienda y la inestabilidad de la vivienda (Gubits et al., 2016). Los beneficiarios de cupones encuentran vivienda en el mercado privado y contribuyen con el 30% de sus ingresos al costo de la vivienda. El cupón paga los costos restantes hasta el estándar de pago de la agencia de vivienda local. Solo uno de cuatro hogares que necesitan asistencia para

el alquiler recibe cupones debido a la carencia crónica de fondos. Para satisfacer la necesidad, el Congreso debería aumentar significativamente los fondos para más cupones.

También se necesita un aumento en las inversiones de capital en viviendas asequibles para los inquilinos con ingresos más bajos. El Fondo Fiduciario de Vivienda (HTF, Housing Trust Fund) nacional proporciona subvenciones a estados para la creación o rehabilitación de viviendas para hogares con ingresos extremadamente bajos y muy bajos que ganan hasta el 50% del ingreso medio de su zona. Financiado por una modesta contribución de Fannie Mae y Freddie Mac, al menos el 90% de los fondos del HTF deben utilizarse para viviendas de alquiler y al menos el 75% de las viviendas de alquiler deben beneficiar a inquilinos con ingresos extremadamente bajos. La asignación del HTF de este año por \$266 millones se destinará a la construcción y reparación de viviendas asequibles para las personas de ingresos más bajos, pero su nivel actual de financiación es inadecuado para satisfacer las necesidades. El Congreso debe expandir los fondos al HTF a través de una reforma integral de GSE, u otras vías, a no menos de \$3,500 millones.

En lugar de abordar la crisis de vivienda asequible, los recortes de gastos propuestos por el gobierno para el año fiscal 2019, en caso de entrar en vigencia, conducirían a una mayor reducción de vivienda asequible e inversiones en desarrollo comunitario

en décadas. El presupuesto propuesto podría llevar a que más de 200,000 familias pierdan asistencia federal vital para el alquiler y la eliminación de programas que apoyan los esfuerzos estatales y locales para abordar sus necesidades de vivienda (NLIHC, 2018a).

Para el número limitado de familias que reciben asistencia federal para vivienda, las recientes propuestas de la administración amenazan con socavar la estabilidad de la vivienda. La administración busca recortar los beneficios para vivienda imponiendo aumentos en los alquileres y requisitos de empleo arbitrarios. El gobierno propone aumentar las contribuciones de los inquilinos al alquiler del 30% del ingreso familiar ajustado al 35% del ingreso familiar bruto, eliminando las deducciones por gastos médicos y de cuidado de niños, y triplicando los alquileres mínimos en hogares que no tienen personas con discapacidades de \$50 por mes a \$150. Estas reformas resultarían en un aumento promedio del alquiler del 44% en los hogares con asistencia para vivienda (Fischer, 2018).

La gran mayoría de las personas y familias que necesitan asistencia para la vivienda son personas mayores, personas con discapacidades, cuidadores de personas con discapacidades o niños muy pequeños, o que están en la fuerza laboral (NLIHC, 2018b). No hay evidencia que indique que los requisitos de trabajo eliminarían su necesidad de asistencia para la vivienda (Levy, Edmonds y

Simington, 2018). El empleo de bajos salarios típicamente disponible para los hogares de bajos ingresos a menudo no cubre suficientemente los costos de la vivienda y otras necesidades básicas.

En lugar de socavar la estabilidad de la vivienda que necesitan las familias para el crecimiento económico y el rendimiento

académico, el Congreso debería invertir en programas clave de vivienda que sirvan como red de seguridad y proporcionen viviendas estables para los hogares con los ingresos más bajos. Estos programas incluyen cupones de Housing Choice Vouchers, el HTF nacional, vivienda pública, asistencia para el alquiler basada en proyectos y otros programas federales de vivienda de alquiler que prestan servicios a los hogares con ingresos más bajos.

## LAS CIFRAS EN ESTE INFORME

Los datos de *Out of Reach / Fuera de alcance* están disponibles para cada estado, zona metropolitana y condado en [www.nlihc.org/oor](http://www.nlihc.org/oor). Le instamos a que visite el sitio, haga clic en su estado y seleccione “more info/más información” para ver una página interactiva en la que puede elegir zonas metropolitanas específicas o condados en su estado. Las páginas finales de este informe describen de dónde provienen las cifras y cómo usarlas, identificar las jurisdicciones más caras y proporcionar datos y clasificaciones estatales.

El salario para vivienda varía considerablemente en todo el país. El salario para alquilar una vivienda modesta de dos habitaciones en la zona metropolitana de San Francisco, por ejemplo, es de \$60.02, mucho mayor que el salario para vivienda nacional. En el otro extremo del espectro de precios, el salario para vivienda de dos habitaciones es \$11.65 en algunos condados de Alabama. Sin embargo, las jurisdicciones con un salario para vivienda inferior a la media no son inmunes a la escasez de viviendas asequibles. Las jurisdicciones con un salario para vivienda bajo tienden a tener economías menos vibrantes y un ingreso familiar inferior al promedio, lo que significa que un salario para vivienda bajo todavía está fuera del alcance de demasiados hogares.

El salario para vivienda está basado en el alquiler justo del

mercado (FMR, por sus siglas en inglés) del HUD, que es el mejor estimado del Departamento de lo que una familia que se muda a una vivienda modesta hoy puede esperar pagar en alquiler, no lo que los arrendatarios actuales pagan en promedio. El FMR es por lo general el percentil 40 de los alquileres que una familia puede esperar pagar. El FMR es la base para el estándar del pago del alquiler para el programa Housing Choice Vouchers y otros programas del HUD. Por lo general, se aplican uniformemente dentro de cada zona FMR, que es una zona metropolitana o un condado no metropolitano. Por lo tanto, el salario para vivienda no refleja la variación en el alquiler dentro de una zona metropolitana o condado no metropolitano.

El HUD ha publicado los FMR para zonas pequeñas con base en los códigos postales del Servicio Postal de EE. UU. para reflejar mejor las condiciones del mercado en pequeña escala dentro de las zonas metropolitanas. La NLIHC calculó el salario para vivienda para cada código postal para ilustrar la variación en el salario para vivienda dentro de las zonas metropolitanas. Consulte estos salarios en línea en [www.nlihc.org/oor](http://www.nlihc.org/oor).

Se advierte a los lectores que no comparen estadísticas en una edición de *Out of Reach / Fuera de alcance* con las de otra edición. Con el transcurso del tiempo, el HUD ha cambiado su

metodología para calcular los FMR y los ingresos. Desde 2012, el HUD ha desarrollado estimados del FMR utilizando datos de la encuesta de comunidades estadounidenses (ACS, American Community Survey) para determinar los alquileres básicos. Esta metodología puede introducir una mayor variabilidad de año a año. Ocasionalmente, los FMR de una zona se basan en encuestas de alquileres locales en lugar de la ACS. Por estas

razones, los lectores no deben comparar el informe de este año con las ediciones anteriores de *Out of Reach / Fuera de alcance* ni asumir que todas las diferencias reflejan la dinámica real del mercado. Sírvase consultar los apéndices y al personal de investigación de la NLIHC para asistencia con la interpretación de los cambios en los datos.

## REFERENCIAS

Brennan, M., Reed, P., & Sturtevant, L. (2014). *The impacts of affordable housing on education: A research summary* (El impacto de la vivienda asequible en la educación: Resumen de la investigación). Washington, DC: National Housing Conference, Center for Housing Policy.

Desmond, M., & Gershenson, C. (2016). *Housing and employment insecurity among the working poor* (Inseguridad en la vivienda y el empleo entre los trabajadores pobres). Social Problems, 63(1).

Dong, H. (2017). *The impact of income inequality on rental affordability: An empirical study of large metropolitan areas* (El impacto de la desigualdad en el ingreso para asequibilidad de los alquileres: Un estudio empírico en zonas metropolitanas grandes). Urban Studies, forthcoming.

Fischer, W. (2018). *Trump plan would raise rents on working families, elderly, people with disabilities* (El plan de Trump aumentaría los alquileres para las familias trabajadoras, las personas mayores y las personas con discapacidades). Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities.

Fischer, W. & Sard, B. (2017). *Chart book: Federal housing spending is poorly matched to need* (Libro guía: El gasto federal en vivienda no está alineado con las necesidades). Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities.

Gould, E. (2018). *The state of American wages 2017* (El estado de los salarios en Estados Unidos en 2017). Washington, DC: Economic Policy Institute.

Gubits, D., Shinn, M., Wood, M., Bell, S., Dastrup, S., Solari, C., ... Kattel, U. (2016). *Family options study: 3-year impacts of housing and services interventions for homeless families*. (Impacto de 3 años de las intervenciones en vivienda y servicios para las familias sin techo). Washington, DC: HUD Office of Policy Development and Research.

