

FUERA *DE* ALCANCE

EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA



NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION



NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION

Fundada en 1974 por Cushing N. Dolbeare, la National Low Income Housing Coalition está dedicada a lograr una política pública equitativa en términos raciales y sociales que garantice que las personas con los ingresos más bajos tengan hogares de calidad que sean accesibles y asequibles en las comunidades de su elección.

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 National Low Income Housing Coalition. Obtenga copias adicionales de **Out of Reach** a través de NLIHC.

Se pueden encontrar datos locales adicionales en línea en 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 reducido de páginas.

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

Encuentre datos para otros estados, áreas metropolitanas, condados y códigos postales en <http://nlihc.org/oor>

Derechos de autor © 2024 de National Low Income Housing Coalition

Portada: Adobe Stock. Diseño y maquetación por Lauren Steimle, especialista en Diseño Gráfico y Sitios Web de NLIHC

PERSONAL DE NLIHC

| | |
|--------------------------|---|
| Sarah Abdelhadi | analista sénior de Investigación |
| Lindsey Aramah | pasante de Comunicaciones |
| Millen Asfaha | coordinador de Operaciones |
| Andrew Aurand | vicepresidente sénior de Investigación |
| Sidney Betancourt | gerente de Proyectos, Participación Comunitaria Inclusiva |
| Victoria Bourret | gerente de Proyectos, Innovación Estatal y Local |
| Jen Butler | vicepresidente, Asuntos Externos |
| Alayna Calabro | analista sénior de Políticas |
| Adelle Chenier | directora de Eventos |
| Billy Cerullo | organizador de Defensa de la Vivienda |
| Matthew Clarke | director, Comunicaciones |
| Courtney Cooperman | gerente de Proyectos, Nuestras Viviendas, Nuestros Votos |
| Lakesha Dawson | directora de Operaciones |
| Lindsay Duvall | organizadora sénior de Defensa de la Vivienda |
| Thaddaeus Elliot | coordinador de Defensa de la Vivienda |
| Dan Emmanuel | gerente, Investigación |
| Sarah Gallagher | vicepresidenta, Innovación en Políticas Estatales y Locales |
| Jamaal Gilani | director de Gente y Cultura |
| Ed Gramlich | asesor sénior |
| Raquel Harati | analista de Investigación |
| Menxuang Huang | pasante de Diseño Gráfico |
| Danita Humphries | asistente ejecutiva sénior |
| Nada Hussein | coordinadora de Proyectos, Innovación Estatal y Local |
| Kim Johnson | gerente de Políticas Públicas |
| Kayla Laywell | analista de Políticas de Vivienda |
| Mayerline Louis-Juste | especialista sénior en Comunicaciones |
| Meghan Mertyris | analista de Recuperación de Viviendas ante Desastres |
| Steve Moore Sanchez | coordinador de Desarrollo |
| Khara Norris | vicepresidenta de Operaciones y Finanzas |
| Noah Patton | gerente, Recuperación ante Desastres |
| Mackenzie Pish | analista de Investigación |
| Ikra Rafi | gerente de Servicios Creativos |
| Benja Reilly | especialista en Desarrollo |
| Dee Ross | becaria líder de Inquilinos |
| Gabrielle Ross | gerente de Proyectos, Diversidad, Equidad e Inclusión |
| Sarah Saadian | vicepresidenta sénior de Política Pública y Organización de Campo |
| Craig Schaar | coordinador de Sistemas de Datos |
| Brooke Schipporeit | directora de Organización de Campo |
| Lauren Steimle | especialista en Web y Diseño Gráfico |
| Hillary Poudeu Tchokothe | pasante en Nuestras Viviendas , Nuestros Votos |
| Tia Turner | organizadora de Defensa de la Vivienda |
| Julie Walker | coordinadora de la Campaña OSAH |
| Chantelle Wilkinson | directora de la Campaña OSAH |
| Renee Willis | vicepresidenta sénior para Equidad Racial, Diversidad e Inclusión |
| Diane Yentel | presidenta y directora ejecutiva |
| Carly Zhou | pasante de Investigación |

JUNTA DIRECTIVA DE NLIHC

| |
|--|
| Dora Leong Gallo, presidenta, Los Angeles, CA |
| Anne Mavity, primera vicepresidenta, St. Paul, MN |
| Nan Roman, segunda vicepresidenta, Washington, D.C |
| Moises Loza, tesorero, Alexandria, VA |
| Aaron Gornstein, secretario, Boston, MA |
| Bambie Hayes-Brown, general, Atlanta, GA |
| Zella Knight, general, Los Angeles, CA |
| Cathy Alderman, Denver, CO |
| Derrick Belgarde, Seattle, WA |
| Russell "Rusty" Bennett, Birmingham, AL |
| Staci Berger, Trenton, NJ |
| Diana Blackwell, New York, NY |
| Andrew Bradley, Indianapolis, IN |
| Loraine Brown, New York, NY |
| Allie Cannington, San Francisco, CA |
| Geraldine Collins, New York, NY |
| Lisa J. D'Souza, St. Louis, MO |
| Kathryn Monet, Washington, D.C. |
| Chrishelle Palay, Houston, TX |
| Hasson Rashid, Cambridge, MA |
| Shalonda Rivers, Opa Locka, FL |
| Megan Sandel, Boston, MA |
| Marie Claire Tran-Leung, San Francisco, CA |
| Sharon Vogel, Eagle Butte, SD |
| Mindy Woods, Seattle, WA |

Estimados socios, amigos, aliados y simpatizantes de NLIHC:

¡La coalición NLIHC celebra su 50 aniversario en 2024! Desde que fue fundada por Cushing Dolbeare en 1974, NLIHC ha educado, organizado y defendido para asegurar que las personas con los ingresos más bajos tengan acceso a una vivienda digna, accesible y asequible. A lo largo de 2024, estaremos reconociendo nuestro 50 aniversario mediante una mirada retrospectiva a nuestra historia y a nuestros logros colectivos, a la vez que renovamos nuestro compromiso de lograr la justicia en materia de vivienda.

Aunque mucho ha cambiado en los últimos 50 años, nuestras prioridades siguen siendo prácticamente las mismas: salvar la brecha entre ingresos y costos de vivienda a través de la ayuda para el alquiler; ampliar y preservar la oferta de viviendas de alquiler asequibles; estabilizar a las familias de bajos ingresos y evitar los desalojos; y reforzar y hacer cumplir las protecciones de los arrendatarios. Acompañennos este año en la celebración del 50 aniversario de NLIHC renovando su propio compromiso con nuestro objetivo compartido de lograr una política pública equitativa en términos raciales y sociales que garantice que las personas con los ingresos más bajos tengan hogares de calidad que sean accesibles y asequibles en las comunidades de su elección.

Adelante.



Diane Yentel
presidenta y directora ejecutiva de NLIHC



CONTENIDO

| | |
|---|----|
| PREFACIO | 2 |
| INTRODUCCIÓN..... | 4 |
| LA VIVIENDA DE ALQUILER ES INASEQUIBLE PARA LOS TRABAJADORES CON BAJOS SALARIOS..... | 6 |
| UN DAÑO DESPROPORCIONADO A LOS TRABAJADORES NEGROS, LATINOS, NATIVOS ESTADOUNIDENSES Y LAS MUJERES | 8 |
| LA PÉRDIDA Y ESCASEZ SISTÉMICAS A LARGO PLAZO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES..... | 10 |
| NO QUEDA SUFICIENTE DINERO PARA OTRAS NECESIDADES BÁSICAS | 11 |
| CRIMINALIZAR LA FALTA DE VIVIENDA MIENTRAS LOS ALQUILERES ESTÁN FUERA DE ALCANCE..... | 12 |
| LAS POLÍTICAS FEDERALES NECESARIAS PARA PONER FIN A LA CRISIS DE VIVIENDA | 13 |
| LAS CIFRAS DE ESTE INFORME..... | 14 |
| REFERENCIAS | 15 |

MAPA Y TABLAS

| | |
|--|----|
| HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO EN 2024..... | 17 |
| LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS | 18 |
| ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES..... | 19 |
| RESUMEN POR ESTADO | 20 |

GUÍA DEL USUARIO

| | |
|------------------------------------|----|
| DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS..... | 23 |
| CÓMO USAR LAS CIFRAS | 24 |

APÉNDICES

| | |
|--|----|
| SALARIOS MÍNIMOS LOCALES..... | ii |
| NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES | iv |

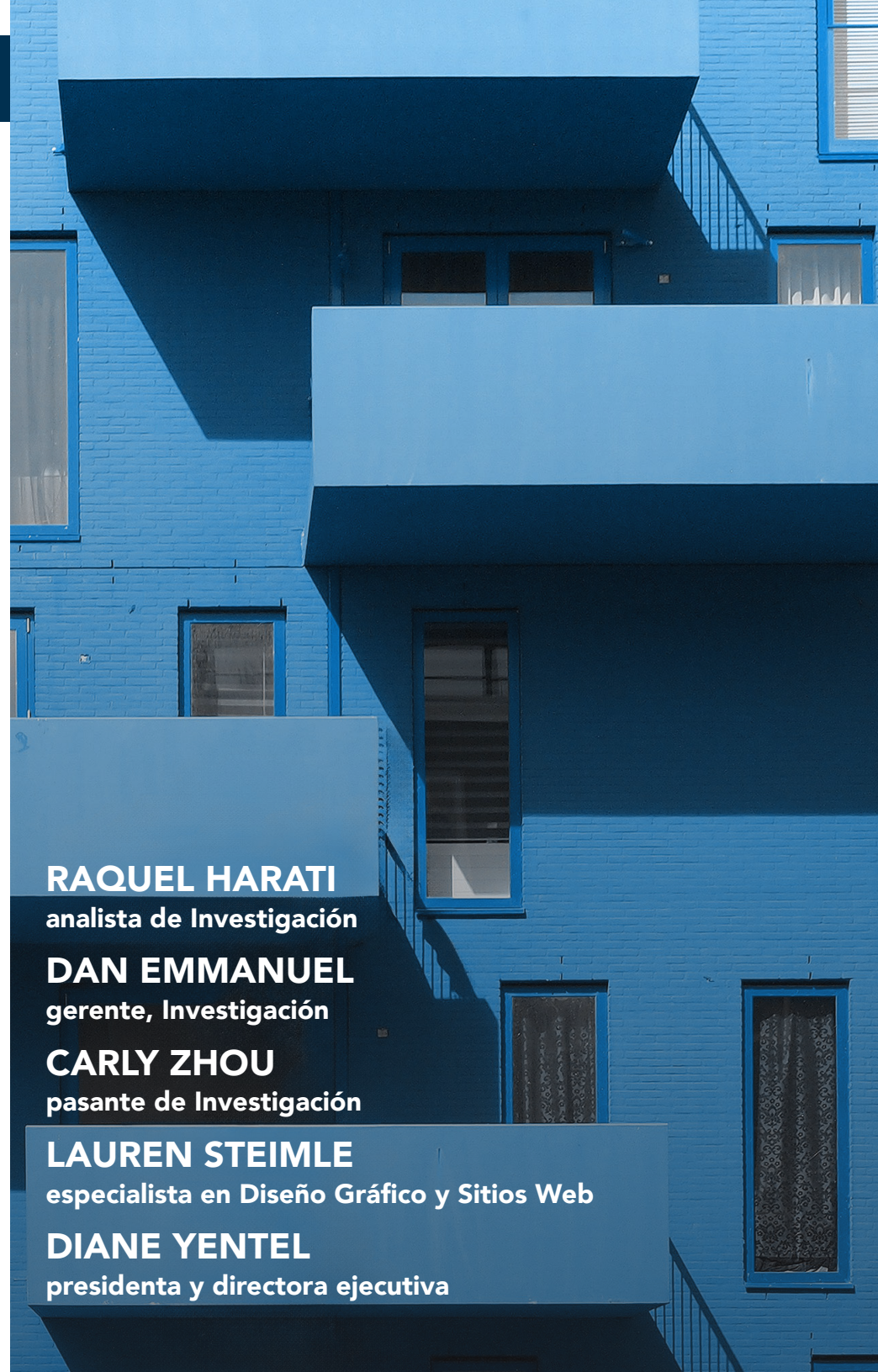
RAQUEL HARATI
analista de Investigación

DAN EMMANUEL
gerente, Investigación

CARLY ZHOU
pasante de Investigación

LAUREN STEIMLE
especialista en Diseño Gráfico y Sitios Web

DIANE YENTEL
presidenta y directora ejecutiva



NUESTRA NACIÓN NO PUEDE PERMITIRSE ESPERAR MÁS PARA ABORDAR ESTA CRISIS.

desde mejores resultados en salud y educación hasta mayores oportunidades de movilidad económica.

Por eso lanzamos el primer grupo parlamentario de la historia para luchar por los arrendatarios y su derecho a una vida asequible y de calidad. Como presidente y vicepresidentes del Grupo del Congreso sobre los Arrendatarios, trabajaremos para garantizar que nuestra coalición de legisladores sirva como plataforma de lanzamiento de los esfuerzos legislativos y de defensa para dar a los arrendatarios, por fin, una voz en Washington.

Como una de nuestras primeras acciones, el Grupo del Congreso sobre los Arrendatarios, junto con la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos y otros gestores de defensa, dimos a conocer la primera agenda sobre los arrendatarios. Juntos, esbozamos un plan claro para ampliar la ayuda para el alquiler a todos los arrendatarios elegibles afectados por los costos, eliminar las barreras burocráticas y discriminatorias para acceder a una vivienda asequible, y mejorar la calidad, disponibilidad y asequibilidad del inventario de viviendas de alquiler de nuestro país.

Nuestra nación no puede permitirse esperar más para abordar esta crisis. Debemos utilizar todas las herramientas disponibles para proporcionar a cada persona un lugar seguro y asequible al que llamar hogar. Los miembros del Grupo sobre los Arrendatarios estamos dispuestos a dar la batalla por esta agenda en defensa de los arrendatarios, y esperamos que al leer el informe Out of Reach de este año, ustedes se sientan inspirados a solidarizarse con nosotros.

Atentamente,

Todos los días oímos hablar de arrendatarios en nuestros distritos del Congreso que luchan por mantener un techo sobre su cabeza y están preocupados por su futuro. Viven con el temor muy real de que podrían retrasarse en el pago del alquiler, perder su casa por desalojo e incluso quedarse sin hogar.

Nuestros electores no están solos; en las comunidades rurales, suburbanas y urbanas de todo el país, millones de arrendatarios enfrentan una creciente crisis de vivienda. No hay suficientes viviendas asequibles en sus comunidades, sus cheques de pago no le siguen el ritmo a los elevados alquileres y no existen suficientes protecciones para impedir que los arrendadores abusivos y depredadores les discriminen, acosen o se aprovechen de ellos.

