



NATIONAL LOW INCOME  
HOUSING COALITION

# OUT *of* REACH

EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA

20  
25



# ACERCA DE NOSOTROS

La National Low Income Housing Coalition (NLIHC) 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.

Fundada en 1974 por Cushing N. Dolbeare, NLIHC educa, organiza y aboga para garantizar viviendas dignas, seguras y asequibles para todos.

Las metas de NLIHC son preservar los recursos para vivienda y las viviendas con asistencia federal existentes, ampliar la oferta de viviendas para personas de bajos ingresos y establecer la estabilidad de la vivienda como el objetivo principal de la política federal de vivienda para personas de bajos ingresos.

Los equipos del personal de NLIHC trabajan juntos para alcanzar las metas de defensa de la coalición. El equipo de investigación estudia las tendencias y analiza los datos para crear una imagen de la necesidad de viviendas para personas con bajos ingresos en todo el país. El equipo de políticas concientiza a los legisladores sobre las necesidades de vivienda y analiza y da forma a las políticas públicas. El equipo de campo moviliza a miembros y simpatizantes en todo el país para abogar por una eficaz política de vivienda. El equipo de comunicaciones da forma a la opinión pública sobre los problemas relacionados con la vivienda para personas de bajos ingresos, y el equipo de administración trabaja para garantizar que NLIHC siga siendo una organización sostenible y de gran capacidad.

# AUTORES

## **ESTHER COLÓN-BERMÚDEZ**

Analista de Investigación

## **RAQUEL HARATI**

Analista de Investigación

## **KATIE RENZI**

Pasante de Investigación

## **DAN EMMANUEL**

Director, Investigación Federal

---

Encuentre datos adicionales sobre estados, áreas metropolitanas, condados y códigos postales en <http://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.

Derechos de autor © 2025 de National Low Income Housing Coalition

## PERSONAL DE NLIHC

**Renee Willis**, presidenta y directora ejecutiva  
**Sarah Abdelhadi**, gerente, Investigación Estatal y Local  
**Andrew Aurand**, vicepresidente sénior de Investigación  
**Sidney Betancourt**, gerente, Participación Comunitaria Inclusiva  
**Kayla Blackwell**, analista de Políticas de Vivienda  
**Tori Bourret**, gerente, Divulgación de Innovación Estatal y Local  
**Jen Butler**, vicepresidente sénior de Asuntos Externos  
**Alayna Calabro**, analista sénior de Políticas  
**Billy Cerulo**, organizador de Defensa de la Vivienda  
**Adelle Chenier**, directora de Eventos  
**Esther Colón-Bermúdez**, analista de Investigación  
**Lakesha Dawson**, directora de Operaciones y Contabilidad  
**Lindsay Duvall**, gerente, Participación de los Miembros  
**Thaddaeus Elliott**, coordinador de Defensa de la Vivienda  
**Dan Emmanuel**, director, Investigación Federal  
**Jamaal Gilani**, director de Gente y Cultura  
**Ed Gramlich**, asesor sénior  
**Raquel Harati**, analista de Investigación  
**Danita Humphries**, gerente ejecutiva de Operaciones  
**Nada Hussein**, analista de Investigación, Innovación Estatal y Local  
**Kim Johnson**, directora sénior de Políticas  
**Mayerline Louis-Juste**, gerente de Proyectos, Asociaciones Estratégicas  
**Lisa Marlow**, directora de Comunicaciones  
**Meghan Mertyris**, analista de Recuperación de Viviendas ante Desastres  
**Khara Norris**, vicepresidenta sénior de Operaciones y Finanzas  
**Libby O'Neill**, analista sénior de Políticas  
**Noah Patton**, director, Recuperación ante Desastres

**Mackenzie Pish**, analista de Investigación  
**Benja Reilly**, coordinador de Desarrollo  
**Dee Ross**, becaria líder de Inquilinos  
**Gabby Ross**, gerente, IDEAS  
**Craig Schaar**, analista de Sistemas de Datos  
**Brooke Schipporeit**, directora sénior, Estrategia e Innovación de Campo  
**Kristen Stehling**, directora de Desarrollo de Fondos  
**Carlton Taylor, Jr.**, coordinador sénior de Comunicaciones Gráficas  
**Cecily Thomas**, coordinadora de Desarrollo  
**Tia Turner**, gerente de Proyectos, Nuestras Viviendas, Nuestros Votos  
**Julianne Walker**, coordinadora de Campañas Nacionales  
**Brandon Weil**, gerente de Comunicaciones Gráficas  
**Chantelle Wilkinson**, vicepresidenta, Asociaciones y Campañas Estratégicas  
**Tiara Wood**, coordinadora de Comunicaciones