Holmes, N. & Berube, A. (2016). *City and metropolitan inequality on the rise, driven by declining incomes* (La desigualdad en la ciudad y zonas metropolitanas está en aumento debido a la reducción en los ingresos). Washington, DC: Brookings.

Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2017). *The state of the nation's housing* (El estado de la vivienda en el país.) Cambridge, MA: Author.

Levy, D., Edmonds, L., & Simington, J. (2018). *Work requirements in public housing authorities: Experience to date and knowledge gaps* (Requisitos de empleo de las autoridades de vivienda pública: Experiencia hasta la fecha y brechas de conocimiento). Washington, DC: Urban Institute.

National Low Income Housing Coalition. (2018a). *President's*



[budget calls for drastic cuts to affordable housing.](#) (El presupuesto del presidente exige recortes drásticos en la vivienda asequible). Washington, DC: Author.

National Low Income Housing Coalition. (2018b). [The Gap: A shortage of affordable homes 2018.](#) (La brecha: Una escasez de viviendas asequibles, marzo de 2018) Washington, DC: Author.

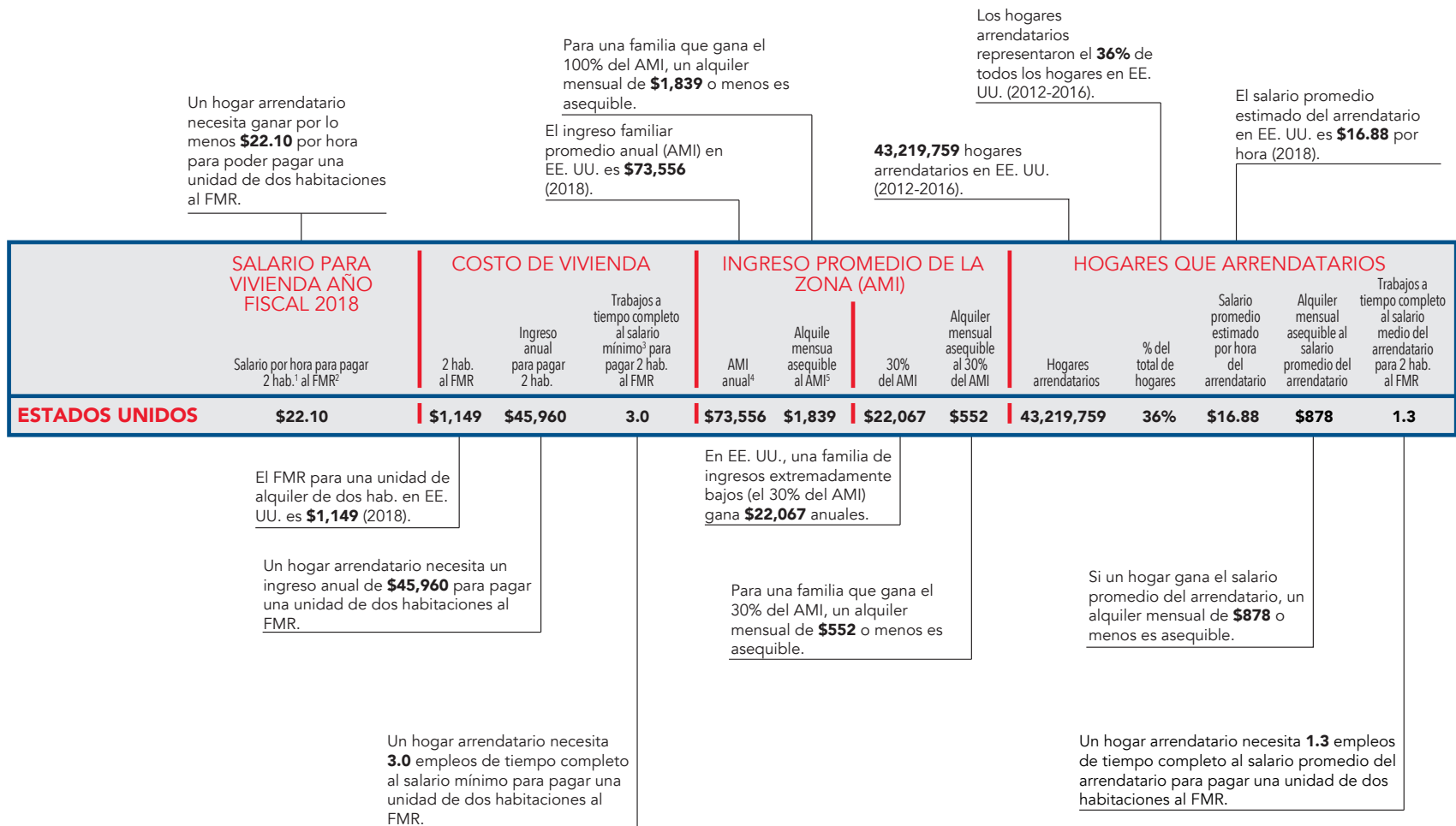
Sandel, M., Sheward, R., Ettinger de Cuba, S., Coleman, S.M., Frank, D.A., Chilton, M. ... Cutts, D. (2018). [Unstable housing and caregiver and child health in renter families](#) (Vivienda inestable y salud de cuidadores y niños en las familias arrendatarias). *Pediatrics*, 142(2).

Schaak, G., Sloane, L., Arienti, F., & Zovistoski, A. (2017). [Priced out: The housing crisis for people with disabilities.](#) (Precio fuera de alcance: La crisis de vivienda para personas con discapacidades). Boston, MA: Technical Assistance Collaborative.

U.S. Bureau of Labor Statistics. (2018). [Occupational outlook handbook: Most new jobs](#) (Manual de perspectiva ocupacional: Los empleos más nuevos). Washington, DC: Author.

U.S. Census Bureau. (2018). [Housing vacancies and homeownership \(CPS/HVS\)](#) (Viviendas vacantes y la propiedad de vivienda) [Archivo de datos].

# CÓMO USAR LAS CIFRAS



- 1: hab.= Habitación.
- 2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2018.
- 3: Este cálculo emplea el mayor salario mínimo entre el federal y el estatal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice B.
- 4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2018.
- 5: Los alquileres "asequibles" representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y servicios públicos.

# DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR (\$45,960 por 52 (semanas por año) y luego por 40 (horas por semana de trabajo) (\$45,960 / 52 = \$884; \$884 / 40 = **\$22.10**).

Multiplicar el AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$73,556 x .3 = \$22,067). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$22,067 / 12 = **\$1,839**).

Ingreso familiar promedio estimado del HUD para el año fiscal 2017 basado en datos de la American Community Survey (ACS). Consultar el Apéndice B

Dividir el número de hogares arrendatarios por el número total de (ACS 2012-2016) (43,219,759 / 118,943,130 = .36). Luego, multiplicar por 100 (36 x 100 = **36%**).

Salario promedio reportado por la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS) para 2016, ajustado para reflejar los ingresos de los hogares arrendatarios con respecto a todos los hogares en EE. UU., y proyectado para 2018. Consultar el Apéndice B.

ESTADOS UNIDOS	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2018		COSTO DE VIVIENDA		INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)			HOGARES QUE ARRENDATARIOS						
	Salario por hora para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>		2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. Trabajos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> para pagar 2 hab. al FMR	AMI anual <sup>4</sup>	Alquile mensual asequible al AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Hogares arrendatarios	% del total de hogares	Salario promedio estimado por hora del arrendatario	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Trabajos a tiempo completo al salario medio del arrendatario para 2 hab. al FMR		
	<b>\$22.10</b>		<b>\$1,149</b>	<b>\$45,960</b>	<b>3.0</b>	<b>\$73,556</b>	<b>\$1,839</b>	<b>\$22,067</b>	<b>\$552</b>	<b>43,219,759</b>	<b>36%</b>	<b>\$16.88</b>	<b>\$878</b>	<b>1.3</b>

Desarrollado anualmente por el HUD (2018). Consultar el Apéndice A.

Multiplicar el FMR por 12 para obtener el costo del alquiler anual (\$1,149 x 12 = \$13,788). Luego, dividir por .3 para determinar el total de ingresos necesarios para pagar \$13,788 al año en alquiler (\$13,788 / .3 = **\$45,960**).

Dividir los ingresos necesarios para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$45,960 / 52 = \$884). Luego, dividir por \$7.25 (el salario mínimo federal) (\$848.46 / \$7.25 = 122 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (122 / 40 = **3.0 puestos de trabajo a tiempo completo**).