Como leerá en la edición de este año de Out of Reach, millones de arrendatarios se enfrentan al aumento de los costos de los alquileres, pero los más perjudicados por la crisis en nuestra nación son los ancianos con los ingresos más bajos, las personas con discapacidad, las familias con niños, los veteranos y otras personas que pagan más de la mitad de sus ingresos en alquiler. Sin los recursos que necesitan para llegar a fin de mes, se ven obligados a recortar en alimentos, medicamentos y otros artículos de primera necesidad para hacer el pago del alquiler cada mes. Cualquier problema financiero — como faltar unos días al trabajo por enfermedad, o tener que reparar el automóvil— puede hacer que se retrasen en el pago del alquiler y enfrenten el desalojo y la falta de vivienda. Debido al racismo sistémico en la vivienda y en otros sectores, los arrendatarios negros y morenos tienen muchas más probabilidades de verse afectados.

El informe Out of Reach de este año confirma lo que los gestores de defensa de la vivienda han sabido desde hace años: no podemos aceptar nuestra crisis de vivienda como algo “normal” y, en su lugar, debemos construir una nación en la que todos tengamos una vivienda accesible y de calidad que podamos permitirnos en una comunidad próspera y saludable. Ya es hora de que el Congreso apruebe leyes que garanticen que todas las personas tengan un techo bajo el cual vivir.

Sin embargo, para lograr esta visión, los responsables de las políticas federales necesitan llevar adelante un esfuerzo sólido y coordinado para defender a los millones de arrendatarios en nuestro país. Necesitamos una estrategia integral y audaz para abordar las causas subyacentes de la crisis de vivienda asequible y de falta de hogar en Estados Unidos, y para proporcionar a las familias de nuestras comunidades los innumerables beneficios que conlleva la estabilidad de vivienda:

PREFACIO

GRUPO DEL CONGRESO SOBRE LOS ARRENDATARIOS

FUERA DE ALCANCE 2024



Jimmy Gomez (D-CA)
*Representante de EE. UU.
Presidente, Grupo del Congreso
sobre los Arrendatarios*



Ayanna Pressley (D-MA)
*Representante de EE. UU.
Vicepresidenta, Grupo del
Congreso sobre los Arrendatarios*



Ritchie Torres (D-NY)
*Representante de EE. UU.
Vicepresidente, Grupo del
Congreso sobre los Arrendatarios*

INTRODUCCIÓN

Durante demasiado tiempo, la vivienda accesible, segura y asequible ha estado fuera del alcance de millones de arrendatarios con los ingresos más bajos del país. Si bien la mayoría de los indicadores muestran que la economía es fuerte, los arrendatarios de más bajos ingresos siguen enfrentándose a importantes retos para encontrar y mantener el acceso a una vivienda de alquiler segura y asequible. Los salarios insuficientes, el aumento de los alquileres y una red de seguridad inmobiliaria inadecuada contribuyen a agravar el problema. Se necesitan desesperadamente inversiones sustanciales y a largo plazo en soluciones de vivienda asequible para abordar esta crisis de una vez por todas.

Estados Unidos experimentó el mayor crecimiento económico entre las economías avanzadas en 2023 (International Monetary Fund (IMF), 2024). Además, la tasa de desempleo nacional cayó del 14.8% en abril de 2020 al 3.8% en marzo de 2024, solo dos décimas de punto porcentual más de lo que era antes del comienzo de la pandemia de COVID-19 en enero de 2020 (U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), 2024). Mientras tanto, los trabajadores de la porción inferior de la distribución salarial se benefician de un fuerte crecimiento salarial. Entre 2019 y 2023, los salarios de los trabajadores del percentil 10 inferior de los salarios aumentaron un 12.1%, el mayor incremento para cualquier grupo de ingresos (Gould & DeCourcy, 2024). Sin embargo, como mostrará este informe, millones de hogares con bajos ingresos tienen dificultades para permitirse pagar un alquiler.

Durante más de 30 años, el informe Out of Reach de la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC) ha llamado la atención sobre la disparidad entre los salarios y el costo de la vivienda de alquiler en EE. UU. Cada año, el informe muestra que las viviendas de alquiler asequibles están fuera del alcance para millones de trabajadores con salarios bajos, sus familias y otros arrendatarios.

La estadística distintiva del informe, el “salario para vivienda”, es una estimación del salario por hora que un trabajador a tiempo completo debe ganar para poder pagar una casa de alquiler modesta al alquiler justo del mercado del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. sin gastar más del 30% de sus ingresos. Los alquileres justos del mercado son estimaciones de lo que un hogar que se muda hoy puede esperar pagar por una casa de alquiler de precio modesto y calidad decente. Las viviendas que se alquilan por un alquiler justo del mercado no son viviendas de lujo. El salario nacional para vivienda en 2024 es de \$32.11 para una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones y de \$26.74 para una vivienda de alquiler modesta de una habitación.

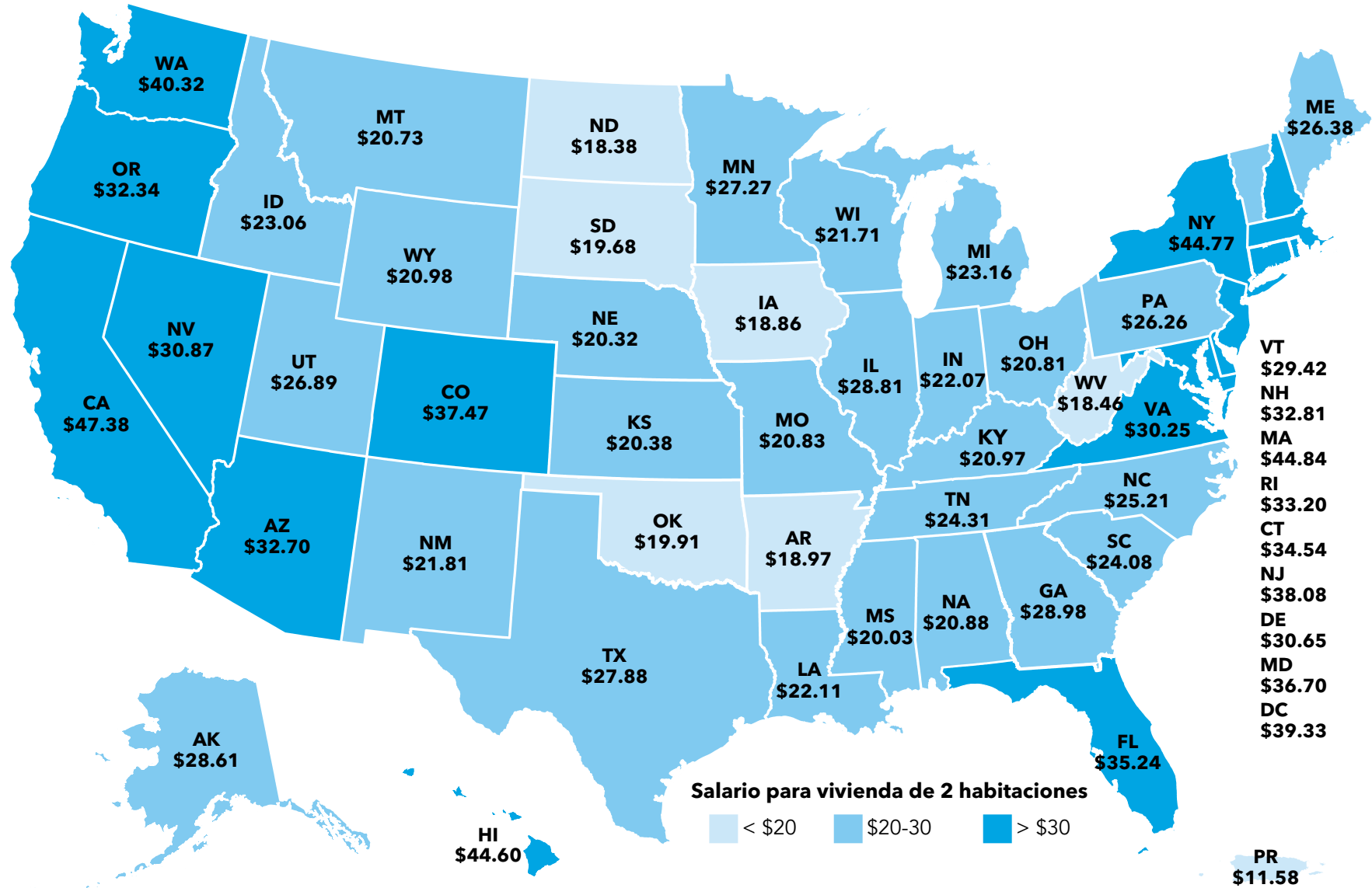
La Figura 1 presenta estimaciones de salario para vivienda específicas para cada estado, ya que los salarios para vivienda de una y dos habitaciones varían en todo el país. Como muestra este informe, el salario para vivienda es muy superior a los salarios mínimos federales o estatales, y superior a los salarios medios de los trabajadores en algunas de las ocupaciones más comunes del país, como los auxiliares de salud y de cuidados personales a domicilio, los trabajadores de servicios de alimentación y los auxiliares administrativos. Sin duda, más de la mitad de los salarios medios por hora de los trabajadores son inferiores al salario para vivienda de una habitación (U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), 2023). Las personas de color se ven afectadas de forma desproporcionada por la brecha entre los salarios bajos y los alquileres elevados porque tienen más probabilidades de trabajar en empleos con salarios bajos y alquilan sus viviendas.

Incluso entre los afortunados que han encontrado viviendas relativamente asequibles, los arrendatarios con salarios bajos se ven a menudo en la situación de no poder pagar el alquiler con tan solo un cheque faltante o un gasto inesperado. Una vivienda estable

y asequible es un requisito previo para el bienestar básico, y ninguna persona debería vivir en peligro de perder su hogar. Para hacer frente a la crisis de asequibilidad de la vivienda a largo plazo en el país es necesario reducir la brecha entre los alquileres y los ingresos aumentando los salarios y ampliando los vales de elección de vivienda a todos los hogares que los necesitan. Sin embargo, debido a una grave falta de financiación, solo uno de cada cuatro hogares elegibles según sus ingresos recibe la ayuda que necesita de la asistencia federal para vivienda (Mazzara, 2021). Solo mediante inversiones federales sostenidas a largo plazo en viviendas de alquiler se puede garantizar que los arrendatarios de más bajos ingresos dispongan de viviendas asequibles. El Congreso debe reconocer la urgente necesidad de financiar la ayuda para el alquiler, ampliar la oferta de viviendas de alquiler asequibles, preservar el parque de viviendas existente, brindar ayuda a corto plazo a arrendatarios en crisis y proteger a los arrendatarios contra el trato injusto.

SE NECESITAN
DESESPERADAMENTE
INVERSIONES SUSTANCIALES
Y A LARGO PLAZO EN
SOLUCIONES DE VIVIENDA
ASEQUIBLE PARA ABORDAR
ESTA CRISIS DE UNA VEZ
POR TODAS.

FIGURA 1. SALARIO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES EN 2024



Este mapa muestra los salarios por hora que un trabajador de tiempo completo debe ganar (trabajando 40 horas a la semana, 52 semanas al año) en cada estado, el Distrito de Columbia y Puerto Rico para pagar el alquiler justo del mercado de una **VIVIENDA DE ALQUILER DE DOS HABITACIONES**, sin pagar más del 30% de sus ingresos.

LA VIVIENDA DE ALQUILER ES INASEQUIBLE PARA LOS TRABAJADORES CON BAJOS SALARIOS

Treinta estados, el Distrito de Columbia y Puerto Rico tienen salarios mínimos superiores al salario mínimo federal. Los salarios mínimos estatales oscilan entre los \$8.75 en Virginia Occidental y los \$17.50 por hora en el Distrito de Columbia. Cincuenta y ocho localidades también establecen salarios mínimos más elevados (Apéndice A). Incluso teniendo en cuenta los salarios mínimos más elevados de los estados y condados, el trabajador promedio con salario mínimo en Estados Unidos debe trabajar 113 horas semanales (2.8 empleos a tiempo completo) para permitirse una vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado, o bien 95 horas semanales (2.4 empleos a tiempo completo) para permitirse una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado.

En ningún estado, área metropolitana o condado de los Estados Unidos puede un trabajador a tiempo completo que gane el salario mínimo federal, o el salario mínimo estatal o local predominante, permitirse una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado. En solo 204 condados del país (6%), sin incluir a Puerto Rico, puede un trabajador a tiempo completo con salario mínimo permitirse una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado. Estos condados se encuentran en estados con un salario mínimo superior al salario mínimo federal de \$7.25 por hora. Aunque son necesarios salarios mínimos más elevados, por sí solos no resolverán la crisis de asequibilidad de la vivienda. Cincuenta y ocho condados y municipios tienen salarios mínimos superiores al salario mínimo federal o, en su caso, al estatal, pero en cada una de estas jurisdicciones el salario mínimo local se queda por debajo de los salarios locales necesarios para alquilar una vivienda de una habitación y de dos habitaciones (Apéndice A).

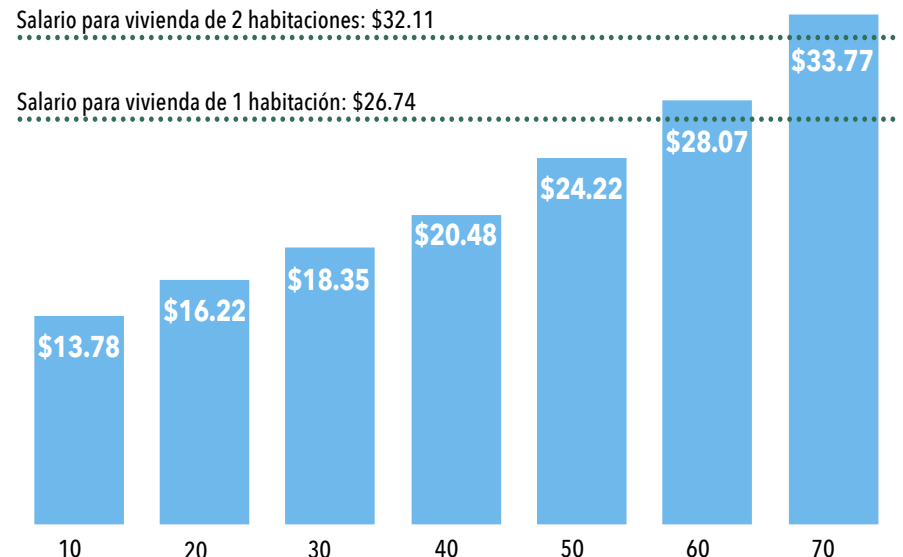
Los trabajadores con salarios mínimos no son los únicos que luchan por costear una vivienda de alquiler. La distribución de salarios que se muestra en la Figura 2, que incluye a todos los trabajadores asalariados, indica que la vivienda de alquiler modesta está fuera del alcance de los trabajadores de la mitad inferior de la distribución salarial. Más del 50% de los asalariados no pueden permitirse una vivienda de alquiler modesta de una habitación al alquiler justo del mercado mientras trabajan a tiempo completo, y más del 60% de los asalariados a tiempo completo no pueden permitirse una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones.