### PASANTES

**Saatvik Amravathi**, Protección de los Inquilinos  
**Kenza Idrissi**, Líderes de Inquilinos  
**Alyssa Kemp**, Recuperación ante Desastres  
**Ramon Kodi Suzuki Lopez**, Campo  
**San Kwon**, La Vivienda es Primero/Personas sin Hogar  
**Sasha Legagneur**, Protecciones de los Inquilinos  
**Brendan McKalip**, Nuestras Viviendas, Nuestros Votos  
**Katie Renzi**, Investigación  
**Kayla Springer**, Políticas  
**Cierra White**, IDEAS  
**Christol Wright**, externa de AAPD para Políticas

## JUNTA DIRECTIVA DE NLIHC

**Bambie Hayes-Brown, presidenta**

Georgia Advancing Communities Together  
Atlanta, GA

**Zella Knight, primera vicepresidenta**

Líder de Inquilinos  
Los Angeles, CA

**Anne Mavity, segunda vicepresidenta**

Minnesota Housing Partnership  
St. Paul, MN

**Moises Loza, tesorero**

Jubilado, anteriormente con Housing Assistance Council  
Alexandria, VA

**Aaron Gornstein, secretario**

Preservation of Affordable Housing  
Boston, MA

**Andrew Bradley, general**

Prosperity Indiana  
Indianapolis, IN

**Cathy Alderman**

Colorado Coalition for the Homeless  
Denver, CO

**Derrick Belgarde**

Chief Seattle Club  
Seattle, WA

**Russell "Rusty" Bennett**

Collaborative Solutions  
Birmingham, AL

**Staci Berger**

Housing and Community Development Network of New Jersey  
Trenton, NJ

**Diana Blackwell**

Líder de Inquilinos  
New York, NY

**Loraine Brown**

Líder de Inquilinos  
Santa Barbara, CA

**Allie Cannington**

The Kelsey  
San Francisco, CA

**Geraldine Collins**

Líder de Inquilinos  
New York, NY

**Kathryn Monet**

National Coalition for Homeless Veterans  
Washington, DC

**Chrishelle Palay**

HOME Coalition  
Houston, TX

**Hasson J. Rashid**

Líder de Inquilinos  
Cambridge, MA

# CONTENIDO

PREFACIO	8
INTRODUCCIÓN	10
LA VIVIENDA DE ALQUILER ES INASEQUIBLE PARA LOS TRABAJADORES CON BAJOS SALARIOS	13
LA REALIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS: LUCHANDO POR MANTENERSE	16
PÉRDIDA Y ESCASEZ SISTÉMICAS A LARGO PLAZO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES	17
LA REALIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS: VIVIENDAS DEFICIENTES	18
NO QUEDA SUFICIENTE DINERO PARA OTRAS NECESIDADES BÁSICAS	19
LA REALIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS: ¿QUÉ QUEDA DESPUÉS DEL ALQUILER?	21
UN DAÑO DESPROPORCIONADO A LOS TRABAJADORES NEGROS, LATINOS, NATIVOS ESTADOUNIDENSES Y LAS MUJERES	22
LA INESTABILIDAD DE LA VIVIENDA SE AGRAVA CON LAS RECESIONES ECONÓMICAS	24
SE NECESITAN POLÍTICAS FEDERALES PARA PONER FIN A LA CRISIS DE VIVIENDA	26
LA REALIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS: LA VIVIENDA ASEQUIBLE NO TIENE POR QUÉ ESTAR FUERA DE ALCANCE	28

<b>MAPA Y TABLAS</b>	<b>33</b>
HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO EN 2025	34
LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS DE 2025	35
ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES	36
RESUMEN POR ESTADO	37
<b>GUÍA DEL USUARIO</b>	<b>39</b>
CÓMO USAR LAS CIFRAS	40
DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS	41
<b>APÉNDICES</b>	<b>42</b>
APÉNDICE A: SALARIOS MÍNIMOS LOCALES	43
APÉNDICE B: NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES	47

## ► PREFACIO

El país se encuentra inmerso en una crisis continua de vivienda equitativa y asequible y de personas sin hogar. Constantemente escucho a personas de todo el país que no pueden hacer frente a los costos del alquiler. En las comunidades —rurales, urbanas y suburbanas por igual— las familias luchan por llegar a fin de mes y deben tomar decisiones imposibles sobre si pagar el alquiler, comprar alimentos o adquirir medicamentos necesarios.