Multiplicar el AMI anual por .3 (\$73,556 x .3 = **\$22,067**).

Multiplicar el 30% del AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$22,067 x .3 = \$6,620). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$6,620 / 12 = **\$552**).

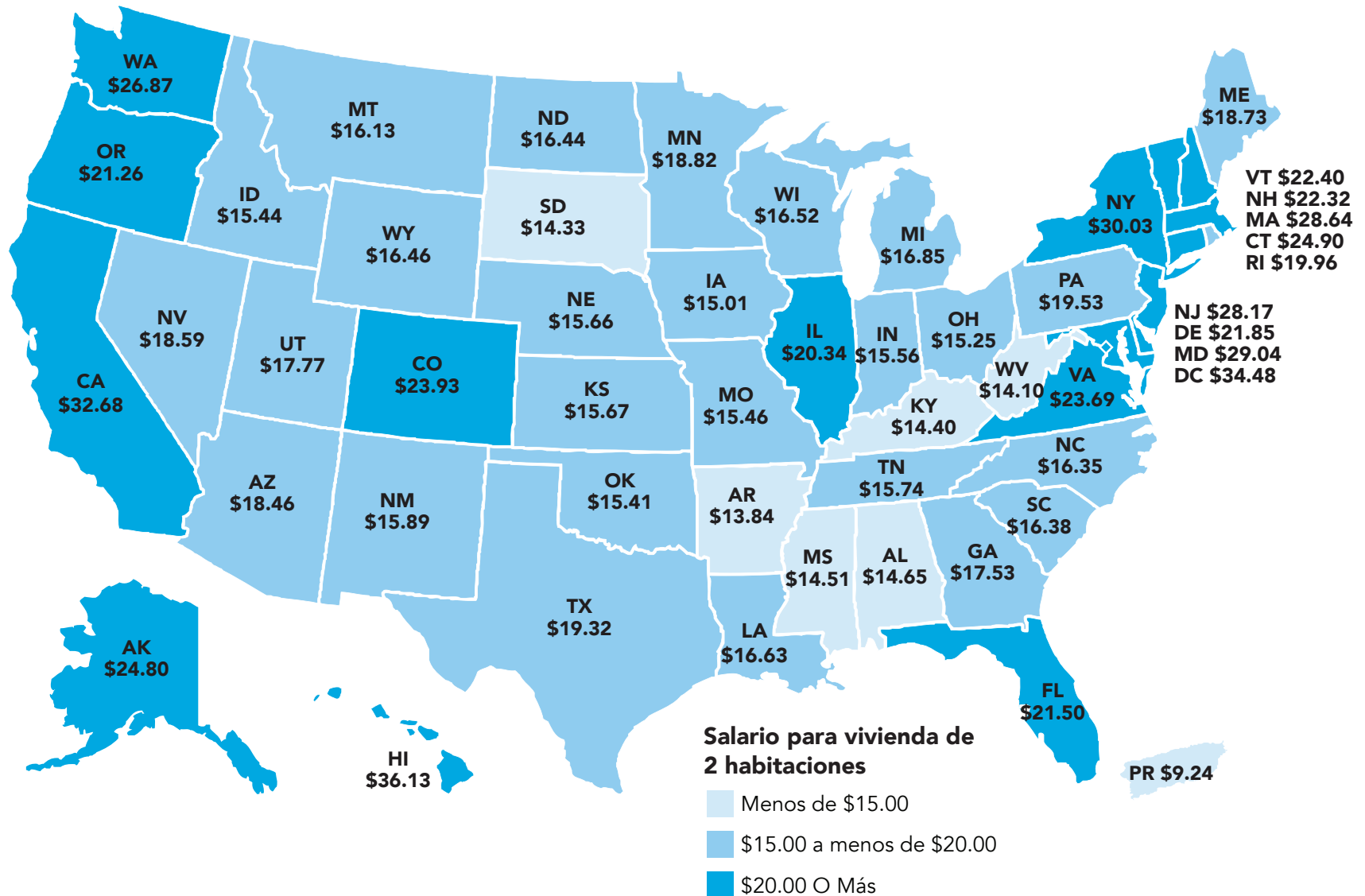
Calcular el ingreso anual al multiplicar el salario promedio del arrendatario por 40 (horas por semana) y 52 (semanas por año) (\$16.88 x 40 x 52 = \$35,110). Multiplicar por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en alquiler (\$35,110 x .3 = \$10,553). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$10,553 / 12 = **\$878**).

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$45,960 / 52 = \$884). Luego, dividir por \$16.88 (el salario promedio del arrendatario en EE. UU.) (\$883.85 / \$16.88 = 52 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (52 / 40 = **1.3 puestos de trabajo a tiempo completo**).

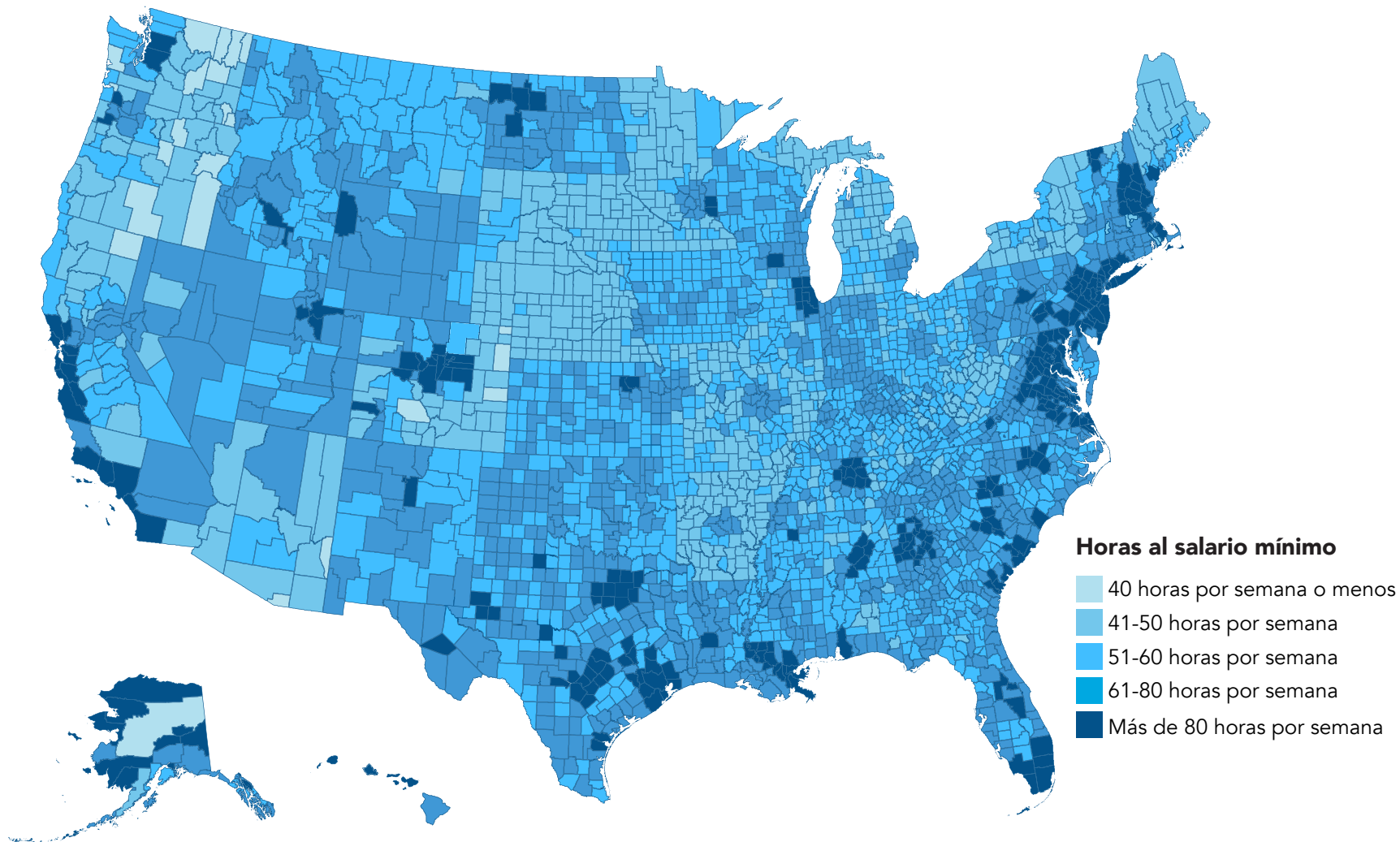
- 1: hab.= Habitación.
- 2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2018.
- 3: Este cálculo emplea el mayor salario mínimo entre el federal y el estatal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice B.
- 4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2018.
- 5: Los alquileres "asequibles" representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y servicios públicos.