El salario medio por hora que ganan los arrendatarios es de \$23.18 en 2024, lo que equivale a \$8.93 menos que el salario para vivienda de dos habitaciones de \$32.11, y a \$3.56 menos que el salario para vivienda de una habitación de \$26.74. En 49 estados, los trabajadores a tiempo completo que ganan el salario medio por hora de los arrendatarios en su estado ganan menos que el salario para vivienda de dos habitaciones de su estado. Dakota del Norte es el único estado en el que un arrendatario que gane el salario medio por hora del arrendatario puede permitirse una vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado. En 33 estados,

los trabajadores que ganan su respectivo salario medio por hora del arrendatario ganan menos que el salario para vivienda de una habitación de su estado. Incluso en el caso de las viviendas de alquiler de estilo eficiencia (estudios), el salario medio por hora de los arrendatarios es inferior al salario para vivienda en 25 estados.

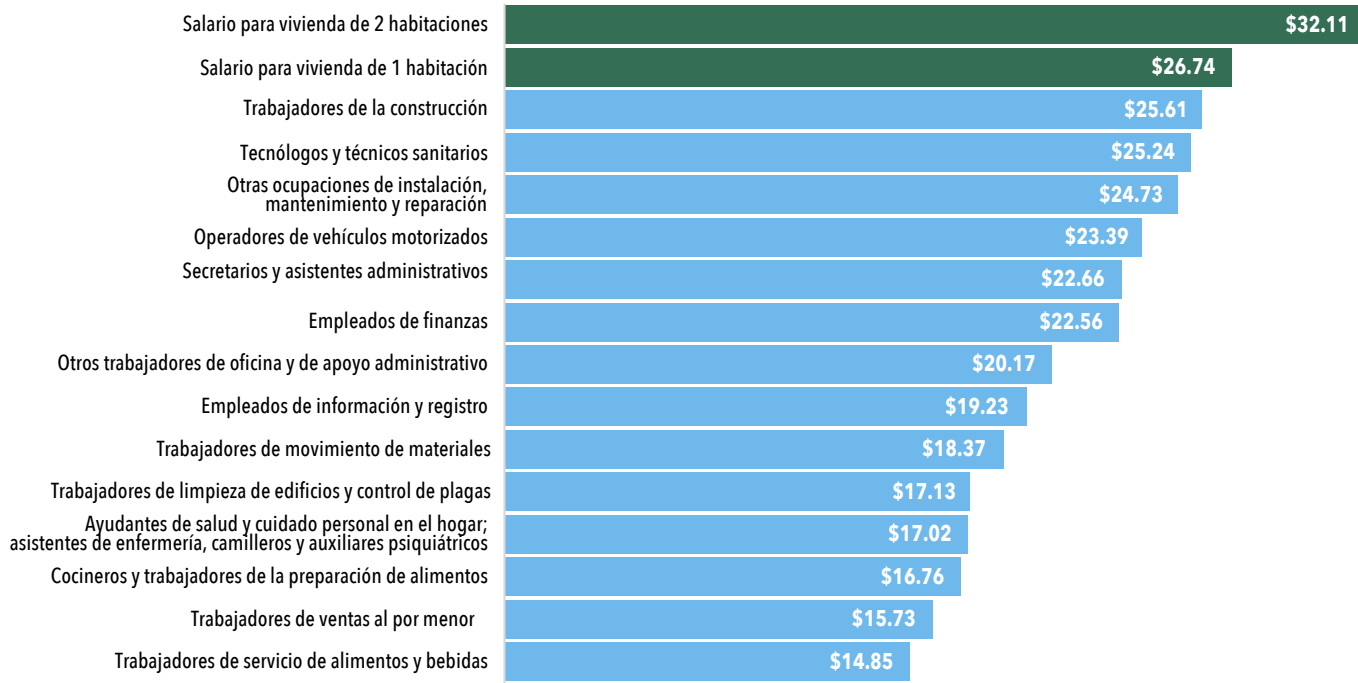
Catorce de las 20 ocupaciones más comunes del país pagan salarios promedio que son inferiores a lo que un trabajador a tiempo completo necesita para permitirse una vivienda de alquiler modesta de una habitación al promedio nacional del alquiler justo del mercado (Figura 3). Sesenta y cuatro millones de personas, es decir, el 42% de toda la población activa, trabajan en estas 14 ocupaciones. Por ejemplo, el salario medio nacional por hora para el trabajo vital que realizan los ayudantes de salud en el hogar, los ayudantes de cuidado personal, los asistentes de enfermería, los camilleros y los auxiliares psiquiátricos es de \$17.02, casi 10 dólares menos que el salario a tiempo completo de \$26.74 necesario para permitirse una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado.

FIGURA 2. SALARIOS POR HORA POR PERCENTIL FRENTE A SALARIOS PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil se obtienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2023, ajustados a valores de 2024.

FIGURA 3. 14 DE LAS 20 MAYORES OCUPACIONES EN LOS ESTADOS UNIDOS PAGAN SALARIOS MEDIOS INFERIORES AL SALARIO PARA VIVIENDA DE UNA O DOS HABITACIONES



Fuente: Cálculo de NLIHC del promedio ponderado del alquiler justo del mercado de HUD. Salarios laborales de estadísticas de empleo ocupacional y salarios de BLS, de mayo de 2023, ajustados a valores de 2024.

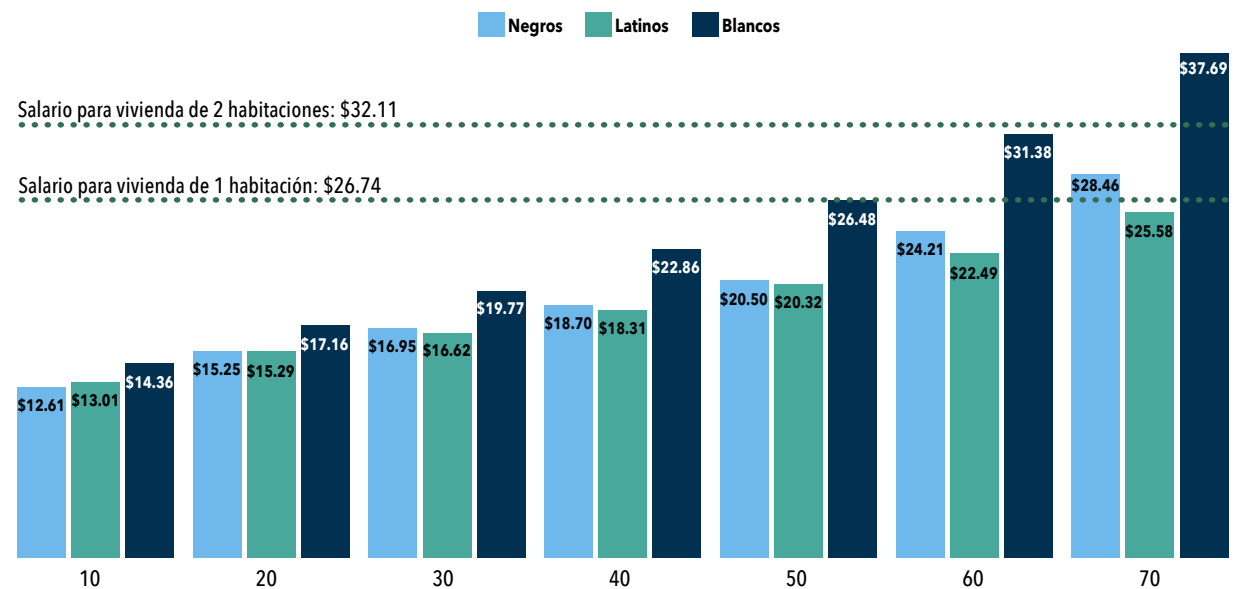


UN DAÑO DESPROPORCIONADO A LOS TRABAJADORES NEGROS, LATINOS, NATIVOS ESTADOUNIDENSES Y LAS MUJERES

Los trabajadores negros, latinos e indígenas estadounidenses tienen más probabilidades que los trabajadores blancos de estar empleados en sectores con salarios medios más bajos, como servicios y producción de artículos para el consumidor, y el transporte, mientras que los trabajadores blancos tienen más probabilidades de estar empleados en puestos directivos y profesionales mejor pagados (Allard & Brundage, 2019; Wilson et al., 2021). Sin embargo, incluso dentro de las mismas ocupaciones profesionales, los ingresos medios de los trabajadores blancos son a menudo más altos que los ingresos medios de los trabajadores negros y latinos (Wilson et al., 2021).

La Figura 4 compara la distribución de los salarios por hora de los trabajadores blancos, negros y latinos. A resultado de las disparidades salariales, los trabajadores negros y latinos enfrentan mayores diferencias entre sus salarios y el costo de alquilar una vivienda que los trabajadores blancos. A nivel nacional, el salario medio de un trabajador blanco es solo 26 centavos inferior al salario para vivienda de un apartamento de una habitación, mientras que el salario medio de los trabajadores negros es inferior por \$6.24 y el de los trabajadores latinos por \$6.42. En el percentil 70, un trabajador blanco a tiempo completo puede permitirse una vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado. En comparación, un trabajador negro a tiempo completo a este nivel de ingresos solo puede permitirse una vivienda de alquiler de una habitación. Sin embargo, para un trabajador latino con un salario en el percentil 70, ni siquiera una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado es asequible.

FIGURA 4. SALARIOS POR HORA POR PERCENTIL FRENTE A SALARIOS PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES, POR RAZA Y ORIGEN ÉTNICO



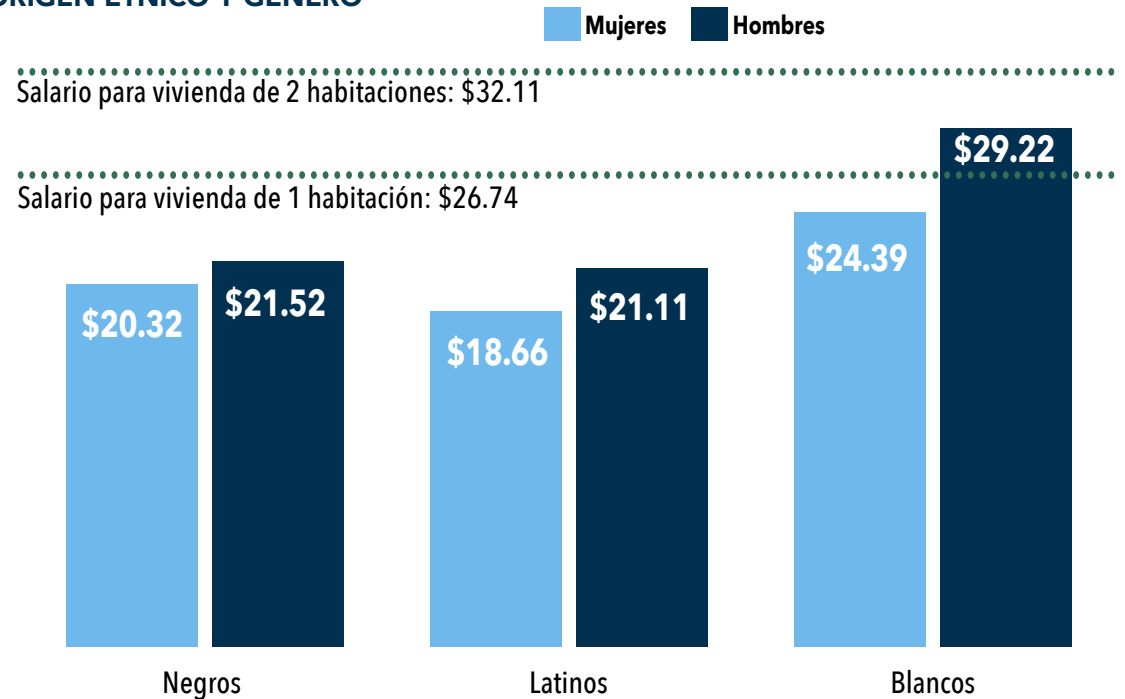
Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil se obtienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2023, ajustados a valores de 2024.



Las mujeres ganan menos que sus homólogos masculinos y tienen más dificultades para pagar una vivienda de alquiler, sobre todo las mujeres negras y latinas (Figura 5). Las mujeres negras que perciben el salario medio para los miembros su raza y género ganan \$20.32, \$1.20 menos que el salario medio de los trabajadores masculinos negros y \$8.90 menos que el salario medio de los trabajadores masculinos blancos. El salario medio de las mujeres latinas es \$2.45 inferior al de los hombres latinos y \$10.56 inferior al de los hombres blancos. Mientras que un trabajador masculino blanco que gane el salario medio puede permitirse un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado, todas las trabajadoras que ganan el salario medio de sus respectivas razas no pueden alcanzar el salario para vivienda de una habitación. Otras investigaciones han demostrado que las mujeres nativas estadounidenses ganan significativamente menos que los hombres blancos en todos los estados, percibiendo solo 59 centavos por cada dólar que se le paga a un hombre blanco a nivel nacional (Institute for Women’s Policy Research, 2023).

Más allá de los bajos salarios, las personas de color también tienen más probabilidades de enfrentarse a tasas más elevadas de desempleo y subempleo, lo que se suma a los retos que enfrentan para costearse una vivienda. La tasa media de desempleo anual entre los participantes blancos en el mercado laboral fue de 3.3% en 2023, frente a 4.6% de los hispanos o latinos, 5.5% de los negros y 6.6% de los indígenas estadounidenses o nativos de Alaska (U.S. Bureau of Labor Statistics, 2024). Estas disparidades raciales en el empleo, sobre todo en el caso de los trabajadores negros, se deben a factores como las mayores tasas de discriminación racial que tienen lugar tanto durante el proceso de contratación como una vez dentro de la plantilla (Schaeffer, 2023).

FIGURA 5. SALARIOS POR HORA MEDIOS POR RAZA, ORIGEN ÉTNICO Y GÉNERO



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil se obtienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2023, ajustados a valores de 2024.

LA PÉRDIDA Y ESCASEZ SISTÉMICAS A LARGO PLAZO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES

Además de luchar contra los bajos salarios, los arrendatarios de más bajos ingresos deben hacer frente a una escasez de vivienda asequible. EE. UU. se enfrenta actualmente a un déficit de 7.3 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, aquellos con ingresos iguales o inferiores al umbral federal de pobreza o al 30% del ingreso promedio de la zona (AMI, por sus siglas en inglés), lo que sea mayor (Aurand et al., 2024). Esta escasez de viviendas asequibles y disponibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos afecta a todos los estados y a las 50 mayores zonas metropolitanas, ninguna de las cuales cuenta con una oferta adecuada de viviendas para los arrendatarios de más bajos ingresos.

Sin subvención pública, lo que los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos pueden permitirse pagar de alquiler no cubre los costos de desarrollo y funcionamiento de nuevas viviendas y suele ser insuficiente para incentivar a los arrendadores a mantener adecuadamente las viviendas de alquiler más antiguas. Las nuevas viviendas de alquiler, por lo tanto, están dirigidas en gran medida al extremo de mayor precio del mercado. Por ejemplo, el alquiler mensual medio solicitado para nuevas unidades multifamiliares en el tercer trimestre de 2023 era de \$1,833 (U.S. Census SOMA, 2024), mientras que un hogar de cuatro personas con ingresos extremadamente bajos solo puede permitirse un alquiler mensual

de \$780. Únicamente el 2% de las nuevas unidades tenían alquileres solicitados por debajo de \$850 durante este periodo. Al mismo tiempo, solo uno de cada cuatro arrendatarios que cumplen los requisitos para recibir ayuda para vivienda la recibe, y las subvenciones para la construcción y conservación de viviendas asequibles están saturadas (Mazzara, 2021; National Council of State Housing Agencies (NCSHA), 2022).