En mi distrito, los inquilinos de Independence Towers tienen pocas opciones de vivienda y han tenido que organizarse para luchar por condiciones de propiedades dignas, asequibles y accesibles.

He apoyado firmemente a estos inquilinos en nuestra rabia compartida y en la búsqueda de una resolución.

Si bien las historias y las circunstancias son únicas, las causas profundas de la inestabilidad de la vivienda no lo son: no hay suficientes viviendas dignas, asequibles y accesibles en las comunidades, y los salarios no han seguido el ritmo del constante aumento de los costos del alquiler.

Conozco estos desafíos de primera mano. De niño, mi familia y yo vivíamos en una vivienda pública. Dependíamos de ella para tener un techo sobre nuestras cabezas y para asegurarnos de que hubiera suficiente dinero para poner comida en la mesa. La vivienda pública me ayudó a tener la estabilidad y la seguridad que yo necesitaba —que todos los niños necesitan— para crecer y prosperar. Todos los niños merecen esa oportunidad.

Pero durante demasiado tiempo, el Congreso ha fracasado a la hora de realizar inversiones a largo plazo y a gran escala en viviendas asequibles y ayudas para el alquiler, necesarias para garantizar que todos tengamos un lugar seguro, asequible y accesible al que llamar hogar. Solo uno de cada cuatro hogares con derecho a ayuda para el alquiler la recibe, y el número de personas que enfrentan la falta de vivienda ha alcanzado

niveles récord. Ahora, la administración Trump ha propuesto un presupuesto para el año próximo que perjudicaría los programas vitales de HUD, implantaría barreras innecesarias para mantener la ayuda a la vivienda y empujaría hacia la falta de hogar a más personas mayores con los ingresos más bajos del país, a más personas con discapacidades, a más familias, veteranos, cuidadores y trabajadores con salarios bajos.

El informe de investigación pionero de NLIHC, *Out of Reach*, documenta la creciente brecha entre los ingresos y el costo de los alquileres, y demuestra cómo los bajos salarios hacen imposible que los trabajadores con salarios bajos y las personas que viven con ingresos fijos puedan permitirse razonablemente un lugar seguro y de calidad al que llamar hogar. Sin apoyo adicional, estas familias suelen pagar más de la mitad de sus ingresos únicamente en alquiler, por lo que solo les bastaría un sueldo perdido, un automóvil averiado o una factura médica no reembolsada para enfrentar el desalojo y, en el peor de los casos, quedarse sin hogar.

Nuestras comunidades y electores merecen algo mejor. Todos merecemos la oportunidad de tener una vida plena y prosperar, pero prosperar es imposible sin una vivienda estable. Juntos, debemos impulsar la voluntad política para promulgar soluciones en materia de vivienda asequible y carencia de hogar que hagan frente a esta crisis a la escala necesaria para garantizar que todos tengamos un lugar seguro, asequible y accesible al que podamos llamar hogar.