# SALARIO PARA VIVIENDA DE ALQUILER DE 2 HABITACIONES PARA 2018

Representa el salario por hora que un hogar debe ganar (trabajando 40 horas a la semana, 52 semanas al año), para pagar el alquiler justo del mercado para una **VIVIENDA DE ALQUILER DE DOS HABITACIONES**, sin pagar más del 30% de sus ingresos.



# HORAS AL SALARIO MÍNIMO DE 2018 NECESARIAS PARA PAGAR UNA VIVIENDA DE ALQUILER DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO



\*Nota: Los estados de New England se muestran con las zonas de alquiler justo del mercado del HUD. Todos los demás estados se muestran al nivel del condado. Este mapa no incluye las 37 localidades con salarios mínimos más altos que el salario mínimo estatal o federal estándar. Ningún salario mínimo local es suficiente para pagar una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado con una semana laboral de 40 horas. La variación geográfica de los salarios mínimos de los estados de Oregon y Nueva York se refleja al nivel del condado. Puerto Rico está excluido debido a problemas de comparabilidad salarial.

# JURISICCIONES MÁS CARAS

Zonas metropolitanas	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
San Francisco, CA HMFA <sup>3</sup>	\$60.02
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA HMFA	\$48.50
Oakland-Fremont, CA HMFA	\$44.79
Honolulu, HI MSA <sup>4</sup>	\$39.06
Stamford-Norwalk, CT HMFA	\$38.19
Santa Cruz-Watsonville, CA MSA	\$37.79
Santa Maria-Santa Barbara, CA MSA	\$36.87
Nassau-Suffolk, NY HMFA	\$36.12
Seattle-Bellevue, WA HMFA	\$36.12
Santa Ana-Anaheim-Irvine, CA HMFA	\$36.08

Zonas no metropolitanas por estado (combinadas)	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
Hawaii	\$26.41
Alaska	\$23.55
Massachusetts	\$22.90
Connecticut	\$21.00
New Hampshire	\$20.37
Vermont	\$19.18
Colorado	\$18.77
Maryland	\$18.53
California	\$18.36
Nevada	\$17.35

Condados metropolitanos <sup>2</sup>	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
Marin County, CA	\$60.02
San Francisco County, CA	\$60.02
San Mateo County, CA	\$60.02
Santa Clara County, CA	\$48.50
Alameda County, CA	\$44.79
Contra Costa County, CA	\$44.79
Honolulu County, HI	\$39.06
Santa Cruz County, CA	\$37.79
Santa Barbara County, CA	\$36.87
Nassau County, NY	\$36.12

Condados no metropolitanos (o equivalentes a condado)	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
Pitkin County, CO	\$33.40
Aleutians West Census Area, AK	\$31.31
Nantucket County, MA	\$30.23
Dukes County, MA	\$29.44
Nome Census Area, AK	\$29.25
Monroe County, FL	\$29.12
Kauai County, HI	\$29.06
Bethel Census Area, AK	\$28.48
Denali Borough, AK	\$28.04
Eagle County, CO	\$28.00

1 FMR = Alquiler justo del mercado.

2 Excluye condados metropolitanos de New England.

3 HMFA = Zona metropolitana al alquiler justo del mercado (FMR) según el HUD. Este término indica que una parte de la zona estadística basada en el núcleo definida por la Oficina de Administración y Presupuesto u OMB se encuentra en una zona en la cual los límites de ingresos y FMR aplican. El HUD está obligado por la OMB a modificar el nombre de las entidades geográficas metropolitanas que deriva de la zona estadística basada en el núcleo (CBSA, Core Based Statistical Area) cuando la geografía no es la misma que la establecida por la OMB.

4 MSA = Zona estadística metropolitana. Entidades geográficas definidas por la OMB para uso por parte de los organismos de estadística federales en la recolección, tabulación y publicación de las estadísticas federales. Una zona estadística metropolitana (MSA) contiene un núcleo urbano de 50,000 o más de población.

# ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES

Los estados se clasifican de más caro a menos caro.

Orden	Estado <sup>1</sup>	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones <sup>2</sup>
1	Hawái	\$36.13
3	California	\$32.68
4	Nueva York	\$30.03
5	Maryland	\$29.04
6	Massachusetts	\$28.64
7	Nueva Jersey	\$28.17
8	Washington	\$26.87
9	Connecticut	\$24.90
10	Alaska	\$24.80
11	Colorado	\$23.93
12	Virginia	\$23.69
13	Vermont	\$22.40
14	Nuevo Hampshire	\$22.32
15	Delaware	\$21.85
16	Florida	\$21.50
17	Oregón	\$21.26
18	Illinois	\$20.34
19	Rhode Island	\$19.96
20	Pensilvania	\$19.53
21	Texas	\$19.32
22	Minnesota	\$18.82
23	Maine	\$18.73
24	Nevada	\$18.59
25	Arizona	\$18.46
26	Utah	\$17.77
27	Georgia	\$17.53
28	Michigan	\$16.85

Orden	Estado <sup>1</sup>	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones <sup>2</sup>
29	Luisiana	\$16.63
30	Wisconsin	\$16.52
31	Wyoming	\$16.46
32	Dakota del Norte	\$16.44
33	Carolina del Sur	\$16.38
34	Carolina del Norte	\$16.35
35	Montana	\$16.13
36	Nuevo México	\$15.89
37	Tennessee	\$15.74
38	Kansas	\$15.67
39	Nebraska	\$15.66
40	Indiana	\$15.56
41	Misuri	\$15.46
42	Idaho	\$15.44
43	Oklahoma	\$15.41
44	Ohio	\$15.25
45	Iowa	\$15.01
46	Alabama	\$14.65
47	Misisipi	\$14.51
48	Kentucky	\$14.40
49	Dakota del Sur	\$14.33
50	Virginia Occidental	\$14.10
51	Arkansas	\$13.84
<b>OTRO</b>		
2	Distrito de Columbia	\$34.48
52	Puerto Rico	\$9.24