La falta de nuevas construcciones de alquiler asequible en el mercado privado y la insuficiente asistencia para vivienda obligan a los arrendatarios con los ingresos más bajos a recurrir a viviendas del mercado privado cuyo precio relativo “se filtra” a la baja (es decir, se va reduciendo) a medida que envejecen. A través del proceso de filtrado, un nuevo desarrollo a precio de mercado para los hogares con ingresos más altos puede dar lugar a una cadena de mudanzas de hogares que ayuda a los hogares con ingresos más bajos: los hogares de mayores ingresos se mudan a viviendas nuevas y más caras, dejando atrás sus viviendas más antiguas y presumiblemente menos caras, que luego son ocupadas por otros hogares que dejan atrás viviendas aún más antiguas, y así sucesivamente. No obstante, el filtrado puede variar en dirección y magnitud a lo largo del tiempo y de un lugar a otro, lo que sugiere que el filtrado responde a las condiciones del mercado inmobiliario local y no siempre funciona así (Spader, 2024). En algunas zonas metropolitanas, el filtrado a la baja se ha estancado o invertido por completo, donde el

parque de viviendas más antiguas se ha encarecido en mercados inmobiliarios recientemente competitivos (Spader, 2024). Incluso cuando el filtrado descendente se produce como se espera y la proporción de ocupantes con bajos ingresos de las propiedades aumenta con la antigüedad del edificio, el proceso no necesariamente da lugar a una reducción de los costos de vivienda o de las afectaciones por los costos (Myers & Park, 2020; Spader, 2024).

La escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles también afecta a los hogares arrendatarios con ingresos de hasta el 50% y el 80% del AMI, aunque de forma menos severa. A nivel nacional, por cada 100 hogares arrendatarios que ganan hasta el 50% del AMI, existen solo 56 viviendas de alquiler asequibles y disponibles. Por cada 100 hogares arrendatarios que ganan hasta el 80% del AMI, existen 89 viviendas de alquiler asequibles y disponibles. Sin embargo, aunque la cantidad aumente considerablemente, sigue sin cubrir la necesidad. Únicamente los hogares arrendatarios que llegan al 100% del AMI están cerca de tener cubiertas sus necesidades de vivienda, con 98 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de este tipo (Aurand et al., 2024). Esta escasez sistémica a nivel nacional de viviendas a precios asequibles es evidencia de la necesidad de subsidios federales de vivienda profundamente orientados al nivel de ingresos.

NO QUEDA SUFICIENTE DINERO PARA OTRAS NECESIDADES BÁSICAS

Los bajos salarios y los altos costos de la vivienda dejan a millones de arrendatarios afectados por los costos. Se considera que los hogares se ven afectados por los costos de vivienda cuando gastan más del 30% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Dado que los hogares afectados por los costos gastan una mayor parte de sus ingresos en vivienda, tienen menos para gastar en otras necesidades, como alimentos, cuidado de niños, transporte y atención de la salud. En todo Estados Unidos, 21.6 millones de hogares arrendatarios se ven afectados por los costos de vivienda y 11.7 millones de hogares arrendatarios se ven gravemente afectados por los costos de vivienda (Aurand et al., 2024). Los arrendatarios afectados por los costos son, de forma desproporcionada, los que tienen ingresos extremadamente bajos. El 87% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos experimentan cierto grado de afectación por los costos y el 74% de ellos se ven gravemente afectados, en comparación con el 48% y el 26%, respectivamente, de todos los arrendatarios. De hecho, los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos representan el 44% de todos los arrendatarios afectados por los costos y el 69% de los arrendatarios gravemente afectados por los costos.

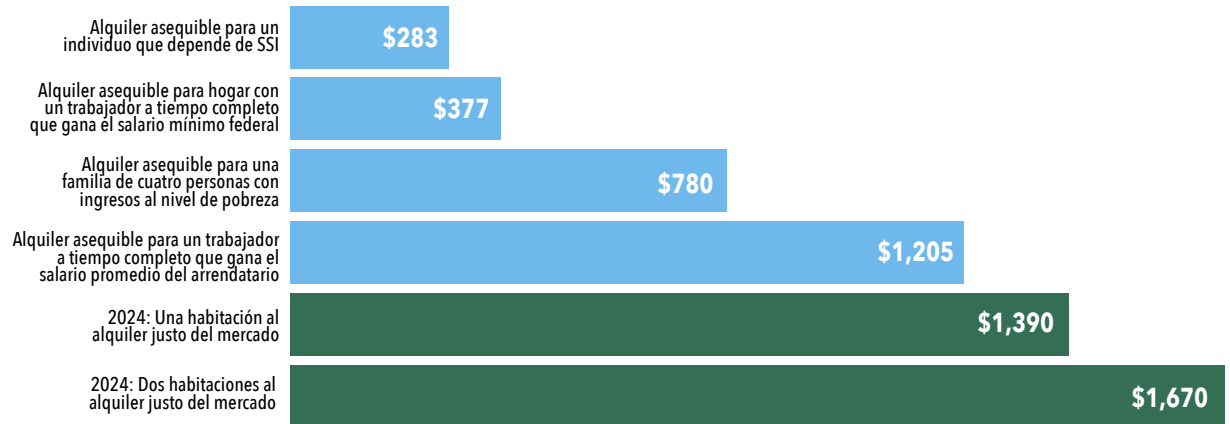
Los cabezas de familia arrendatarios con ingresos extremadamente bajos tienen más probabilidades que otros cabezas de familia arrendatarios de ser personas mayores, tener discapacidades, estar en la escuela o ser cuidadores adultos solteros. Muchos tienen ingresos por debajo del nivel de pobreza o trabajan con salarios mínimos o bajos. En la mayoría de las áreas de EE. UU., una familia de cuatro miembros con ingresos al nivel de pobreza puede permitirse un alquiler mensual de no más de \$780, suponiendo que la familia pueda llegar a gastar hasta el 30% de sus ingresos en vivienda (Figura 6). Muchas familias de ingresos extremadamente bajos pueden permitirse mucho menos que eso. Las personas con un trabajo a tiempo completo que paga el salario mínimo federal de \$7.25 pueden permitirse un alquiler mensual de solo \$377. Las personas discapacitadas que

dependen de la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) federal pueden permitirse un alquiler mensual de solo \$283, lo que supone \$1,107 menos que el alquiler mensual justo del mercado para una habitación. Como muestra la Figura 6, el promedio del alquiler mensual justo del mercado para una vivienda tanto de una como de dos habitaciones está fuera del alcance de los arrendatarios de bajos ingresos en muchas situaciones de vida, lo que con toda probabilidad deja a estos hogares afectados por los costos de vivienda.

La prolongada discriminación en vivienda, empleo y educación ha contribuido a que las tasas de afectaciones por los costos entre la población

negra e hispana sean desproporcionadamente altas. En 2022, más de la mitad de los hogares negros (56%) e hispanos (53%) se vieron afectados por los costos, mientras que las tasas fueron más bajas para los hogares nativos estadounidenses (46%), blancos (44%) y asiáticos (44%) (Aurand et al., 2024). Aunque los arrendatarios nativos estadounidenses experimentan algunos de los niveles más bajos de afectaciones por los costos en comparación con otros hogares arrendatarios por raza, se enfrentan a dificultades adicionales, como el hacinamiento, el aumento en los costos de productos esenciales como alimentos y servicios, y tasas alarmantemente altas de condiciones de vivienda inadecuadas (Pindus et al., 2017).

FIGURA 6. LOS ALQUILERES ESTÁN FUERA DE ALCANCE



Fuente: Cálculo de NLIHC del promedio ponderado del alquiler justo del mercado de HUD. Alquileres asequibles basados en los datos de ingresos de BLS OCEW, 2022 ajustados a valores de 2024; y Administración del Seguro Social, beneficio federal máximo del SSI para el individuo, 2024.

CRIMINALIZAR LA FALTA DE VIVIENDA MIENTRAS LOS ALQUILERES ESTÁN FUERA DE ALCANCE

Existe una fuerte conexión entre los costos de vivienda y la falta de vivienda en EE. UU. Las investigaciones han demostrado que las tasas de personas sin hogar en una comunidad aumentan con el precio del alquiler (Horowitz et al., 2023). Con el costo del alquiler quedando cada vez más fuera del alcance de las personas que tienen los ingresos más bajos y una red de seguridad de vivienda inadecuada, no es de extrañar que aumente el número de personas sin hogar. El recuento anual puntual realizado por HUD reveló que aproximadamente 653,000 personas se encontraban sin hogar en enero de 2023, la cifra más alta jamás registrada y un aumento del 12% desde el año anterior (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), 2024).

En un intento erróneo de hacer frente a la creciente crisis de las personas sin hogar, los estados y las localidades han incrementado sus esfuerzos para criminalizar a las personas sin hogar multándolas y arrestándolas por no tener un lugar al que llamar hogar. Enfoques punitivos como estos no solo dificultan el acceso a los servicios y la vivienda necesarios, sino que además suponen un gasto innecesario para los contribuyentes. Los estudios demuestran que invertir en Housing First (la vivienda primero) y en servicios voluntarios es más económicamente viable que dejar a la gente sin vivienda (Jacob et al., 2022). La cuestión de si las comunidades tienen derecho a multar o arrestar a quienes duermen a la intemperie cuando no tienen otro lugar adonde ir llegó al ámbito federal el 22 de abril de 2024, cuando el Tribunal Supremo de EE. UU. escuchó las declaraciones orales en *City of Grants Pass, Oregon v. Johnson*. Aunque en el momento de la publicación de este informe no se había llegado a una decisión sobre el caso, sigue siendo crucial que los responsables de las políticas y las comunidades den prioridad a soluciones

basadas en pruebas, como los programas Housing First, para abordar el problema de las personas sin hogar de forma eficaz y compasiva de cara al futuro.

Housing First es la forma más eficaz de abordar el problema de la falta de vivienda. Las pruebas de un análisis exhaustivo de 26 estudios de Housing First revelaron que las iniciativas dieron como resultado una reducción del 88% en el número de personas sin hogar y una mejora del 41% en la estabilidad de vivienda en comparación con los programas basados en Treatment First (el tratamiento primero) (Peng et al., 2020). Según el modelo de Housing First, se proporciona una vivienda estable, asequible y accesible a las personas sin hogar de forma rápida y sin requisitos previos, y se ofrecen servicios de apoyo de voluntarios para ayudar a mejorar la estabilidad de vivienda y el bienestar.

Los modelos de Housing First no se parecen a otros modelos que se están impulsando a nivel legislativo local y estatal y que establecen requisitos ineficaces y anticuados, como condiciones de sobriedad y mandatos laborales, para las personas que necesitan acceder a albergue y servicios de vivienda. El apoyo a los modelos con requisitos laborales suele derivarse de la idea errónea de que las personas sin hogar no trabajan. Sin embargo, aproximadamente el 53% de las personas que vivían en albergues para personas sin hogar y el 40% de las que no estaban en un albergue trabajaban a tiempo completo o parcial entre 2011 y 2018 (Meyer et al., 2021), a pesar de las numerosas barreras que impiden a las personas sin hogar obtener y mantener oportunidades de empleo, como la discriminación, la falta de acceso al transporte o la falta de espacio privado. Aun así, el empleo no garantiza que las personas sin hogar puedan encontrar fácilmente oportunidades de vivienda, debido a que los precios

de los alquileres suelen estar muy por encima de sus ingresos y a la frecuente discriminación por parte de los arrendadores hacia las personas con antecedentes de desalojo, implicación con el sistema de justicia penal y fuentes de ingresos no tradicionales (Pagaduan, 2022). Por estas razones, las personas que sufren la falta de hogar y la inestabilidad de vivienda necesitan tener acceso a una vivienda asequible que les ayude a mantener su empleo, como sugiere un análisis de los resultados de una encuesta realizada a arrendatarios de bajos ingresos que vivían en Milwaukee, WI, en el que se constató que la probabilidad de experimentar la pérdida del empleo era entre un 11% y un 22% mayor para los trabajadores que habían experimentado previamente una mudanza forzosa (Desmond & Gershenson, 2016).

HOUSING FIRST
ES LA FORMA MÁS
EFICAZ DE ABORDAR
EL PROBLEMA DE LA
FALTA DE VIVIENDA.

LAS POLÍTICAS FEDERALES NECESARIAS PARA PONER FIN A LA CRISIS DE VIVIENDA

A pesar del aumento de los salarios, la disminución de la inflación y el bajo desempleo, los trabajadores con salarios bajos y otros arrendatarios siguen luchando con el costo del alquiler. Abordar este reto requiere inversiones federales a largo plazo en vivienda asequible. Como se puso de manifiesto durante la pandemia de COVID-19, las políticas y los recursos federales pueden desempeñar un papel fundamental en el establecimiento de una sólida red de seguridad de la vivienda, la prevención de los desalojos y de la falta de vivienda, y la mitigación de la inestabilidad de vivienda entre los arrendatarios con los ingresos más bajos. Establecer una red federal de seguridad de la vivienda a largo plazo requerirá inversiones sostenidas para ampliar la ayuda para el alquiler tanto a corto como a largo plazo, construir nuevas viviendas profundamente asequibles, preservar el parque existente y reforzar las protecciones de los arrendatarios.

De cara al futuro, el Congreso debe dar prioridad a soluciones de vivienda a largo plazo, como los Vales de Elección de Vivienda (HCV), que aborden la brecha entre ingresos y alquileres documentada en este informe. La "Ley para Acabar con la Falta de Vivienda de 2023" (H.R. 4232), presentada por la representante Maxine Waters (D-CA), garantizaría que los vales de ayuda para el alquiler estén disponibles universalmente para todos los hogares elegibles que necesiten ayuda. La "Ley de Vales para la Estabilidad y Oportunidad Familiar" bipartidista (S.1257, H.R.3776) presentada por los senadores Chris Van Hollen (D-MD) y Todd Young (R-IN) y los representantes Joe Neguse (D-CO) y Brian Fitzpatrick (R-PA), crearía 250,000 nuevos vales de vivienda destinados a familias de bajos ingresos con niños pequeños y proporcionaría servicios de asesoramiento sobre movilidad para ayudar a las familias a encontrar opciones de vivienda en barrios de su elección.

También deben hacerse reformas para mejorar la aplicación del programa de vales HCV. A pesar de las pruebas que demuestran que la prohibición de la discriminación en función de la fuente de ingresos aumenta la eficacia del programa HCV, los arrendadores privados no están obligados a aceptar los vales HCV como pago del alquiler.