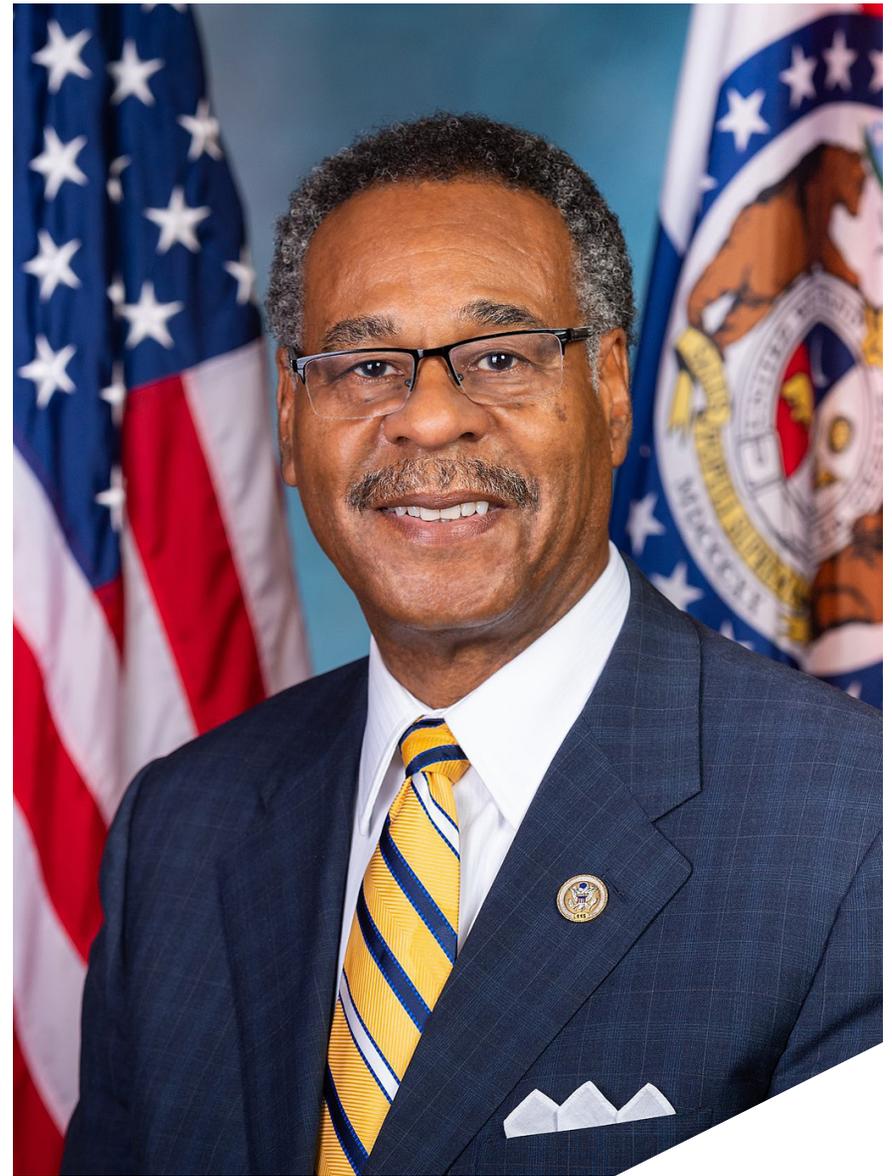
Atentamente,



**EMANUEL CLEAVER II**

Representante de EE. UU. por el 5.º Distrito del Congreso de Missouri.

“Conozco estos desafíos de primera mano. De niño, mi familia y yo vivíamos en una vivienda pública. Dependíamos de ella para tener un techo sobre nuestras cabezas y para asegurarnos de que hubiera suficiente dinero para poner comida en la mesa”.



**EMANUEL CLEAVER II**

Representante de EE. UU. por el 5.º Distrito del Congreso de Missouri.

## ▶ INTRODUCCIÓN

Las viviendas asequibles y de calidad siguen estando fuera del alcance de muchos de los arrendatarios de más bajos ingresos del país. A pesar de los modestos avances económicos para los hogares con menores ingresos en los últimos años, la crisis de la vivienda de alquiler persiste. La mitad de todos los hogares arrendatarios actualmente se ven afectados por los costos de vivienda, pagando más del 30% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos, y más de una cuarta parte se ven gravemente afectados por los costos, al pagar más de la mitad de sus ingresos en vivienda (NLIHC, 2025). Estas afectaciones por los costos impactan de forma desproporcionada a los arrendatarios de más bajos ingresos.

En medio de la actual incertidumbre económica, los ingresos no logran seguir el ritmo de los alquileres. Al mismo tiempo, la ayuda a la vivienda sigue estando profundamente subfinanciada y la grave escasez de viviendas asequibles continúa empujando a los arrendatarios a situaciones de vida inestables e inciertas. Abordar estos retos requerirá una inversión sostenida en programas de vivienda asequible y otras reformas.