1 Includes District of Columbia and Puerto Rico. 2 FMR = Fair Market Rent.

# RESUMEN POR ESTADO

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2018	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI, AREA MEDIAN INCOME)				HOGARES ARRENDATARIOS				
	Salario por hora necesario para pagar un FMR <sup>2</sup> de 2 hab. <sup>1</sup>	FRM de 2 HAB.	Ingreso anual para pagar FMR 2 hab.	Empleos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> necesario para pagar un FMR de 2 hab.	AMI anual <sup>4</sup>	Alquiler mensual asequible a AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios (2010-2014)	% del total de hogares (2010-2014)	Salario promedio estimado por hora del arrendatario (2016)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar FMR 2 HAB.
Alabama	\$14.65	\$762	\$30,466	2.0	\$61,243	\$1,531	\$18,373	\$459	583,237	32%	\$12.53	\$651	1.2
Alaska	\$24.80	\$1,289	\$51,576	2.5	\$91,861	\$2,297	\$27,558	\$689	90,922	36%	\$18.84	\$980	1.3
Arizona	\$18.46	\$960	\$38,390	1.8	\$65,012	\$1,625	\$19,503	\$488	917,041	37%	\$16.54	\$860	1.1
Arkansas	\$13.84	\$720	\$28,794	1.6	\$56,038	\$1,401	\$16,811	\$420	392,028	34%	\$13.05	\$679	1.1
California	\$32.68	\$1,699	\$67,976	3.0	\$80,383	\$2,010	\$24,115	\$603	5,878,380	46%	\$21.50	\$1,118	1.5
Colorado	\$23.93	\$1,245	\$49,780	2.3	\$83,968	\$2,099	\$25,190	\$630	730,999	36%	\$17.59	\$915	1.4
Connecticut	\$24.90	\$1,295	\$51,799	2.5	\$97,574	\$2,439	\$29,272	\$732	454,490	34%	\$17.38	\$904	1.4
Delaware	\$21.85	\$1,136	\$45,439	2.6	\$79,885	\$1,997	\$23,965	\$599	101,111	29%	\$16.99	\$884	1.3
Florida	\$21.50	\$1,118	\$44,716	2.6	\$63,043	\$1,576	\$18,913	\$473	2,605,942	35%	\$16.10	\$837	1.3
Georgia	\$17.53	\$911	\$36,459	2.4	\$65,403	\$1,635	\$19,621	\$491	1,345,295	37%	\$16.28	\$846	1.1
Hawái	\$36.13	\$1,879	\$75,158	3.6	\$90,623	\$2,266	\$27,187	\$680	192,176	43%	\$16.16	\$840	2.2
Idaho	\$15.44	\$803	\$32,122	2.1	\$63,373	\$1,584	\$19,012	\$475	185,569	31%	\$12.19	\$634	1.3
Illinois	\$20.34	\$1,058	\$42,304	2.5	\$79,475	\$1,987	\$23,843	\$596	1,635,043	34%	\$16.78	\$873	1.2
Indiana	\$15.56	\$809	\$32,359	2.1	\$67,395	\$1,685	\$20,219	\$505	786,317	31%	\$13.44	\$699	1.2
Iowa	\$15.01	\$781	\$31,226	2.1	\$72,385	\$1,810	\$21,716	\$543	359,522	29%	\$12.50	\$650	1.2
Kansas	\$15.67	\$815	\$32,584	2.2	\$70,075	\$1,752	\$21,022	\$526	375,515	34%	\$13.41	\$697	1.2
Kentucky	\$14.40	\$749	\$29,955	2.0	\$60,923	\$1,523	\$18,277	\$457	570,314	33%	\$12.93	\$672	1.1
Luisiana	\$16.63	\$865	\$34,597	2.3	\$62,538	\$1,563	\$18,761	\$469	598,613	35%	\$14.07	\$732	1.2
Maine	\$18.73	\$974	\$38,966	1.9	\$69,475	\$1,737	\$20,842	\$521	153,731	28%	\$11.44	\$595	1.6
Maryland	\$29.04	\$1,510	\$60,406	2.9	\$100,990	\$2,525	\$30,297	\$757	729,709	34%	\$17.51	\$910	1.7
Massachusetts	\$28.64	\$1,489	\$59,571	2.6	\$96,409	\$2,410	\$28,923	\$723	970,146	38%	\$20.06	\$1,043	1.4
Michigan	\$16.85	\$876	\$35,057	1.8	\$67,993	\$1,700	\$20,398	\$510	1,128,343	29%	\$14.27	\$742	1.2
Minnesota	\$18.82	\$979	\$39,141	2.0	\$84,726	\$2,118	\$25,418	\$635	609,699	29%	\$14.84	\$772	1.3
Misisipi	\$14.51	\$755	\$30,188	2.0	\$52,134	\$1,303	\$15,640	\$391	352,404	32%	\$11.44	\$595	1.3
Misuri	\$15.46	\$804	\$32,148	2.0	\$68,442	\$1,711	\$20,533	\$513	787,627	33%	\$14.14	\$735	1.1
Montana	\$16.13	\$839	\$33,545	1.9	\$65,839	\$1,646	\$19,752	\$494	135,346	33%	\$12.23	\$636	1.3
Nebraska	\$15.66	\$815	\$32,580	1.7	\$73,764	\$1,844	\$22,129	\$553	251,775	34%	\$12.57	\$653	1.2

1: BR = 1: hab. = Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2018.

3: Este cálculo emplea el mayor salario mínimo entre el federal y el estatal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice B

4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2018

5: Los alquileres "asequibles" representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y servicios públicos.



# RESUMEN POR ESTADO

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2018	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI, AREA MEDIAN INCOME)				HOGARES ARRENDATARIOS				
	Salario por hora necesario para pagar un FMR <sup>2</sup> de 2 hab. <sup>1</sup>	FRM de 2 HAB.	Ingreso anual para pagar FMR 2 hab.	Empleos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> necesario para pagar un FMR de 2 hab.	AMI anual <sup>4</sup>	Alquiler mensual asequible a AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios (2010-2014)	% del total de hogares (2010-2014)	Salario promedio estimado por hora del arrendatario (2016)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar FMR 2 HAB.
Nevada	\$18.59	\$966	\$38,660	2.3	\$66,237	\$1,656	\$19,871	\$497	465,914	45%	\$16.84	\$876	1.1
Nuevo Hampshire	\$22.32	\$1,161	\$46,426	3.1	\$90,040	\$2,251	\$27,012	\$675	152,820	29%	\$15.13	\$787	1.5
Nueva Jersey	\$28.17	\$1,465	\$58,603	3.3	\$93,952	\$2,349	\$28,186	\$705	1,147,220	36%	\$18.21	\$947	1.5
Nuevo México	\$15.89	\$827	\$33,062	2.1	\$59,618	\$1,490	\$17,885	\$447	245,732	32%	\$12.97	\$674	1.2
Nueva York	\$30.03	\$1,561	\$62,454	2.9	\$80,598	\$2,015	\$24,179	\$604	3,371,574	46%	\$24.23	\$1,260	1.2
Carolina del Norte	\$16.35	\$850	\$34,004	2.3	\$64,456	\$1,611	\$19,337	\$483	1,343,669	35%	\$14.66	\$762	1.1
Dakota del Norte	\$16.44	\$855	\$34,190	2.3	\$82,523	\$2,063	\$24,757	\$619	111,254	36%	\$15.75	\$819	1.0
Ohio	\$15.25	\$793	\$31,723	1.8	\$68,942	\$1,724	\$20,683	\$517	1,565,964	34%	\$13.32	\$693	1.1
Oklahoma	\$15.41	\$801	\$32,047	2.1	\$62,875	\$1,572	\$18,863	\$472	501,339	34%	\$13.92	\$724	1.1
Oregón	\$21.26	\$1,105	\$44,214	2.0	\$70,843	\$1,771	\$21,253	\$531	597,158	39%	\$15.44	\$803	1.4
Pensilvania	\$19.53	\$1,015	\$40,616	2.7	\$75,722	\$1,893	\$22,717	\$568	1,536,223	31%	\$14.91	\$775	1.3
Rhode Island	\$19.96	\$1,038	\$41,526	2.0	\$81,384	\$2,035	\$24,415	\$610	165,492	40%	\$13.70	\$712	1.5
Carolina del Sur	\$16.38	\$852	\$34,080	2.3	\$63,024	\$1,576	\$18,907	\$473	580,380	32%	\$12.75	\$663	1.3
Dakota del Sur	\$14.33	\$745	\$29,816	1.6	\$69,770	\$1,744	\$20,931	\$523	107,391	32%	\$11.90	\$619	1.2
Tennessee	\$15.74	\$819	\$32,749	2.2	\$61,644	\$1,541	\$18,493	\$462	849,161	34%	\$14.50	\$754	1.1
Texas	\$19.32	\$1,005	\$40,185	2.7	\$69,876	\$1,747	\$20,963	\$524	3,542,096	38%	\$18.20	\$946	1.1
Utah	\$17.77	\$924	\$36,952	2.5	\$75,784	\$1,895	\$22,735	\$568	279,600	30%	\$13.92	\$724	1.3
Vermont	\$22.40	\$1,165	\$46,585	2.1	\$76,843	\$1,921	\$23,053	\$576	75,203	29%	\$12.85	\$668	1.7
Virginia	\$23.69	\$1,232	\$49,276	3.3	\$85,599	\$2,140	\$25,680	\$642	1,057,417	34%	\$17.69	\$920	1.3
Washington	\$26.87	\$1,397	\$55,886	2.3	\$84,281	\$2,107	\$25,284	\$632	1,013,225	38%	\$18.91	\$983	1.4
Virginia Occidental	\$14.10	\$733	\$29,336	1.6	\$57,684	\$1,442	\$17,305	\$433	203,457	28%	\$11.36	\$591	1.2
Wisconsin	\$16.52	\$859	\$34,371	2.3	\$74,719	\$1,868	\$22,416	\$560	762,613	33%	\$13.35	\$694	1.2
Wyoming	\$16.46	\$856	\$34,236	2.3	\$76,762	\$1,919	\$23,029	\$576	71,244	31%	\$14.25	\$741	1.2
<b>OTRO</b>													
District of Columbia	\$34.48	\$1,793	\$71,720	2.6	\$117,200	\$2,930	\$35,160	\$879	163,874	59%	\$27.75	\$1,443	1.2
Puerto Rico	\$9.24	\$480	\$19,216	1.3	\$24,242	\$606	\$7,273	\$182	388,445	31%	\$7.25	\$377	1.3

1: BR = 1: hab. = Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2018.

3: Este cálculo emplea el mayor salario mínimo entre el federal y el estatal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice B

4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2018

5: Los alquileres "asequibles" representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y servicios públicos.