Docenas de estados y municipios han solventado las lagunas de la ley federal de equidad de vivienda estableciendo sus propias protecciones para los titulares de vales. Más de la mitad de los beneficiarios de HCV viven ahora en comunidades que prohíben la discriminación en función de la fuente de ingresos (Greene et al., 2020). Aún así, demasiados titulares de vales viven en comunidades sin estas protecciones. Para garantizar que todos los titulares de vales estén protegidos contra la discriminación, el Congreso debe promulgar la "Ley de Mejora de la Equidad de Vivienda" (S.1267; H.R.2846) presentada por el senador Tim Kaine (D-VA) y el representante Scott Peters (D-CA). El proyecto de ley ampliaría las protecciones federales de equidad de vivienda para prohibir la discriminación basada en la fuente de ingresos y la condición de militar y de veterano. El Congreso también debe prohibir la discriminación en materia de vivienda con base en la orientación sexual, la identidad de género y el estado civil.

Además, el Congreso debe invertir en soluciones para ampliar y preservar la oferta de viviendas asequibles, por ejemplo aprobando la "Ley de Respuesta a la Crisis de la Vivienda de 2023" (H.R.4233) presentada por la representante Maxine Waters (D-CA). Este proyecto de ley propone \$150,000 millones en inversiones críticas en vivienda asequible. Las inversiones incluyen la financiación de las principales prioridades de la coalición NLIHC: \$65,000 millones para reparar y conservar las viviendas públicas, \$15,000 millones para construir viviendas de alquiler profundamente asequibles a través del Fondo Fiduciario para la Vivienda nacional, y \$25,000 millones para ampliar la ayuda para el alquiler. Si se promulga, esta legislación supondría la mayor inversión en vivienda asequible de la historia de nuestro país, creando casi 1.4 millones de viviendas asequibles y accesibles, y ayudando a casi 300,000 hogares a pagar el alquiler.

También se necesitan inversiones para hacer frente a las necesidades a corto plazo de ayuda de emergencia para el alquiler que puedan prevenir los desalojos y la falta de vivienda. El programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler (ERA) del Departamento del Tesoro de EE. UU., que proporcionó \$46,600 millones de ayuda ERA a los

hogares que tuvieron dificultades financieras durante la pandemia, puso de manifiesto la amplia necesidad de un programa de este tipo. La "Ley de Familias Estables", que se presentará próximamente, se basaría en el éxito del programa ERA y establecería un fondo nacional permanente de estabilización de la vivienda para arrendatarios que enfrentan reveses financieros temporales. La ayuda temporal puede ayudar a los arrendatarios a permanecer alojados y evitar las numerosas consecuencias negativas asociadas a los desalojos y la falta de vivienda.

Finalmente, el desequilibrio de poder que existe entre arrendatarios y arrendadores expone a los arrendatarios al riesgo de inestabilidad en la vivienda, acoso y falta de hogar, y alimenta la desigualdad racial. Se necesitan protecciones del arrendatario para reducir este desequilibrio de poder y garantizar la seguridad y el trato justo de los arrendatarios de más bajos ingresos. Estas protecciones incluyen proporcionar asesoramiento jurídico a arrendatarios que enfrentan el desalojo, prohibir la notificación de desalojos y deudas de alquiler en los informes de los consumidores, establecer protecciones contra la especulación con los alquileres, eliminar las políticas de selección arbitrarias para garantizar el acceso a la vivienda de las personas que salen del sistema de justicia penal y apoyar las normas de desalojo "por causa justa". Las protecciones del arrendatario también son necesarias para garantizar condiciones de vida dignas, seguras y accesibles para los arrendatarios.

Como lo demuestra este informe, la vivienda asequible sigue estando fuera del alcance de millones de arrendatarios en EE. UU. a pesar de la fortaleza de la economía. Las personas con los ingresos más bajos son las que soportan los mayores retos ante el crecimiento de los costos de vivienda y la combinación de un crecimiento salarial insuficiente y una red de seguridad inmobiliaria inadecuada. El Congreso debe actuar de inmediato para ampliar la ayuda para el alquiler, proporcionar ayuda de emergencia a corto plazo para vivienda, construir y preservar viviendas de alquiler verdaderamente asequibles, y promulgar y hacer cumplir protecciones sólidas para los inquilinos.

DEFINICIONES

ASEQUIBILIDAD en este informe es congruente con el estándar federal de que un máximo del 30% de los ingresos brutos del hogar deben destinarse al alquiler y los servicios públicos. Se considera que las familias que pagan más del 30% de sus ingresos se ven afectadas por los costos de vivienda. Se considera que las familias que pagan más del 50% de sus ingresos se ven gravemente afectadas por los costos de vivienda.

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.

SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO es el promedio estimado por hora entre arrendatarios, según datos salariales del Bureau of Labor Statistics de 2022, ajustado por el coeficiente del ingreso de hogares arrendatarios al ingreso general promedio de hogares reportado en la ACS y proyectado para 2024.

INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS (ELI, EXTREMELY LOW INCOME) se refiere a ingresos del hogar que son inferiores a la pauta federal de pobreza o al 30% del AMI.

INGRESOS MUY BAJOS (VLI, VERY LOW INCOME) se refiere a ingresos del hogar que son inferiores al 50% del AMI.

SALARIO PARA VIVIENDA es el salario estimado por hora de trabajo de tiempo completo que los trabajadores deben ganar para pagar una unidad digna al alquiler justo del mercado según HUD sin gastar más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda.

SALARIO DE TIEMPO COMPLETO se define como 2,080 horas por año (40 horas por semana durante 52 semanas). El empleado promedio trabaja aproximadamente 34 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 de mudanzas recientes. El alquiler justo del mercado es determinado por 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.

LAS CIFRAS DE ESTE INFORME

Out of Reach cuenta con datos disponibles para cada estado, zona metropolitana y condado en www.nlihc.org/oor.

Le instamos a que visite el sitio, haga clic en su estado y seleccione “más información” para ver una página interactiva en la que puede explorar los datos de zonas metropolitanas específicas y condados en su estado. Las páginas finales de este informe describen de dónde provienen las cifras y cómo usarlas, identifican las jurisdicciones más caras y proporcionan clasificaciones estatales.

El salario para vivienda varía considerablemente en todo el país. El salario para alquilar una vivienda modesta de dos habitaciones en el área metropolitana de Santa Cruz, California, por ejemplo, es de \$77.96, muchísimo mayor que el salario nacional para vivienda de dos habitaciones de \$32.11. En el otro extremo del espectro de precios, el salario promedio para una vivienda de dos habitaciones en Dakota del Norte es de \$18.38, muy inferior al salario nacional para vivienda de dos habitaciones. Aun así, muchas jurisdicciones con salarios para vivienda inferiores al promedio siguen sufriendo de un déficit de viviendas de alquiler asequibles. Las jurisdicciones con un salario para vivienda bajo tienden a tener 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 los alquileres justos del mercado (FMR) de HUD, que son estimaciones de lo que una familia que se muda a una vivienda modesta hoy puede esperar pagar en alquiler, no lo que todos los arrendatarios pagan actualmente. El FMR es la base para el estándar de pago del alquiler para el programa de vales Housing Choice Vouchers y otros programas de HUD. El FMR se suele fijar en el percentil 40 de los alquileres para

viviendas típicas ocupadas por los recién llegados a una zona. Los FMR por lo general se aplican uniformemente dentro de cada área FMR, la cual es un área metropolitana o un condado no metropolitano. Por lo tanto, el salario para vivienda no refleja las variaciones en el alquiler dentro de un área metropolitana o condado no metropolitano. HUD publica los FMR para áreas 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 áreas metropolitanas. La coalición NLIHC calculó el salario para vivienda para cada código postal a fin de ilustrar la variación en el salario para vivienda dentro de las áreas metropolitanas. Consulte estos salarios en línea en www.nlihc.org/oor.

Se advierte a los lectores que no comparen estadísticas en una edición de *Out of Reach* con las de otra. Con el transcurso del tiempo, HUD ha cambiado su metodología para calcular los FMR y los ingresos. Desde 2012, HUD ha desarrollado estimaciones del FMR utilizando datos de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses (ACS, American Community Survey) para determinar los alquileres básicos, y esta metodología puede introducir una mayor variabilidad de año a año. HUD utilizó datos propios de empresas privadas para captar mejor la inflación de los alquileres que influyen en los FMR de 2024. Ocasionalmente, los FMR de un área se basan en encuestas de alquileres locales en lugar de la ACS. Por estas razones, no todas las diferencias entre las estadísticas de ediciones anteriores de *Out of Reach* y el informe de este año reflejan la dinámica real del mercado. Sírvase consultar los apéndices y al personal de investigación de NLIHC para asistencia con la interpretación de los cambios en los datos con el transcurso del tiempo.

REFERENCIAS

Allard, M. D., & Brundage, V. Jr. (2019). *American Indians and Alaska Natives in the U.S. labor force: Monthly Labor Review (Indígenas estadounidenses y nativos de Alaska en la población activa de EE. UU.: Reseña laboral mensual)*. U.S. Bureau of Labor Statistics.

Aurand, A., Emmanuel, D., Clarke, M., Pish, M., Rafi, I., & Yentel, D. (2024). *The Gap: La Escasez de Viviendas Asequibles*. National Low Income Housing Coalition.

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), 46–67.

Gould, E., & DeCourcy, K. (2024). *Fastest wage growth over the last four years among historically disadvantaged groups: Low-wage workers' wages surged after decades of slow growth (El crecimiento salarial más rápido de los últimos cuatro años entre los grupos históricamente desfavorecidos: Los salarios de los trabajadores con bajos salarios aumentaron tras décadas de lento crecimiento)*. Economic Policy Institute.

Greene, S., Spauster, P., Galvez, M., Teles, D., & Tegeler, P. (2020). *State and Local Voucher Protection Laws (Leyes estatales y locales de protección de los vales)*. Urban Institute.

Horowitz, A., Hatchett, C., & Staveski, A. (2023). *How Housing Costs Drive Levels of Homelessness (Cómo los costos de vivienda aumentan los niveles de falta de vivienda)*. Pew Charitable Trusts.

Institute for Women's Policy Research. (2023). *High Rates of Violence and Discrimination Contribute to the Wage Inequities of Native American Women. IWPR Author (Los altos índices de violencia y discriminación contribuyen a las desigualdades salariales de las mujeres nativas estadounidenses. Autor de IWPR)*.

International Monetary Fund. (2024). *World economic outlook update: Moderating inflation and steady growth open path to soft landing (Perspectivas de la economía mundial al día: La moderación de la inflación y el crecimiento constante abren el camino a un aterrizaje suave)*. Washington, DC: Author.

Jacob, V., Chattopadhyay, S. K., Attipoe-Dorcoo, S., Peng, Y., Hahn, R. A., Finnie, R., Cobb, J., Cuellar, A. E., Emmons, K. M., & Remington, P. L. (2022). *Permanent Supportive Housing With Housing First: Findings From a Community Guide Systematic Economic Review (Viviendas de apoyo permanente con Housing First: Conclusiones de la revisión económica sistemática de una guía comunitaria)*. *American Journal of Preventive Medicine*, 62(3), e188–e201.

Joint Center for Housing Studies. (2024). *America's Rental Housing 2024 (Viviendas de alquiler de Estados Unidos en 2024)*.

Mazzara, A. (2021). *Expanding Housing Vouchers Would Cut Poverty and Reduce Racial Disparities (Ampliar los vales de vivienda reduciría la pobreza y las disparidades raciales)*. Center on Budget and Policy Priorities.

Meyer, B., Wyse, A., Grunwaldt, A., Medalia, C., & Wu, D. (2021). *Learning About Homelessness Using Linked Survey and Administrative Data (Conocer la falta de vivienda utilizando datos administrativos y de encuestas vinculadas)*. University of Chicago, Becker Friedman Institute for Economics.

Myers, D. & Park, J. (2020). *Filtering of Apartment Housing Between 1980 and 2018 (Filtrado de vivienda en apartamentos entre 1980 y 2018)*. NMHC Research Foundation.

National Council of State Housing Agencies (NCSHA). (2022). *State HFA Factbook: 2021 (Libro de datos de la HFA estatal 2021) NCSHA Annual Survey Results Author*.

Pagaduan, J. (2022). *Employed and Experiencing Homelessness: What the Numbers Show (Empleados y personas sin hogar: Lo que muestran las cifras)*. National Alliance to End Homelessness.

Peng, Y., Hahn, R. A., Finnie, R. K. C., Cobb, J., Williams, S. P., Fielding, J. E., Johnson, R. L., Montgomery, A. E., Schwartz, A., Muntaner, C., Garrison, V. H., Jean-Francois, B., Truman, B. I., & Fullilove, M. T. (2020). *Permanent Supportive Housing with Housing First to Reduce Homelessness and Promote Health among Homeless Populations with Disability: A Community Guide Systematic Review (Viviendas de apoyo permanente con Housing First para reducir la falta de vivienda y promover la salud entre las personas sin hogar con discapacidad: Revisión sistemática de una guía comunitaria)*. *Journal of Public Health Management and Practice*, 26(5), 404–411.

Pindus, N., Kingsley, G. T., Biess, J., Levy, D. K., Simington, J., Hayes, C. (2017). *Housing Needs of American Indians and Alaska Natives in Tribal Areas: A Report From the Assessment of American Indian, Alaska Native, and Native Hawaiian Housing Needs (Necesidades de vivienda de indígenas norteamericanos y nativos de Alaska en zonas tribales: Un informe de la evaluación de las necesidades de vivienda de indígenas norteamericanos, nativos de Alaska y nativos de Hawái)*. U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research.

Schaeffer, K. (2023). *Black workers' views and experiences in the U.S. labor force stand out in key ways (Los puntos de vista y experiencias de los trabajadores negros en la población activa estadounidense destacan en aspectos clave)*. Pew Research Center.

Spader, J. (2024). *Has Housing Filtering Stalled? Heterogeneous Outcomes in the American Housing Survey, 1985–2021 (¿Se ha estancado el filtrado de la vivienda? Resultados heterogéneos en la encuesta sobre la vivienda estadounidense, 1985–2021)*. *Housing Policy Debate*, 1–23.

U.S. Bureau of Economic Analysis (BEA). (2024). *Gross Domestic Product (Producto interior bruto)*.

U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS). (2022). *Characteristics of minimum wage workers, 2022 (Características de los trabajadores con salario mínimo, 2022)*. Author.

U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS). (2023). *May 2023 National Occupational Employment and Wage Estimates (Estimaciones nacionales de empleo ocupacional y salarios de mayo de 2023)*. Author.

U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS). (2024). *Unemployment Rate (Tasa de desempleo)*. Federal Reserve Bank of St. Louis.

U.S. Census SOMA. (2024). *SOMA [Data Set] [Conjunto de datos]*.