Desde 2022 hasta finales de 2024, EE. UU. experimentó un periodo de crecimiento económico. Este crecimiento incluyó mejoras en el mercado laboral, con un aumento de los salarios especialmente entre los trabajadores del percentil 10 inferior (Gould & DeCourcy, 2024). También hubo cierto alivio en el mercado de alquiler: los alquileres medios descendieron un 3.5% desde su punto máximo en agosto de 2022 (Apartment List, 2025). Sin embargo, persisten importantes retos en el sector de la vivienda. El auge de la construcción tras la pandemia se ha ralentizado y los costos de construcción han seguido subiendo: los materiales por sí solos han aumentado un 34% desde 2020 (NAHB, 2025).

Tras un periodo de crecimiento sostenido, el producto interno bruto (PIB) se contrajo un 0.2% en el primer trimestre de 2025, lo que indica un aumento de la incertidumbre económica. Cualquier nuevo declive económico este año podría agravar la crisis de vivienda para los

El público estadounidense debería insistir en que el Congreso realice inversiones sostenidas y a largo plazo en programas de vivienda asequible para garantizar que los arrendatarios de más bajos ingresos puedan acceder a viviendas seguras y estables y mantenerlas.

arrendatarios por la pérdida de ingresos y una mayor presión financiera. Sin embargo, incluso si la economía evita una recesión, los inquilinos seguirán enfrentando importantes retos para conseguir y costearse una vivienda estable. Ante esta incertidumbre, la necesidad urgente de ayuda para la vivienda sigue siendo más crítica que nunca.

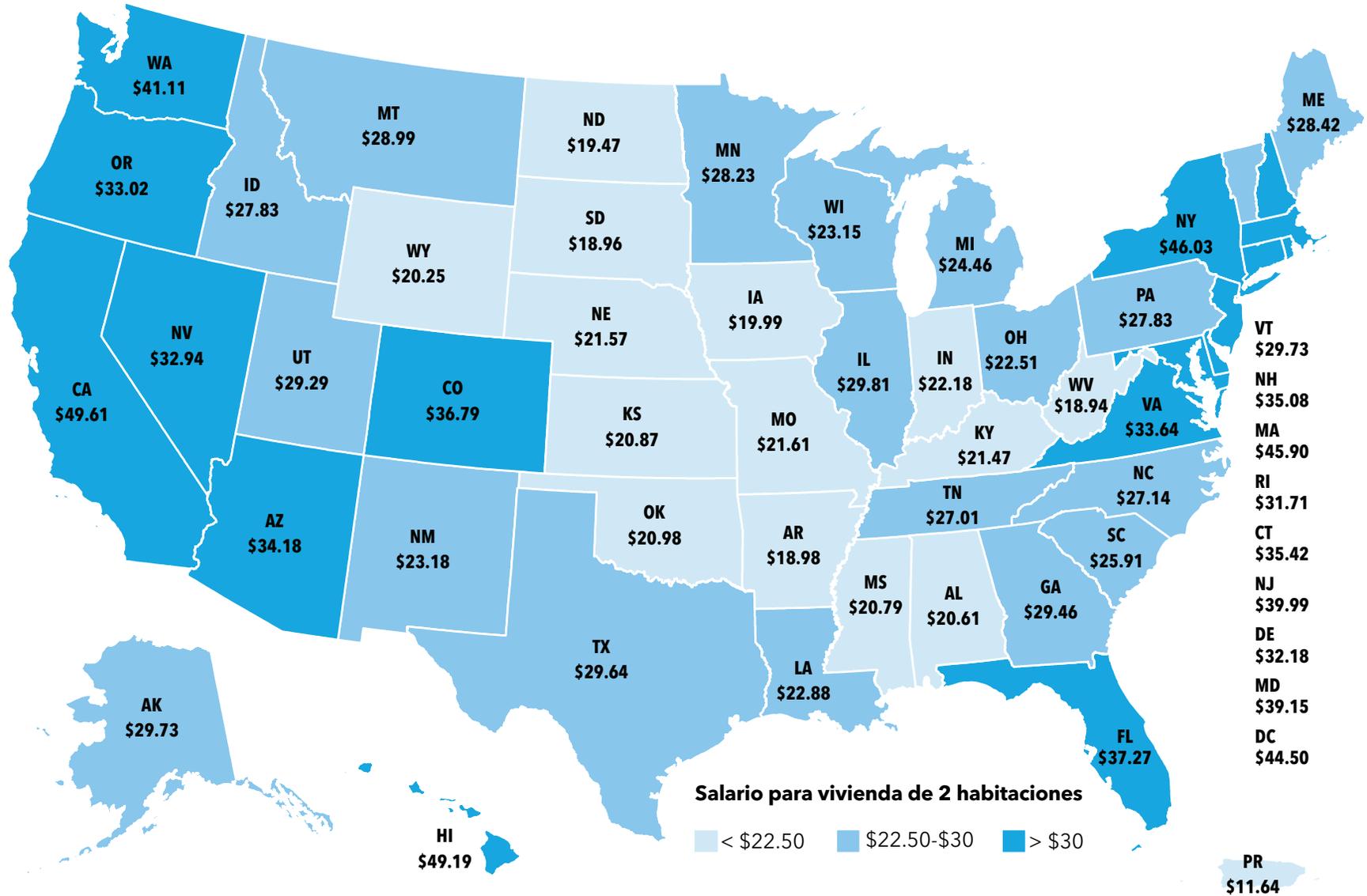
Durante más de 30 años, el informe *Out of Reach* de la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC) ha documentado la brecha entre los salarios y el costo de la vivienda de alquiler en EE. UU. Cada año, el informe muestra que las viviendas de alquiler asequibles siguen estando fuera del alcance para millones de trabajadores con salarios bajos, sus familias y otros arrendatarios. La estadística distintiva del informe, el "salario para vivienda", estima el 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 estiman lo que un hogar que se muda hoy puede esperar pagar por una modesta vivienda de alquiler de calidad digna, sin ser de lujo. Sin embargo, para muchos arrendatarios, incluso estas viviendas tienen un precio fuera de su alcance.