DOWNLOAD  
Full Report »

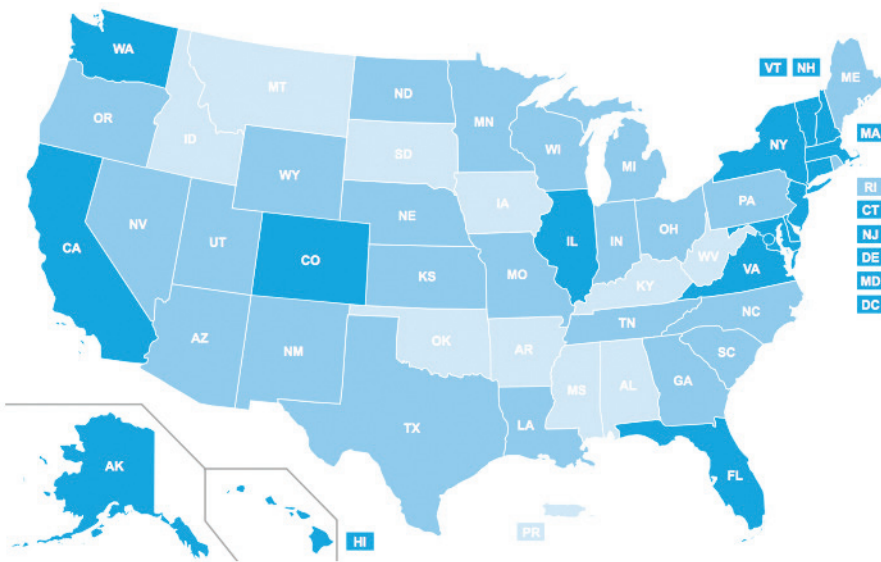
DOWNLOAD  
Report Graphics »

PREVIOUS YEARS  
Report Archive »

## How Much do you Need to Earn to Afford a Modest Apartment in Your State?

Hourly wage required to afford a two bedroom rental home by state.

● Below \$15.00 ● \$15.00 - \$20.00 ● Above \$20.00



Encuentre datos adicionales por Internet en: <http://www.nlihc.org/oor>

La versión impresa/PDF de *Out of Reach* contiene datos limitados en un esfuerzo por presentar la información más importante en un número limitado de páginas.

La metodología de *Out of Reach* fue desarrollada por Cushing N. Dolbeare, fundador de National Low Income Housing Coalition.

# APÉNDICE A: SALARIO MÍNIMO LOCAL

Localidad	Salario mínimo local (a partir del 7/1/18)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Albuquerque, NM	\$8.95	\$13.60	\$16.79
Belmont, CA	\$12.50	\$48.06	\$60.02
Berkeley, CA	\$13.75	\$35.67	\$44.79
Bernalillo County, NM	\$8.85	\$13.60	\$16.79
Chicago, IL	\$12.00	\$19.50	\$22.69
Cook County, IL	\$11.00	\$19.50	\$22.69
Cupertino, CA	\$13.50	\$39.06	\$48.50
El Cerrito, CA	\$13.60	\$35.67	\$44.79
Emeryville, CA (1)	\$15.69	\$35.67	\$44.79
Flagstaff, AZ	\$11.00	\$17.69	\$21.71
Las Cruces, NM	\$9.20	\$11.77	\$14.48
Los Altos, CA	\$13.50	\$39.06	\$48.50
Los Angeles, CA (2)	\$13.25	\$24.69	\$31.98
Los Angeles County, CA (2)	\$13.25	\$24.69	\$31.98
Malibu, CA (2)	\$13.25	\$24.69	\$31.98
Milpitas, CA	\$13.50	\$39.06	\$48.50
Minneapolis, MN (3)	\$11.25	\$16.62	\$20.94
Montgomery County, MD (4)	\$12.25	\$30.02	\$34.48
Mountain View, CA	\$15.00	\$39.06	\$48.50
Oakland, CA	\$13.23	\$35.67	\$44.79
Palo Alto, CA	\$13.50	\$39.06	\$48.50
Pasadena, CA (2)	\$13.25	\$24.69	\$31.98
Portland, ME	\$10.90	\$20.27	\$25.92
Prince George's County, MD	\$11.50	\$30.02	\$34.48

<b>Localidad</b>	<b>Salario mínimo local (a partir del 7/1/18)</b>	<b>Salario para vivienda con una habitación</b>	<b>Salario para vivienda con dos habitaciones</b>
Richmond, CA	\$13.41	\$35.67	\$44.79
San Diego, CA	\$11.50	\$26.92	\$34.92
San Francisco, CA	\$15.00	\$48.06	\$60.02
San Jose, CA	\$13.50	\$39.06	\$48.50
San Leandro, CA	\$13.00	\$35.67	\$44.79
San Mateo, CA (5)	\$13.50	\$48.06	\$60.02
Santa Clara, CA	\$13.00	\$39.06	\$48.50
Santa Fe, NM	\$11.40	\$16.42	\$19.35
Santa Fe County, NM	\$11.40	\$16.42	\$19.35
Santa Monica, CA (2)	\$13.25	\$24.69	\$31.98
Seattle, WA (6)	\$15.45	\$29.40	\$36.12
Sunnyvale, CA	\$15.00	\$39.06	\$48.50
Tacoma, WA	\$12.00	\$16.94	\$22.02
Washington D.C.	\$13.25	\$30.02	\$34.48

1. Salario mínimo para empresas con más de 55 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$15.00
2. Salario mínimo para empresas con más de 25 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$12.00.
3. Salario mínimo para empresas con más de 100 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$10.25.
4. Salario mínimo para empresas con más de 50 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$12.00.
5. El salario mínimo para las organizaciones sin fines de lucro es de \$12.00.
6. Salario mínimo para empresas con más de 500 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$14.00.

# APÉNDICE B: NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES

El Apéndice B describe los datos utilizados en *Out of Reach*. La información sobre cómo calcular e interpretar las cifras del informe se puede encontrar en las páginas “Cómo usar las cifras” y “De dónde provienen las cifras”, inmediatamente después de este apéndice.

## DEFINICIONES DE ZONAS AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO

El HUD determina el alquiler justo del mercado (FMR, por sus siglas en inglés) para los mercados de vivienda metropolitana y rural en todo el país. En zonas metropolitanas, el HUD utiliza los límites de las zonas metropolitanas de la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB, por sus siglas en inglés) para definir las zonas FMR. Como las zonas FMR están diseñadas para reflejar mercados de vivienda cohesivos, los límites de la OMB no siempre son preferibles. Además, los cambios significativos a los límites metropolitanos de la OMB pueden afectar a los beneficiarios actuales de asistencia para vivienda. De acuerdo con la orientación de la OMB a las agencias federales, el HUD modifica los límites de la OMB en algunos casos para la administración del programa.

En el año fiscal 2006, las zonas RMF del HUD incorporaron la revisión de la OMB de 2003 de los límites de las zonas metropolitanas. El HUD usó los nuevos límites de la OMB, pero los modificó si un condado (o pueblo) al agregarse a una zona FMR conforme a las definiciones de la OMB tenía alquileres o ingresos en 2000 que se desviaban más del 5% de la zona metropolitana recientemente definida. El HUD (y *Out of Reach*) se refiere a áreas definidas por la OMB como Zonas Estadísticas Metropolitanas (MSA, por sus siglas en inglés) y Zonas modificadas por el HUD como Zonas Metropolitanas FMR del HUD (HMFA). Los cambios posteriores de la OMB a los límites metropolitanos hasta 2009 se incorporaron a las zonas FMR posteriores del HUD.

La OMB publicó nuevos límites de zonas metropolitanas en febrero de 2013. Para el año fiscal 2016, el HUD eligió aplicar los límites previos a 2013 a las zonas FMR, excepto cuando los límites de la OMB

posteriores a 2013 dieron como resultado una zona FMR más pequeña. Los condados que se habían eliminado de las zonas metropolitanas fueron tratados por el HUD como condados no metropolitanos. Los condados que se habían agregado a las zonas metropolitanas fueron tratados por el HUD como sub-zonas metropolitanas (HMFA) y se les dio su propio FMR si los datos de alquileres locales eran estadísticamente confiables. Las nuevas zonas metropolitanas de condados múltiples fueron tratadas por el HUD como subzonas metropolitanas de condados individuales (HMFA) si los datos eran estadísticamente confiables. Esto es consistente con el objetivo del HUD de permitir que los FMR varíen localmente. Estos cambios resultaron en más zonas metropolitanas en *Out of Reach*, a partir de 2016.

En los casos en que una zona FMR cruza líneas de estado, *Out of Reach* proporciona una entrada para la zona bajo ambos estados. Si bien los valores del salario para vivienda, FMR e ingreso medio de la zona (AMI) se aplican a toda la zona FMR y serán iguales en ambos estados, otros datos como el número de hogares arrendatarios, el salario mínimo y los salarios de arrendatario se aplican solo a la porción de la zona FMR dentro de las fronteras de ese estado.