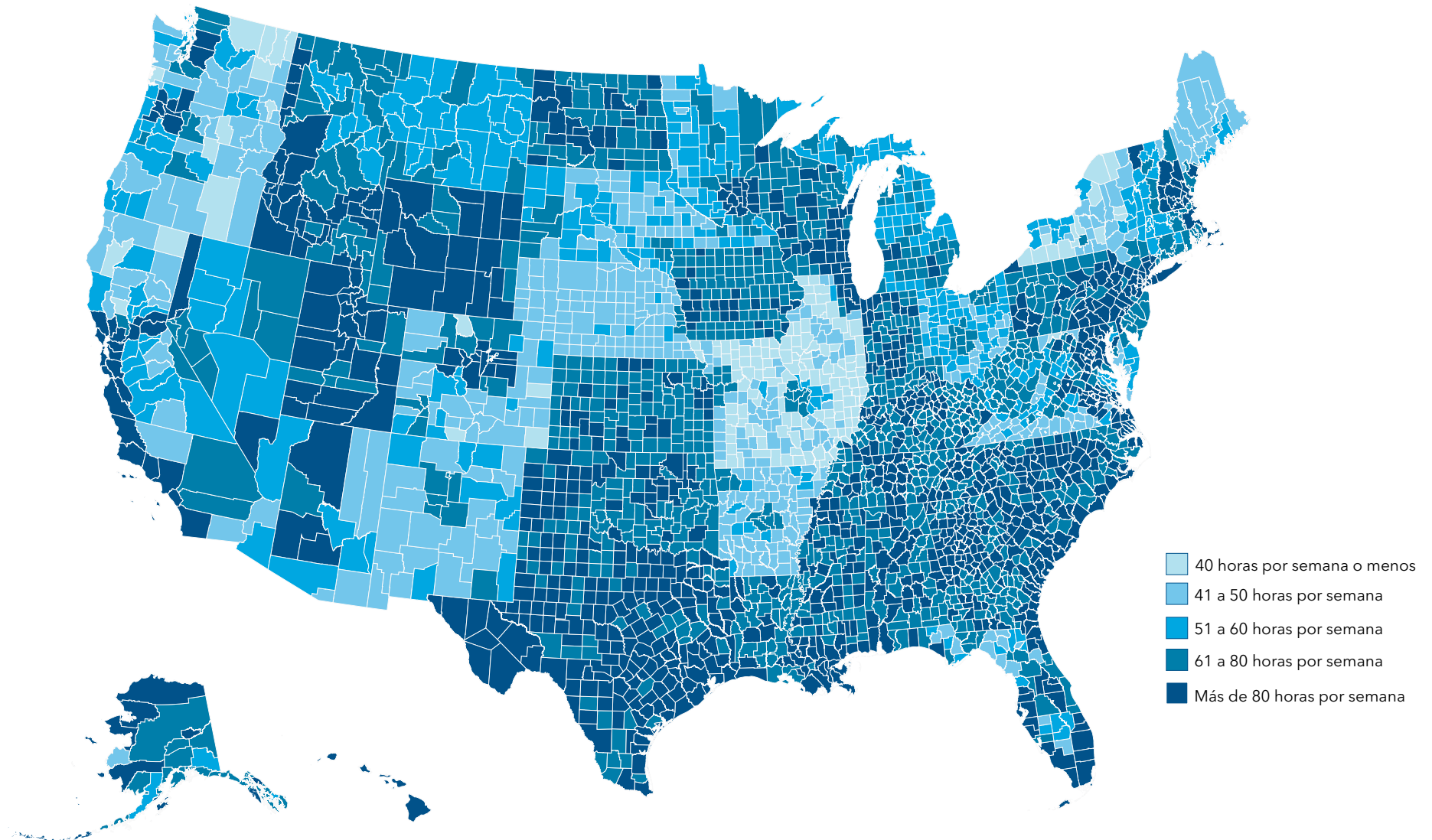
U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). (2024). *The 2023 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress: Part 1: Point-In-Time Estimates of Homelessness (El informe anual de evaluación sobre la falta de vivienda (AHAR) de 2023 al Congreso: Primera parte: Estimaciones puntuales de la falta de vivienda)*. HUD USER.

Wilson, V., Miller, E., & Kassa, M. (2021). *Racial representation in professional occupations: By the numbers (Representación racial en las ocupaciones profesionales: En cifras)*. Economic Policy Institute.

MAPA Y TABLAS



HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO EN 2024



***Nota:** Los estados de New England se muestran con las zonas de alquiler justo del mercado de HUD. Todos los demás estados se muestran al nivel del condado. Este mapa no incluye las jurisdicciones a nivel subcondado con salarios mínimos más altos que el salario mínimo estándar del condado, estatal o federal. Ninguno de los salarios mínimos son suficientes 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.

LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS

| Zonas metropolitanas | Condados metropolitanos ² | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones ¹ |
|---|---|--|
| Santa Cruz-Watsonville, CA MSA | Santa Cruz County, CA | \$77.96 |
| San Francisco, CA HMFA | Marin County, San Francisco County, San Mateo County, CA | \$64.60 |
| San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA HMFA | Santa Clara County, CA | \$60.23 |
| Santa Maria-Santa Barbara, CA MSA | Santa Barbara County, CA | \$57.58 |
| Salinas, CA MSA | Monterey County, CA | \$55.37 |
| San Diego - Carlsbad MSA | San Diego County, CA | \$54.48 |
| Boston-Cambridge-Quincy, MA-NH HMFA | | \$54.37 |
| Santa Ana-Anaheim-Irvine, CA HMFA | Orange County, CA | \$53.52 |
| New York, NY HMFA | New York County, Kings County, Queens County, Bronx County, Richmond County, Rockland County, Putnam County, NY | \$52.92 |
| Napa, CA MSA | Napa County, CA | \$51.62 |

| Zonas no metropolitanas por estado (combinadas) | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones | Condados no metropolitanos (o equivalentes a condado) | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones |
|---|---|---|---|
| Massachusetts | \$44.70 | Nantucket County, MA | \$48.58 |
| Hawái | \$40.60 | Kauai County, HI | \$45.62 |
| Alaska | \$29.31 | Eagle County, CO | \$44.60 |
| Connecticut | \$28.54 | Summit County, CO | \$42.69 |
| Colorado | \$28.27 | Dukes County, MA | \$41.46 |
| New Hampshire | \$25.61 | Monroe County, FL | \$41.13 |
| California | \$25.45 | Pitkin County, CO | \$39.62 |
| Nevada | \$24.66 | Hawaii County, HI | \$38.65 |
| Vermont | \$24.60 | Aleutians West Census Area, AK | \$38.29 |
| Washington | \$23.70 | Bethel Census Area, AK | \$37.63 |

1. FMR = Alquiler justo del mercado.

2. Excluye los condados metropolitanos de New England, ya que las áreas FMR no están definidas por los límites de los condados en New England.

3. HMFA = Zona metropolitana al alquiler justo del mercado (FMR) según HUD. Este término indica que una parte de la zona estadística basada en el núcleo definida por la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB) se encuentra en una zona a la cual se aplican los FMR. 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 MSA contiene un núcleo urbano de 50,000 o más habitantes.

ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES

Los estados se clasifican de más caro a menos caro.

| Orden ¹ | Estado | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones ² | Orden ¹ | Estado | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones ² |
|--------------------|---------------|--|--------------------|----------------------|--|
| 1 | California | \$47.38 | 28 | North Carolina | \$25.21 |
| 2 | Massachusetts | \$44.84 | 29 | Tennessee | \$24.31 |
| 3 | New York | \$44.77 | 30 | South Carolina | \$24.08 |
| 4 | Hawái | \$44.60 | 31 | Michigan | \$23.16 |
| 5 | Washington | \$40.32 | 32 | Idaho | \$23.06 |
| 7 | New Jersey | \$38.08 | 33 | Louisiana | \$22.11 |
| 8 | Colorado | \$37.47 | 34 | Indiana | \$22.07 |
| 9 | Maryland | \$36.70 | 35 | New Mexico | \$21.81 |
| 10 | Florida | \$35.24 | 36 | Wisconsin | \$21.71 |
| 11 | Connecticut | \$34.54 | 37 | Wyoming | \$20.98 |
| 12 | Rhode Island | \$33.20 | 38 | Kentucky | \$20.97 |
| 13 | New Hampshire | \$32.81 | 39 | Alabama | \$20.88 |
| 14 | Arizona | \$32.70 | 40 | Missouri | \$20.83 |
| 15 | Oregon | \$32.34 | 41 | Ohio | \$20.81 |
| 16 | Nevada | \$30.87 | 42 | Montana | \$20.73 |
| 17 | Delaware | \$30.65 | 43 | Kansas | \$20.38 |
| 18 | Virginia | \$30.25 | 44 | Nebraska | \$20.32 |
| 19 | Vermont | \$29.42 | 45 | Mississippi | \$20.03 |
| 20 | Georgia | \$28.98 | 46 | Oklahoma | \$19.91 |
| 21 | Illinois | \$28.81 | 47 | South Dakota | \$19.68 |
| 22 | Alaska | \$28.61 | 48 | Arkansas | \$18.97 |
| 23 | Texas | \$27.88 | 49 | Iowa | \$18.86 |
| 24 | Minnesota | \$27.27 | 50 | West Virginia | \$18.46 |
| 25 | Utah | \$26.89 | 51 | North Dakota | \$18.38 |
| 26 | Maine | \$26.38 | OTROS | | |
| 27 | Pennsylvania | \$26.26 | 6 | District of Columbia | \$39.33 |
| | | | 52 | Puerto Rico | \$11.58 |

1 Incluye Distrito de Columbia y Puerto Rico.

2 FMR = Alquiler justo del mercado.

RESUMEN POR ESTADO

| Estado | SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2024 | COSTOS DE VIVIENDA | | | INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI) | | | | HOGARES ARRENDATARIOS | | | | |
|---------------|---|--------------------|--|---|-----------------------------------|--|-------------|---|-------------------------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| | Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ² | 2 hab. al FMR | Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR | Trabajos a tiempo completo al salario mínimo ³ necesarios para pagar 2 hab. al FMR | AMI anual ⁴ | Alquiler mensual asequible al AMI ⁵ | 30% del AMI | Alquiler mensual asequible al 30% del AMI | Hogares arrendatarios (2018 - 2022) | % del total de hogares (2018 - 2022) | Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2024) | Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario | Empleos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR |
| Alabama | \$20.88 | \$1,086 | \$43,436 | 2.9 | \$84,287 | \$2,107 | \$25,286 | \$632 | 585,358 | 30% | \$16.70 | \$868 | 1.3 |
| Alaska | \$28.61 | \$1,488 | \$59,516 | 2.4 | \$110,851 | \$2,771 | \$33,255 | \$831 | 89,178 | 34% | \$23.35 | \$1,214 | 1.2 |
| Arizona | \$32.70 | \$1,700 | \$68,014 | 2.3 | \$94,319 | \$2,358 | \$28,296 | \$707 | 923,784 | 34% | \$22.87 | \$1,189 | 1.4 |
| Arkansas | \$18.97 | \$987 | \$39,466 | 1.7 | \$77,271 | \$1,932 | \$23,181 | \$580 | 395,738 | 34% | \$17.59 | \$914 | 1.1 |
| California | \$47.38 | \$2,464 | \$98,545 | 3.0 | \$117,014 | \$2,925 | \$35,104 | \$878 | 5908,461 | 44% | \$30.93 | \$1,608 | 1.5 |
| Colorado | \$37.47 | \$1,948 | \$77,940 | 2.6 | \$119,131 | \$2,978 | \$35,739 | \$893 | 770,497 | 34% | \$25.66 | \$1,334 | 1.5 |
| Connecticut | \$34.54 | \$1,796 | \$71,837 | 2.2 | \$124,577 | \$3,114 | \$37,373 | \$934 | 477,219 | 34% | \$22.30 | \$1,160 | 1.5 |
| Delaware | \$30.65 | \$1,594 | \$63,742 | 2.3 | \$108,334 | \$2,708 | \$32,500 | \$813 | 109,077 | 28% | \$22.21 | \$1,155 | 1.4 |
| Florida | \$35.24 | \$1,833 | \$73,308 | 2.9 | \$89,422 | \$2,236 | \$26,827 | \$671 | 2767,517 | 33% | \$22.63 | \$1,177 | 1.6 |
| Georgia | \$28.98 | \$1,507 | \$60,271 | 4.0 | \$93,850 | \$2,346 | \$28,155 | \$704 | 1380,613 | 35% | \$21.79 | \$1,133 | 1.3 |
| Hawái | \$44.60 | \$2,319 | \$92,776 | 3.2 | \$115,000 | \$2,875 | \$34,500 | \$863 | 185,090 | 38% | \$21.32 | \$1,109 | 2.1 |
| Idaho | \$23.06 | \$1,199 | \$47,969 | 3.2 | \$90,155 | \$2,254 | \$27,047 | \$676 | 189,044 | 28% | \$18.20 | \$947 | 1.3 |
| Illinois | \$28.81 | \$1,498 | \$59,933 | 2.1 | \$105,311 | \$2,633 | \$31,593 | \$790 | 1655,952 | 33% | \$22.60 | \$1,175 | 1.3 |
| Indiana | \$22.07 | \$1,148 | \$45,913 | 3.0 | \$90,595 | \$2,265 | \$27,178 | \$679 | 793,030 | 30% | \$17.92 | \$932 | 1.2 |
| Iowa | \$18.86 | \$981 | \$39,232 | 2.6 | \$98,070 | \$2,452 | \$29,421 | \$736 | 367,455 | 28% | \$16.81 | \$874 | 1.1 |
| Kansas | \$20.38 | \$1,060 | \$42,390 | 2.8 | \$91,543 | \$2,289 | \$27,463 | \$687 | 380,760 | 33% | \$18.22 | \$948 | 1.1 |
| Kentucky | \$20.97 | \$1,090 | \$43,612 | 2.9 | \$83,318 | \$2,083 | \$24,995 | \$625 | 564,035 | 32% | \$17.51 | \$910 | 1.2 |
| Louisiana | \$22.11 | \$1,150 | \$45,999 | 3.1 | \$78,654 | \$1,966 | \$23,596 | \$590 | 579,631 | 33% | \$16.90 | \$879 | 1.3 |
| Maine | \$26.38 | \$1,372 | \$54,863 | 1.9 | \$95,707 | \$2,393 | \$28,712 | \$718 | 153,841 | 27% | \$17.04 | \$886 | 1.5 |
| Maryland | \$36.70 | \$1,909 | \$76,345 | 2.4 | \$132,397 | \$3,310 | \$39,719 | \$993 | 754,068 | 33% | \$21.97 | \$1,142 | 1.7 |
| Massachusetts | \$44.84 | \$2,332 | \$93,268 | 3.0 | \$131,831 | \$3,296 | \$39,549 | \$989 | 1029,654 | 38% | \$28.70 | \$1,492 | 1.6 |
| Michigan | \$23.16 | \$1,204 | \$48,169 | 2.2 | \$92,456 | \$2,311 | \$27,737 | \$693 | 1102,783 | 28% | \$18.76 | \$975 | 1.2 |
| Minnesota | \$27.27 | \$1,418 | \$56,728 | 2.5 | \$113,163 | \$2,829 | \$33,949 | \$849 | 624,425 | 28% | \$20.21 | \$1,051 | 1.3 |
| Mississippi | \$20.03 | \$1,042 | \$41,671 | 2.8 | \$71,956 | \$1,799 | \$21,587 | \$540 | 345,804 | 31% | \$14.39 | \$748 | 1.4 |
| Missouri | \$20.83 | \$1,083 | \$43,330 | 1.7 | \$91,829 | \$2,296 | \$27,549 | \$689 | 796,470 | 32% | \$18.49 | \$962 | 1.1 |
| Montana | \$20.73 | \$1,078 | \$43,127 | 2.0 | \$89,302 | \$2,233 | \$26,790 | \$670 | 137,485 | 31% | \$17.45 | \$908 | 1.2 |
| Nebraska | \$20.32 | \$1,057 | \$42,267 | 1.7 | \$99,245 | \$2,481 | \$29,773 | \$744 | 259,728 | 33% | \$17.49 | \$909 | 1.2 |

1 Hab. = habitación.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2024.

3 Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el estatal y el federal.