**En 2025, el salario nacional para vivienda es de \$33.63 por hora para una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones y de \$28.17 para una vivienda modesta de una habitación. La Figura 1 muestra los salarios para vivienda de dos habitaciones específicos para cada estado, que reflejan la gran variación de los costos de vivienda en todo el país. Como demuestra este informe, estos salarios necesarios superan con creces no solo el salario mínimo federal, sino también la mediana de los salarios de los trabajadores de muchas de las ocupaciones más comunes, como los auxiliares de salud a domicilio, los trabajadores del servicio de alimentos y los auxiliares administrativos. Casi la mitad de los trabajadores de EE. UU. ganan menos del salario por hora necesario para permitirse una modesta vivienda de alquiler de una habitación (BLS, 2024).**

Los recursos para viviendas asequibles siguen siendo insuficientes para apoyar a los arrendatarios de más bajos ingresos y peor pagados del país. Solamente uno de cada cuatro hogares que cumplen los requisitos recibe ayuda federal para vivienda, no porque no la necesiten, sino debido a una insuficiencia crónica de fondos (Bailey, 2022). Para abordar la crisis de forma significativa, el gobierno federal debe ampliar los vales de vivienda y preservar y aumentar la oferta de viviendas verdaderamente asequibles. Sin embargo, en lugar de invertir en estas soluciones vitales, el presidente y sus aliados en el Congreso proponen un recorte del 44% de los programas esenciales de vivienda, una acción que solo agravaría la crisis. Estos recortes perjudiciales deben rechazarse con firmeza. El público estadounidense debería insistir en que el Congreso realice inversiones sostenidas y a largo plazo en programas de vivienda asequible para garantizar que los arrendatarios de más bajos ingresos puedan acceder a viviendas seguras y estables y mantenerlas.