## ALQUILERES JUSTOS DEL MERCADO

Los FMR del año fiscal 2018 se basan en datos del Estudio sobre Comunidades Estadounidense (ACS, por sus siglas en inglés) de cinco años (2011-2015), suplementados con datos del ACS de 2015 de un año. Para cada zona del FMR, un alquiler base se fija normalmente en el percentil 40 de los alquileres brutos de dos habitaciones de calidad estándar a partir de la ACS de cinco años. El estimado se considera confiable por el HUD si su margen de error es menor del 50% del estimado y se basa en al menos 100 observaciones. Si una zona FMR no cuenta con un estimado confiable a partir del ACS de cinco años (2011-2015), entonces el HUD verifica si la zona tuvo un estimado mínimamente confiable (el margen de error fue menor del 50% del estimado) en al menos dos de los últimos tres años. Si es así, el alquiler

base del año fiscal 2018 es el promedio de los estimados confiables del ACS ajustados a la inflación. Si una zona no ha tenido al menos dos estimados mínimamente confiables en los últimos tres años, el estimado para la siguiente zona geográfica más grande es la base para el año fiscal 2018, que para un condado no metropolitano sería el estimado de la zona no metropolitana del estado.

Se aplica un factor de ajuste de mudanza reciente al alquiler base. Este factor se calcula como el cambio porcentual entre el alquiler bruto para dos habitaciones de calidad estándar en el percentil 40 de cinco años (2011 a 2015) y el alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente en el percentil 40 de un año (2015). El alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente de un año se considera confiable si el margen de error es menor del 50% del estimado y se basa en al menos 100 observaciones. Si el estimado de la renta bruta para dos habitaciones de mudanza reciente de un año no es confiable, se utiliza el alquiler bruto de mudanza reciente de un año para unidades de todos los tamaños. Si eso no es confiable, se usa el estimado para la siguiente zona geográfica más grande. El HUD no permite que los factores de mudanza reciente bajen el alquiler base.

Los estudios de alquileres locales estadísticamente confiables se usan para calcular alquileres cuando sus estimados son estadísticamente diferentes de los alquileres basados en el ACS. Para el año fiscal 2018, el ACS no se usa como el alquiler base o factores de mudanza reciente en 12 zonas FMR. Actualmente, el HUD no cuenta con fondos para realizar estudios de alquileres locales, por lo que los estudios deben ser pagados por las agencias locales de vivienda pública u otras partes interesadas si desean que el HUD reevalúe los FMR basados en el ACS.

Se aplica un factor de actualización del IPC local o regional al alquiler básico del ACS para ajustar la inflación hasta 2016. Luego, se aplica un factor de tendencia para establecer la tendencia del alquiler bruto hacia el año fiscal 2018, utilizando un pronóstico nacional de crecimiento esperado en el alquiler bruto.

Mientras que el libro impreso de *Out of Reach* destaca el FMR de dos habitaciones, el sitio web de *Out of Reach* incluye el FMR de cero a cuatro habitaciones. El enfoque en los FMR de dos habitaciones refleja la metodología del HUD. El HUD considera que las unidades de alquiler de dos habitaciones son las más comunes y las más confiables para estudiar, por lo que las unidades de dos habitaciones se utilizan como el

estimado principal del FMR.

El HUD aplica los factores de ajuste de la proporción del tamaño de la habitación a los estimados de dos habitaciones para calcular el FMR para unidades con otros tamaños de habitaciones. El HUD realiza ajustes adicionales para unidades con tres o más habitaciones para aumentar la probabilidad de que las familias más grandes, que tienen la mayor dificultad para encontrar unidades, tengan éxito en encontrar unidades de alquiler elegibles para los Housing Choice Vouchers y otros programas de asistencia con estándares de pago basados en el FMR.

Debido a los cambios en la metodología del FMR a lo largo de los años, no recomendamos comparar la edición actual de *Out of Reach* con las anteriores.

Los FMR para cada zona están disponibles en [https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2018\\_query](https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2018_query)

Las notificaciones del Registro Federal del HUD para el FMR del año fiscal 2018 están disponibles en [https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2018\\_data](https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2018_data).

## DESIGNACIÓN DEL FMR EN EL PERCENTIL 40 Y 50

La NLIHC usa el FMR para calcular el salario para vivienda. Los reglamentos del HUD en 24 CFR 888.113 exigen que el FMR se establezca al alquiler en el percentil 50 en vez del percentil 40 para las zonas metropolitanas con beneficiarios de cupones concentrados geográficamente. Esta regla se estableció para elevar el estándar de pago de los cupones y ampliar las opciones de alquiler en ubicaciones de mayor oportunidad para los beneficiarios de cupones para vivienda. Una vez designado, el FMR de la zona conserva su estado en el percentil 50 durante tres años.

El HUD se encuentra eliminando gradualmente los FMR en el percentil 50 como parte de su regla final del año fiscal 2016 para FMR de zonas pequeñas. El FMR en el percentil 50 se revertirá al FMR en el percentil 40 al final de su período de tres años.

Para el año fiscal 2018, siete zonas FMR tienen FRM en el percentil 50. Se usa un asterisco (\*) para denotar estas zonas FMR en *Out of Reach*. Estas son Baltimore-Columbia-Towson, MD MSA; Bergen-Passaic, NJ

HMFA; Philadelphia-Camden-Wilmington, PA-NJ-DE-MD MSA; San Diego-Carlsbad-San Marcos, CA MSA; Spokane, WA HMFA; HMFA de Washington, DC-VA-MD; West Palm Beach-Boca Raton, FL HMFA.

## ALQUILERES JUSTOS DEL MERCADO A NIVEL NACIONAL, ESTATAL Y ZONAS NO METROPOLITANAS

Los FMR a nivel nacional, estatal y zonas no metropolitanas en el estado en *Out of Reach* son calculados por la NLIHC y reflejan el FMR promedio ponderado para los condados incluidos en la zona geográfica más grande. El peso para los FMR es la cantidad de hogares arrendatarios dentro de cada condado del ACS de cinco años (2012-2016).

## ASEQUIBILIDAD

*Out of Reach* es coherente con la política federal de vivienda al suponer que no más del 30% del ingreso bruto de un hogar debe destinarse a los costos brutos de vivienda. Gastar más del 30% de los ingresos en vivienda se considera “inasequible”.<sup>1</sup>

## INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI, AREA MEDIAN INCOME)

Esta edición de *Out of Reach* usa el AMI del HUD para el año fiscal 2018. El HUD calcula el AMI familiar para áreas metropolitanas y condados no metropolitanos. La definición de “familia” del Censo es dos o más personas relacionadas por consanguinidad, matrimonio o adopción que residen juntas. Este AMI de familiar no es para aplicarse a un tamaño de familia específico.

El HUD utilizó los datos del ACS de cinco años (2011-2015) para calcular los AMI del año fiscal 2018. En áreas con un estimado estadísticamente confiable de los datos del ACS de un año (2015), el HUD incorporó los datos de un año. El estándar del HUD para una estimado confiable es un margen de error de menos del 50% del estimado y al menos 100 observaciones en las que se basa el estimado.

Cuando no se dispone de un estimado estadísticamente confiable de

<sup>1</sup> La Ley de Vivienda y Recuperación Urbana-Rural de 1983 estableció la regla general del 30% para aplicarla a los programas de asistencia de vivienda de alquiler.

los datos de cinco años, el HUD verifica si la zona tiene un estimado mínimamente confiable (el margen de error es menor al 50% del estimado) de al menos dos de los últimos tres años. Si es así, se usa el promedio de estos años.

La proyección de la Oficina de Presupuesto del Congreso (CBO) del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue utilizada por el HUD para inflar el estimado del ACS desde 2015 hasta mediados del año fiscal 2018.

Al aplicar la suposición de que no más del 30% del ingreso debe gastarse en costos de vivienda, *Out of Reach* calcula el alquiler máximo asequible para los hogares que ganan el ingreso medio y los hogares que ganan el 30% del ingreso medio. Este es un porcentaje directo y no incluye los ajustes del HUD a los límites de ingresos para los programas federales de vivienda.

Los ingresos medios para las zonas no metropolitanas de estados y de estados combinados reportados en *Out of Reach* reflejan el promedio ponderado de los datos del AMI del condado ponderados por el número total de hogares del ACS para 2012-2016.

El AMI familiar para el año fiscal 2018 para zonas metropolitanas y condados no metropolitanos, la metodología y los ajustes del HUD a los límites de ingresos posteriores están disponibles en [https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html#2018\\_data](https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html#2018_data)

## EL SALARIO MÍNIMO EXISTENTE

*Out of Reach* incorpora el salario mínimo vigente desde el 1 de julio de 2018. Según el Departamento del trabajo de EE. UU., el Distrito de Columbia y 29 estados tienen un salario mínimo estatal superior al nivel federal de \$7.25 por hora. *Out of Reach* incorpora el salario mínimo estatal más alto existente en estos estados. Algunas municipalidades locales tienen un salario mínimo que es más alto que la tasa federal o estatal existente, pero este índice local no está completamente incorporado en *Out of Reach*.