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 2024

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 2024 | COSTOS DE VIVIENDA | | | INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI) | | | | HOGARES ARRENDATARIOS | | | | |
|----------------------|---|--------------------|--|---|-----------------------------------|--|-------------|---|-------------------------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| | Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ² | 2 hab. al FMR | Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR | Trabajos a tiempo completo al salario mínimo ³ necesarios para pagar 2 hab. al FMR | AMI anual ⁴ | Alquiler mensual asequible al AMI ⁵ | 30% del AMI | Alquiler mensual asequible al 30% del AMI | Hogares arrendatarios (2018 - 2022) | % del total de hogares (2018 - 2022) | Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2024) | Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario | Empleos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR |
| Nevada | \$30.87 | \$1,605 | \$64,203 | 2.6 | \$90,411 | \$2,260 | \$27,123 | \$678 | 483,711 | 42% | \$21.80 | \$1,134 | 1.4 |
| New Hampshire | \$32.81 | \$1,706 | \$68,238 | 4.5 | \$119,945 | \$2,999 | \$35,984 | \$900 | 151,171 | 28% | \$20.61 | \$1,072 | 1.6 |
| New Jersey | \$38.08 | \$1,980 | \$79,215 | 2.5 | \$125,225 | \$3,131 | \$37,568 | \$939 | 1242,331 | 36% | \$23.70 | \$1,233 | 1.6 |
| New Mexico | \$21.81 | \$1,134 | \$45,359 | 1.8 | \$79,200 | \$1,980 | \$23,760 | \$594 | 254,673 | 31% | \$17.57 | \$914 | 1.2 |
| New York | \$44.77 | \$2,328 | \$93,131 | 3.0 | \$108,493 | \$2,712 | \$32,548 | \$814 | 3476,404 | 46% | \$32.98 | \$1,715 | 1.4 |
| North Carolina | \$25.21 | \$1,311 | \$52,437 | 3.5 | \$90,930 | \$2,273 | \$27,279 | \$682 | 1387,271 | 34% | \$20.61 | \$1,072 | 1.2 |
| North Dakota | \$18.38 | \$956 | \$38,229 | 2.5 | \$104,572 | \$2,614 | \$31,372 | \$784 | 117,825 | 37% | \$20.14 | \$1,047 | 0.9 |
| Ohio | \$20.81 | \$1,082 | \$43,293 | 2.0 | \$93,028 | \$2,326 | \$27,908 | \$698 | 1589,094 | 33% | \$18.26 | \$950 | 1.1 |
| Oklahoma | \$19.91 | \$1,035 | \$41,407 | 2.7 | \$81,710 | \$2,043 | \$24,513 | \$613 | 518,633 | 34% | \$17.99 | \$935 | 1.1 |
| Oregon | \$32.34 | \$1,682 | \$67,275 | 2.2 | \$101,750 | \$2,544 | \$30,525 | \$763 | 618,278 | 37% | \$21.93 | \$1,141 | 1.5 |
| Pennsylvania | \$26.26 | \$1,365 | \$54,614 | 3.6 | \$100,505 | \$2,513 | \$30,151 | \$754 | 1600,237 | 31% | \$20.11 | \$1,046 | 1.3 |
| Rhode Island | \$33.20 | \$1,726 | \$69,054 | 2.4 | \$113,701 | \$2,843 | \$34,110 | \$853 | 161,269 | 37% | \$18.04 | \$938 | 1.8 |
| South Carolina | \$24.08 | \$1,252 | \$50,085 | 3.3 | \$85,370 | \$2,134 | \$25,611 | \$640 | 588,423 | 29% | \$17.32 | \$900 | 1.4 |
| South Dakota | \$19.68 | \$1,024 | \$40,944 | 1.8 | \$95,231 | \$2,381 | \$28,569 | \$714 | 110,854 | 32% | \$17.06 | \$887 | 1.2 |
| Tennessee | \$24.31 | \$1,264 | \$50,566 | 3.4 | \$87,346 | \$2,184 | \$26,204 | \$655 | 893,910 | 33% | \$20.73 | \$1,078 | 1.2 |
| Texas | \$27.88 | \$1,450 | \$57,980 | 3.8 | \$94,298 | \$2,357 | \$28,289 | \$707 | 3944,826 | 38% | \$24.33 | \$1,265 | 1.1 |
| Utah | \$26.89 | \$1,398 | \$55,930 | 3.7 | \$109,289 | \$2,732 | \$32,787 | \$820 | 311,167 | 29% | \$19.91 | \$1,035 | 1.4 |
| Vermont | \$29.42 | \$1,530 | \$61,200 | 2.2 | \$104,062 | \$2,602 | \$31,219 | \$780 | 72,636 | 27% | \$17.38 | \$904 | 1.7 |
| Virginia | \$30.25 | \$1,573 | \$62,925 | 2.5 | \$115,235 | \$2,881 | \$34,570 | \$864 | 1090,477 | 33% | \$23.17 | \$1,205 | 1.3 |
| Washington | \$40.32 | \$2,097 | \$83,865 | 2.5 | \$121,443 | \$3,036 | \$36,433 | \$911 | 1079,020 | 36% | \$28.95 | \$1,505 | 1.4 |
| West Virginia | \$18.46 | \$960 | \$38,405 | 2.1 | \$76,374 | \$1,909 | \$22,912 | \$573 | 185,013 | 26% | \$14.45 | \$751 | 1.3 |
| Wisconsin | \$21.71 | \$1,129 | \$45,163 | 3.0 | \$99,490 | \$2,487 | \$29,847 | \$746 | 783,898 | 32% | \$18.51 | \$963 | 1.2 |
| Wyoming | \$20.98 | \$1,091 | \$43,647 | 2.9 | \$95,857 | \$2,396 | \$28,757 | \$719 | 65,763 | 28% | \$16.98 | \$883 | 1.2 |
| OTRO | | | | | | | | | | | | | |
| District of Columbia | \$39.33 | \$2,045 | \$81,800 | 2.2 | \$154,700 | \$3,868 | \$46,410 | \$1,160 | 184,920 | 59% | \$38.80 | \$2,018 | 1.0 |
| Puerto Rico | \$11.58 | \$602 | \$24,092 | 1.1 | \$31,916 | \$798 | \$9,575 | \$239 | 389,715 | 32% | \$9.16 | \$476 | 1.3 |

1 Hab. = habitación.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2024.

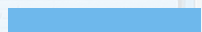
3 Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el estatal y el federal.

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 2024

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

GUÍA DEL USUARIO



DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR (\$66,784) por 52 (semanas por año) y luego por 40 (horas por semana de trabajo) (\$66,754 / 52 = \$1,284; \$1,284 / 40 = \$32.11).

Multiplicar el AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$100,898 x .3 = \$30,269). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$30,269 / 12 = \$2,522).

Dividir el número de hogares arrendatarios por el número total de hogares (ACS 2018-2022) (44,628,216 / 126,955,705 = .35). Luego, multiplicar por 100 (.35 x 100 = 35%).

Salario promedio reportado por la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS) para 2022, ajustado para reflejar los ingresos de los hogares arrendatarios con respecto a todos los hogares en EE. UU., y proyectado para 2024. Consultar el Apéndice B.

Ingreso familiar promedio estimado de HUD para el año fiscal 2024 basado en datos de la American Community Survey (ACS). Consultar el Apéndice B.

ACS (2018-2022).

| | SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2024 | | COSTOS DE VIVIENDA | | INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI) | | | ARRENDATARIOS | | | | | |
|-----------------------|---|---------------|--|--|-----------------------------------|--|-------------|---|-----------------------|------------------------|---|---|--|
| | Salario por hora necesario para pagar 2 hab. ¹ al FMR ² | 2 hab. al FMR | Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR | Empleos a tiempo completo al salario mínimo necesarios para pagar 2 hab. al FMR ³ | AMI Anual ⁴ | Alquiler mensual asequible al AMI ⁵ | 30% del AMI | Alquiler mensual asequible al 30% del AMI | Hogares arrendatarios | % del total de hogares | Salario promedio por hora estimado del arrendatario | Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario | Empleos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario necesarios para pagar 2 hab. al FMR |
| ESTADOS UNIDOS | \$32.11 | \$1,670 | \$66,784 | 2.8 | \$100,898 | \$2,522 | \$30,269 | \$757 | 44,628,216 | 35% | \$23.18 | \$1,205 | 1.4 |

Desarrollado anualmente por HUD (2024). Consultar el Apéndice B.

Multiplicar el FMR por 12 para obtener el costo del alquiler anual (\$1,669.61 x 12 = \$20,035). Luego, dividir por .3 para determinar el total de ingresos necesarios para pagar \$20,035 al año en alquiler (\$20,035 / .3 = \$66,784).

Promedio nacional de empleos necesarios en todos los condados, ponderado por el número de hogares arrendatarios. Para encontrar los empleos necesarios en un estado, zona metropolitana o condado en particular, dividir el ingreso anual necesario para pagar el FMR por 52 (semanas por año). Luego, dividir por el salario mínimo vigente. Luego, dividir por 40 (horas por semana de trabajo).

Multiplicar el AMI anual por .3 (\$100,898 x .3 = \$30,269).

Multiplicar el 30% del AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$30,269 x .3 = \$9,080.70). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$9,080.70 / 12 = \$757).

Calcular el ingreso anual al multiplicar el salario promedio del arrendatario por 40 (horas por semana) y 52 (semanas por año) (\$23.18 x 40 x 52 = \$48,214). Multiplicar por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en alquiler (\$48,214 x .3 = \$14,464.32). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$14,464.32 / 12 = \$1205).

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$66,784 / 52 = \$1,284). Luego, dividir por \$23.18 (el salario promedio del arrendatario en EE. UU.) (\$1,284 / \$23.18 = 55 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (55 / 40 = 1.4 puestos de trabajo a tiempo completo).

1: Hab. = Habitación.
2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2024.
3: Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el del condado, el estatal y el federal, donde sea aplicable.

4: AMI = Area Median Income o ingreso familiar promedio de la zona para el año fiscal 2024.
5: Los alquileres "asequibles" representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y servicios públicos.

CÓMO USAR LAS CIFRAS

Un hogar arrendatario necesita ganar por lo menos \$32.11 por hora para poder pagar una vivienda de dos habitaciones al FMR.

El ingreso familiar promedio anual (AMI) en EE. UU. es \$100,898 (2024).

Para una familia que gana el 100% del AMI, un alquiler mensual de \$2,522 o menos es asequible.

Había 44,628,216 hogares arrendatarios en EE. UU. (2018-2022).

Los hogares arrendatarios representaron el 35% de todos los hogares (2018-2022).

El salario promedio estimado del arrendatario en EE. UU. es \$23.18 por hora (2024).

| | SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2024 | | COSTOS DE VIVIENDA | | | INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI) | | | | ARRENDATARIOS | | | | |
|-----------------------|---|---------------|--|--|------------------------|--|-------------|---|-----------------------|------------------------|---|---|--|--|
| | Salario por hora necesario para pagar 2 hab. ¹ al FMR ² | 2 hab. al FMR | Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR | Empleos a tiempo completo al salario mínimo necesarios para pagar 2 hab. al FMR ³ | AMI Anual ⁴ | Alquiler mensual asequible al AMI ⁵ | 30% del AMI | Alquiler mensual asequible al 30% del AMI | Hogares arrendatarios | % del total de hogares | Salario promedio por hora estimado del arrendatario | Alquiler asequible al salario promedio del arrendatario | Empleos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario necesarios para pagar 2 hab. al FMR | |
| ESTADOS UNIDOS | \$32.11 | \$1,670 | \$66,784 | 2.8 | \$100,898 | \$2,522 | \$30,269 | \$757 | 44,628,216 | 35% | \$23.18 | \$1,205 | 1.4 | |

El FMR para una vivienda de alquiler de dos habitaciones en EE. UU. es \$1,670 (2024).

Un hogar arrendatario necesita un ingreso anual de \$66,784 para pagar una vivienda de dos habitaciones al FMR.

En promedio, un hogar arrendatario necesita 2.8 empleos de tiempo completo al salario mínimo para pagar una unidad de alquiler de dos habitaciones al FMR.

En EE. UU., una familia con el 30% del AMI gana \$30,269 anuales.

Para una familia que gana el 30% del AMI, un alquiler mensual de \$757 o menos es asequible.

Si un trabajador a tiempo completo gana el salario promedio del arrendatario, un alquiler mensual de \$1,205 o menos es asequible.

Un hogar arrendatario necesita 1.4 empleos de tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar una unidad de alquiler de dos habitaciones al FMR.

1: Hab. = Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2024.

3: Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el del condado, el estatal y el federal, donde sea aplicable.

4: AMI = Area Median Income o ingreso familiar promedio de la zona para el año fiscal 2024.