Entre las estadísticas incluidas en *Out of Reach* se encuentran la cantidad de horas y los empleos posteriores a tiempo completo que un trabajador con salario mínimo debe trabajar para pagar el FMR. Si el lector desea calcular las mismas estadísticas con un salario diferente, como un salario mínimo local más alto, se puede usar una fórmula simple para la conversión:

$$\frac{[\text{horas o empleos al salario publicado}] \times [\text{salario publicado}]}{[\text{salario alternativo}]}$$

Por ejemplo, uno tendría que trabajar 116 horas por semana para pagar el FMR de dos habitaciones en el condado de Los Ángeles, CA, si el salario mínimo del condado fuera equivalente a la tarifa de California de \$11.00. Sin embargo, el mismo FMR sería asequible con 106 horas de trabajo por semana según el salario mínimo local más alto de \$12.00<sup>2</sup> ( $116 * \$11.00 / \$12.00$ ). Para obtener más orientación, consulte “De dónde provienen las cifras” o póngase en contacto con el personal de investigación de la NLIHC.

El Departamento del Trabajo proporciona más información sobre los salarios mínimos por estado en [www.dol.gov/whd/minwage/america.htm](http://www.dol.gov/whd/minwage/america.htm).

## SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

Reconociendo que el salario mínimo refleja los ingresos de solo los trabajadores con ingresos más bajos, *Out of Reach* también calcula un salario por hora estimado promedio del arrendatario. Esta medida refleja la compensación que un arrendatario típico probablemente recibirá por una hora de trabajo al dividir los ingresos promedio semanales por 40 horas, asumiendo así una semana laboral de tiempo completo. Las ganancias incluyen varias formas de compensación no salariales, como licencias pagadas, bonos, propinas y opciones sobre acciones bursátiles.<sup>3</sup>

La media del salario por hora estimado del arrendatario se basa en los ingresos semanales promedio de empleados privados (no

gubernamentales) que trabajan en cada condado.<sup>4</sup> La información salarial del inquilino se basa en los datos de 2016 reportados por el BLS en el Censo trimestral de Empleo y Salarios. Para cada condado, la media del ingreso por hora se multiplica por la relación entre la media del ingreso familiar del arrendatario y la media del ingreso familiar a partir del ACS de cinco años (2012-2016) para llegar a un salario estimado promedio del arrendatario. En veinticuatro condados de todo el país, la media del ingreso familiar del arrendatario supera la media del ingreso familiar. A nivel nacional, la media del ingreso familiar del arrendatario fue del 63.6% de la media del ingreso familiar.

Se aplicó un factor de inflación al salario por hora promedio estimado del arrendatario para ajustarse desde 2016 hasta el año fiscal 2018. El factor de inflación ( $249.452 \div 240.009$ ) se basó en el pronóstico de la CBO de junio de 2017 del IPC nacional para el año fiscal 2018.

En aproximadamente el 11% de los condados o equivalentes de condados (incluido Puerto Rico), el salario del arrendatario es inferior al salario mínimo federal o estatal (donde corresponda). Una explicación es que los trabajadores en estos condados probablemente trabajan menos de 40 horas por semana, pero el cálculo del salario promedio del arrendatario supone que la remuneración semanal es el producto de una semana de trabajo a tiempo completo. Por ejemplo, asumir erróneamente que los ingresos de 20 horas de trabajo fueron el producto de una semana de trabajo a tiempo completo subestimaría el salario real por hora a la mitad, pero reflejaría con precisión los ingresos verdaderos.

Los datos salariales del Censo Trimestral de Empleo y Salarios están disponibles a través de la Oficina de Estadísticas Laborales en [www.bls.gov/cew/home.htm](http://www.bls.gov/cew/home.htm).

## INGRESO FAMILIAR PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

El ingreso familiar promedio del arrendatario proviene del ACS para 2012-2016 proyectado a futuro al año fiscal 2018 basado en el pronóstico del CBO de junio de 2017 del IPC nacional para el año fiscal 2018.

2 U.C. Berkeley Labor Center (2018). [Inventory of U.S. city and county minimum wage ordinances](#). (Inventario de las ordenanzas para el salario mínimo de ciudades y condados de EE. UU.)

3 Tenga en cuenta que esta medida es diferente de la media del ingreso familiar del arrendatario, que refleja un estimado de lo que los *hogares* arrendatarios ganan hoy e incluye los ingresos no ganados en relación con el empleo.

4 Los datos salariales del arrendatario para algunos condados no se proporcionan en *Out of Reach* ya sea porque el BLS no pudo divulgar los datos por razones de confidencialidad o porque la cantidad de empleados que trabajaba en el condado era insuficiente para estimar un salario confiable.



## HORAS DE TRABAJO

Los cálculos del salario para vivienda y del número de empleos requeridos al salario mínimo o al salario promedio del arrendatario para pagar el FMR suponen que un individuo trabaja 40 horas por semana, 52 semanas cada año, para un total de 2,080 horas por año. El empleo estacional, las licencias por enfermedad no remuneradas, los despidos temporales, los cambios de empleo y otras licencias impiden que muchas personas maximicen sus ingresos durante el año. De acuerdo con la Oficina de Estadísticas Laborales, a partir de abril de 2018, el asalariado promedio en Estados Unidos trabajó 34.5 horas por semana.<sup>5</sup>

No todos los empleados tienen la oportunidad de convertir un salario por hora en un empleo de tiempo completo durante todo el año. Para estos trabajadores, el salario para vivienda subestima la compensación real por hora necesaria para pagar el FMR. Por el contrario, algunos hogares incluyen múltiples asalariados. Para estos hogares, el alquiler de una vivienda al FMR sería asequible incluso si cada trabajador ganara menos del salario para vivienda establecido de la zona, siempre que sus salarios combinados excedan el salario para vivienda durante al menos 40 horas de trabajo por semana.

## INGRESO SUPLEMENTARIO DEL SEGURO SOCIAL (SSI)

*Out of Reach* compara los costos del alquiler de vivienda con el alquiler asequible para las personas que reciben pagos por Ingreso Suplementario del Seguro Social (SSI). Las cifras nacionales se basan en el pago máximo federal de SSI para individuos en 2018, que es de \$750 por mes. Los cálculos de *Out of Reach* para los estados incluyen pagos suplementarios que benefician a todos los beneficiarios individuales

de SSI en 22 estados donde la Administración del Seguro Social (SSA) reporta el monto de pagos suplementarios.

Los pagos suplementarios proporcionados por otros estados y el Distrito de Columbia están excluidos de los cálculos de *Out of Reach*. Para algunos, estos pagos son administrados por la SSA, pero están disponibles solo para poblaciones con discapacidades específicas, en instalaciones específicas o en entornos de hogares específicos. Sin embargo, para la mayoría los suplementos son administrados directamente por los estados, por lo que los datos no están disponibles si no se han reportado a la SSA. Los únicos cuatro estados que no proporcionan pagos federales de SSI son Arizona, Mississippi, Dakota del Norte y Virginia Occidental. Los residentes de Puerto Rico no pueden recibir pagos federales del SSI.

La información sobre los pagos de SSI está disponible en la Administración del Seguro Social en <https://www.ssa.gov/OACT/COLA/SSI.html>.

Technical Assistance Collaborative, Inc. publica *Priced Out*, que compara el FMR con los ingresos de los beneficiarios de SSI. La edición más reciente se puede encontrar en <http://www.tacinc.org/knowledge-resources/priced-out-v2/>

## DATOS ADICIONALES DISPONIBLES POR INTERNET

La versión impresa/PDF de *Out of Reach* contiene datos limitados en un esfuerzo por presentar la información más importante en un número limitado de páginas. Se pueden encontrar datos adicionales por Internet en <http://www.nlihc.org/oor>.

La metodología de *Out of Reach* fue desarrollada por Cushing N. Dolbeare, fundador de National Low Income Housing Coalition.

<sup>5</sup> Oficina de Estadísticas Laborales (2018). *The employment situation – April 2018*. (La situación del empleo: abril de 2018) Washington, D.C.: Departamento del Trabajo de EE. UU.



**NATIONAL LOW INCOME  
HOUSING COALITION**

**1000 Vermont Avenue, NW,  
Suite 500  
Washington, DC 20005  
(Phone) 202.662.1530  
(Fax) 202.393.1973  
<http://NLIHC.ORG>**