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

APÉNDICES



SALARIOS MÍNIMOS LOCALES

| Localidad | Salario mínimo local (al 1-jul-24) | Salario para vivienda con una habitación | Salario para vivienda con dos habitaciones |
|--------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| Alameda, CA | \$17.00 | \$40.98 | \$49.81 |
| Belmont, CA | \$17.35 | \$54.19 | \$64.60 |
| Berkeley, CA ¹ | \$18.07 | \$40.98 | \$49.81 |
| Boulder County, CO | \$15.69 | \$35.06 | \$42.63 |
| Burlingame, CA | \$17.03 | \$54.19 | \$64.60 |
| Chicago, IL ² | \$15.80 | \$28.98 | \$32.96 |
| Cook County, IL | \$14.00 | \$28.98 | \$32.96 |
| Cupertino, CA | \$17.75 | \$51.81 | \$60.23 |
| Daly City, CA | \$16.62 | \$54.19 | \$64.60 |
| Denver, CO | \$18.29 | \$35.29 | \$42.33 |
| East Palo Alto, CA | \$17.00 | \$54.19 | \$64.60 |
| Edgewater, CO | \$15.02 | \$35.29 | \$42.33 |
| El Cerrito, CA | \$17.92 | \$40.98 | \$49.81 |
| Emeryville, CA | \$19.36 | \$40.98 | \$49.81 |
| Flagstaff, AZ | \$17.40 | \$29.56 | \$35.83 |
| Foster City, CA | \$17.00 | \$54.19 | \$64.60 |
| Fremont, CA | \$17.30 | \$40.98 | \$49.81 |
| Half Moon Bay, CA | \$17.01 | \$54.19 | \$64.60 |
| Hayward, CA ³ | \$16.90 | \$40.98 | \$49.81 |
| Howard County, MD ⁴ | \$15.00 | \$30.42 | \$37.37 |
| Las Cruces, NM | \$12.36 | \$16.94 | \$19.02 |
| Los Altos, CA | \$17.75 | \$51.81 | \$60.23 |
| Los Angeles, CA | \$17.28 | \$38.58 | \$48.92 |
| Los Angeles County, CA | \$17.27 | \$38.58 | \$48.92 |
| Malibu, CA | \$17.27 | \$38.58 | \$48.92 |
| Menlo Park, CA | \$16.70 | \$54.19 | \$64.60 |
| Milpitas, CA | \$17.70 | \$51.81 | \$60.23 |
| Minneapolis, MN | \$15.57 | \$25.52 | \$31.19 |

1. El salario mínimo de Berkeley puede aumentar el 1 de julio de 2024, pero no se disponía de nueva información sobre el salario mínimo en el momento de redactar este informe.
2. El salario mínimo de Chicago puede aumentar el 1 de julio de 2024, pero no se disponía de nueva información sobre el salario mínimo en el momento de redactar este informe. Antes del 1 de julio de 2024, el salario mínimo en Chicago era de \$15.80 por hora para los empleadores con 21 o más trabajadores, y de \$15.00 por hora para los empleadores con 4 a 20 trabajadores. El salario mínimo para los jóvenes es de \$13.50. El salario mínimo en los contratos de la Ciudad es de \$16.80.
3. Salario mínimo para empleadores con más de 25 empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos de 25 empleados es de \$16.00.
4. El salario mínimo únicamente para los empleados del gobierno del Condado de Howard subirá a \$16.00 el 1 de julio de 2024.

| Localidad | Salario mínimo local (al 1-jul-24) | Salario para vivienda con una habitación | Salario para vivienda con dos habitaciones |
|------------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| Montgomery County, MD ⁵ | \$17.15 | \$34.67 | \$39.33 |
| Mountain View, CA | \$18.75 | \$51.81 | \$60.23 |
| Novato, CA ⁶ | \$16.86 | \$54.19 | \$64.60 |
| Oakland, CA | \$16.50 | \$40.98 | \$49.81 |
| Palo Alto, CA | \$17.80 | \$51.81 | \$60.23 |
| Pasadena, CA | \$17.50 | \$38.58 | \$48.92 |
| Petaluma, CA | \$17.45 | \$34.79 | \$45.71 |
| Portland, ME | \$15.00 | \$29.08 | \$37.42 |
| Redwood City, CA | \$17.70 | \$54.19 | \$64.60 |
| Richmond, CA | \$17.20 | \$40.98 | \$49.81 |
| Rockland, ME ⁷ | \$15.00 | \$17.87 | \$21.54 |
| Saint Paul, MN ⁸ | \$15.57 | \$25.52 | \$31.19 |
| San Carlos, CA | \$16.87 | \$54.19 | \$64.60 |
| San Diego, CA | \$16.85 | \$43.23 | \$54.48 |
| San Francisco City and County, CA | \$18.67 | \$54.19 | \$64.60 |
| San Jose, CA | \$17.55 | \$51.81 | \$60.23 |
| San Mateo, CA | \$17.35 | \$54.19 | \$64.60 |
| San Mateo County, CA | \$17.06 | \$54.19 | \$64.60 |
| Santa Clara, CA | \$17.75 | \$51.81 | \$60.23 |
| Santa Fe, NM | \$14.60 | \$25.33 | \$29.52 |
| Santa Fe County, NM | \$14.60 | \$25.33 | \$29.52 |
| Santa Monica, CA | \$17.27 | \$38.58 | \$48.92 |
| Santa Rosa, CA | \$17.45 | \$34.79 | \$45.71 |
| SeaTac, WA ⁹ | \$19.71 | \$43.63 | \$50.87 |
| Seattle, WA ¹⁰ | \$19.97 | \$43.63 | \$50.87 |
| Sonoma, CA ¹¹ | \$17.60 | \$34.79 | \$45.71 |
| South San Francisco, CA | \$17.25 | \$54.19 | \$64.60 |
| Sunnyvale, CA | \$18.55 | \$51.81 | \$60.23 |
| Tukwila, WA ¹² | \$20.29 | \$43.63 | \$50.87 |
| West Hollywood, CA | \$19.08 | \$38.58 | \$48.92 |

5. Salario mínimo para empleadores con más de 50 empleados. El salario mínimo para los empleadores con 11 a 50 empleados es de \$17.15. El salario mínimo para 10 o menos empleados es de \$15.00 por hora.
6. Salario mínimo para empleadores con 100 o más empleados. El salario mínimo para los empleadores con 26 a 99 empleados es de \$16.60. El salario mínimo para los empleadores con 25 o menos empleados es de \$16.04. Salario mínimo para los empleadores con 100 o más empleados. El salario mínimo para los empleadores con 26 a 99 empleados es de \$16.07 y el salario mínimo para los empleadores con 1 a 25 empleados es de \$15.53.
7. Salario mínimo para empleadores con 25 o más empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos de 25 empleados es de \$14.15.
8. Salario mínimo para los empleadores con más de 100 empleados y los empleados de la Ciudad de St. Paul. El salario mínimo para los empleadores con 6 a 100 empleados es de \$14.00. El salario mínimo para los empleadores con 5 o menos empleados es de \$12.25.
9. Salario mínimo para trabajadores de hostelería y de transporte.
10. Salario mínimo para empleadores con más de 500 empleados y para empleadores con 500 o menos empleados que no proporcionan beneficios médicos. El salario mínimo para los empleadores con 500 o menos empleados que proporcionan beneficios médicos es de \$17.25.
11. \$16.56 para pequeños empleadores de 25 o menos.
12. Salario mínimo para empleadores con más de 500 empleados. El salario mínimo para los empleadores con 15 a 500 empleados o ingresos brutos superiores a \$2 millones es de \$19.29. Para los empleadores con menos de 15 empleados o los que tienen ingresos de \$2 millones o menos, el salario mínimo es de \$16.28.

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”.

DEFINICIONES DE ZONAS AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO

HUD determina el alquiler justo del mercado (FMR) para los mercados de vivienda metropolitana y rural en todo el país. En zonas metropolitanas, HUD empieza con 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, HUD modifica los límites de la OMB en algunos casos para la administración del programa.

La OMB publicó nuevos límites de zonas metropolitanas en febrero de 2013. Para el año fiscal 2016, 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 HUD como condados no metropolitanos. Los condados que se habían agregado a las zonas metropolitanas fueron tratados por HUD como subzonas 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 HUD como subzonas metropolitanas de condados individuales (HMFA) si los datos eran estadísticamente confiables. Esto es congruente con el objetivo de HUD de permitir que los FMR varíen localmente. Estos cambios dieron como resultado más zonas metropolitanas en **Out of Reach**, a partir de 2016. HUD siguió la misma metodología para los límites de las zonas metropolitanas de OMB de 2018, a partir del ejercicio 2022.

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 promedio 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 2024 se basan en datos de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses (ACS, por sus siglas en inglés) de cinco años (2017-2021). Para cada zona 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 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 de la ACS de cinco años (2017-2021), entonces HUD verifica si la zona tuvo un estimado mínimamente confiable (el margen de error fue menor del 50% del estimado y se basó en más de 100 observaciones) en al menos dos de los últimos tres años. Si es así, el alquiler base del año fiscal 2024 es el promedio de los estimados confiables de la 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 2024, que para un condado no metropolitano sería la zona no metropolitana del estado.

A continuación, HUD ajusta los FMR de base para tener en cuenta la inflación entre 2021 y 2024. En su cálculo de los FMR del año fiscal 2024, HUD utilizó el Índice de precios al consumidor (CPI) en conjunto con los datos comunicados por varias empresas privadas a fin de captar mejor la inflación local de los alquileres. Encontrará más información en el [Registro Federal](#). También se aplica un factor de ajuste de mudanza reciente al alquiler base.

Los estudios de alquileres locales estadísticamente confiables se pueden utilizar para calcular alquileres cuando sus estimados son estadísticamente diferentes de los alquileres basados en la ACS. Actualmente, 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 HUD reevalúe los FMR basados en la ACS.

Mientras que el informe **Out of Reach** destaca los FMR de una habitación y de dos habitaciones, el sitio web de **Out of Reach** incluye los FMR de cero a cuatro habitaciones. 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.

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. 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 programas con estándares de pago basados en los 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>

Las notificaciones del Registro Federal de HUD para los FMR del año fiscal 2024 están disponibles en https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#documents_2024

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

Los FMR a nivel nacional, estatal y zonas no metropolitanas en los estados en **Out of Reach** son calculados por NLIHC y reflejan el FMR promedio ponderado para los condados (zonas FMR en Nueva Inglaterra) incluidos en la zona geográfica más grande. El peso para los FMR es la cantidad de hogares arrendatarios dentro de cada condado (zona FMR en Nueva Inglaterra) de la ACS de cinco años (2018-2022).

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".

INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)

Esta edición de **Out of Reach** incluye los AMI de HUD para el año fiscal 2024. HUD calcula el AMI familiar para zonas 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 familiar no es para aplicarse a un tamaño de familia específico. Puede encontrar información sobre la metodología de HUD para calcular los AMI en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

Al aplicar la suposición de que no más del 30% del ingreso del hogar 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.

Los ingresos medios para los estados y las zonas no metropolitanas de estados reportados en **Out of Reach** reflejan el promedio ponderado de los datos del AMI del condado ponderados por el número total de hogares de la ACS correspondiente a 2018-2022.

El AMI familiar para el año fiscal 2024 para zonas metropolitanas y condados no metropolitanos, la metodología y los ajustes de HUD a los límites de ingresos posteriores están disponibles en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>.

EL SALARIO MÍNIMO EXISTENTE

Out of Reach incorpora el salario mínimo vigente al 1 de julio de 2024.

Según el [Departamento de Trabajo de EE. UU.](#), el Distrito de Columbia, Puerto Rico y 30 estados tienen un salario mínimo superior al nivel federal de \$7.25 por hora.

Out of Reach incorpora el salario mínimo estatal más alto existente en estos estados. Algunas jurisdicciones locales tienen un salario mínimo más elevado que la tasa federal o estatal vigente. Las tasas locales de los condados, pero no de las jurisdicciones de los subcondados, se incorporan a **Out of Reach**.

Entre las estadísticas incluidas en **Out of Reach** se encuentran la cantidad de horas y los consiguientes empleos a tiempo completo que un trabajador con salario mínimo debe trabajar para poder pagar el FMR. Estas estimaciones se incluyen para todos los estados y condados, pero no para las jurisdicciones de los subcondados. Si el lector desea calcular las mismas estadísticas utilizando un salario diferente, como un salario mínimo más alto según la ciudad, se puede usar una fórmula simple para la conversión:

$$[\text{horas o empleos al salario publicado}] *$$

$$[\text{salario publicado}] / [\text{salario alternativo}]$$

Por ejemplo, uno tendría que trabajar 125 horas por semana para pagar el FMR de dos habitaciones en Seattle, WA, si el salario mínimo local fuera equivalente a la tarifa del estado de Washington de \$16.28. Sin embargo, el mismo FMR sería asequible con 102 horas de trabajo por semana según el salario mínimo local más alto de Seattle de \$19.97 ($125 * \$16.28 / \19.97). Para obtener más orientación, consulte "De dónde provienen las cifras" o póngase en contacto con el personal de investigación de NLIHC.

El promedio nacional de horas que un trabajador a tiempo completo que gana el salario mínimo debe trabajar para poder pagar el FMR se calcula teniendo en cuenta el salario mínimo vigente a nivel de condado (o zona FMR de Nueva Inglaterra) y encontrando el promedio ponderado de horas necesarias en todos los condados, ponderando los condados por su número de hogares arrendatarios. En consecuencia, ese promedio refleja los salarios mínimos más altos de los estados y condados, pero no los salarios mínimos más altos asociados con las jurisdicciones a nivel subcondado.

El Departamento del Trabajo proporciona más información sobre los salarios mínimos por estado en www.dol.gov/whd/minwage/america.htm.

SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

Reconociendo que el salario mínimo refleja los ingresos de solo los trabajadores con los ingresos más bajos, **Out of Reach** también calcula un salario por hora promedio estimado 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.

La media del salario por hora estimado del arrendatario se basa en los ingresos semanales promedio de los empleados privados (no gubernamentales) que trabajan en cada condado. La información salarial del arrendatario se basa en los datos de 2022 reportados por la Oficina de Estadísticas Laborales en el Censo Trimestral de Empleo y Salarios (QCEW). 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 de la ACS de cinco años (2018-2022) para llegar a un salario estimado promedio del arrendatario.

Se aplicó un factor de inflación al salario por hora promedio estimado del arrendatario para ajustarse desde 2022 hasta el año fiscal 2024. El factor de inflación (310.683 / 292.612) se basó en la proyección de la Oficina Presupuestaria del Congreso (CBO) de febrero de 2024 del Índice de precios al consumidor (CPI) para el año fiscal 2024 y el CPI del año natural 2022.

En aproximadamente el 11% de los condados o equivalentes de condados (incluido Puerto Rico), el salario del arrendatario es inferior al salario mínimo federal, estatal o local. 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.

1 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.

2 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.

SALARIOS OCUPACIONALES

Los salarios ocupacionales incluidos en **Out of Reach** proceden de las Estadísticas de Empleo Ocupacional y Salarios de la Oficina de Estadísticas Laborales. Se aplicó un factor de inflación para ajustar los salarios de mayo de 2023 al año fiscal 2024. El factor de inflación (310.683/303.294) se basó en la proyección de la CBO de febrero del índice CPI para el año fiscal 2024 y el CPI de mayo de 2023.

INGRESO FAMILIAR PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

El ingreso medio de los hogares arrendatarios procede de la ACS quinquenal 2018-2022 proyectada al año fiscal 2024 utilizando el factor de inflación (310.683 / 292.612) basado en la proyección de febrero de 2024 de la Oficina Presupuestaria del Congreso (CBO) del índice CPI para el año fiscal 2024 y el CPI del año natural 2022.

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 abril de 2024, el asalariado promedio en nóminas privadas no agrícolas en EE. UU. trabajó 34.3 horas por semana.

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.

SEGURIDAD DE INGRESO SUPLEMENTARIO (SSI)

Out of Reach compara los costos del alquiler de vivienda con el alquiler asequible para las personas que reciben pagos por Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI). Las cifras nacionales se basan en el pago máximo federal de SSI para individuos en 2024, que es de \$943 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. Seis estados no proporcionan pagos federales de SSI: Arizona, Arkansas, Mississippi, Dakota de Norte, Tennessee y Virginia Occidental. Los residentes de Puerto Rico no pueden recibir pagos federales de 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 los FMR con los ingresos de los beneficiarios de SSI.

³ Bureau of Labor Statistics. (2024). The employment situation – May 2024. (La situación del empleo: mayo de 2022) Departamento del Trabajo de EE. UU. <https://www.bls.gov/news.release/empsit.nr0.htm>

DATOS ADICIONALES DISPONIBLES POR INTERNET

La versión impresa / en 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/or>.

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

2024
FUERA DE ALCANCE



**AN UNWAVERING
PATH FORWARD TO
HOUSING JUSTICE**
NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

**1000 VERMONT AVE, NW,
SUITE 500
WASHINGTON, DC 20005
P: 202.662.1530
F: 202.393.1973
NLIHC.ORG**

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