FIGURA 1. SALARIO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES EN 2025

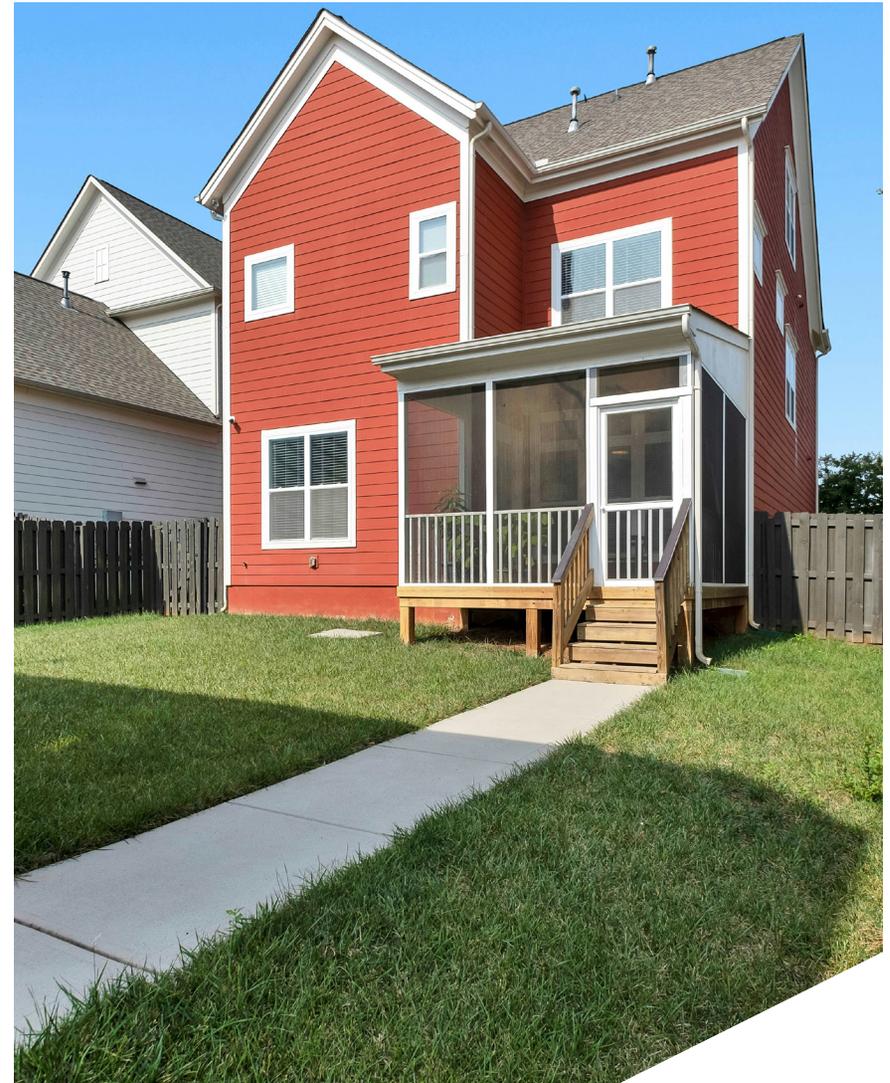


Este mapa muestra los salarios por hora que un trabajador de tiempo completo debe ganar (trabajando 40 horas a la semana, 52 semanas al año) en cada estado, el Distrito de Columbia y Puerto Rico para pagar el alquiler justo del mercado de una **VIVIENDA DE ALQUILER DE DOS HABITACIONES**, sin pagar más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

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

A falta de un salario mínimo federal adecuado, un mosaico de leyes sobre el salario mínimo ayuda a los estados y a las localidades a salvar la distancia entre los salarios y el aumento del costo de la vida. En 2025, 30 estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico y 64 localidades tienen salarios mínimos superiores al mínimo federal de \$7.25 por hora (Apéndice A). Estos salarios oscilan entre los \$8.75 por hora en Virginia Occidental y los \$17.50 en el Distrito de Columbia. Sin embargo, incluso en las zonas con salarios mínimos más elevados, la realidad sigue siendo desalentadora: en ningún lugar de Estados Unidos —en ningún estado, zona metropolitana o condado— puede un trabajador a tiempo completo con salario mínimo permitirse una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado. Las perspectivas para las viviendas de una habitación son solo ligeramente mejores: únicamente el 7% de los condados de todo el país (219 de más de 3,000, excluido Puerto Rico) tienen viviendas de una habitación al alquiler justo del mercado que son asequibles para un trabajador a tiempo completo con salario mínimo. Esos 219 condados se encuentran en estados donde el salario mínimo supera el mínimo federal.

Incluso después de tener en cuenta los salarios mínimos estatales y locales más elevados, el trabajador medio con salario mínimo en EE. UU. debe trabajar 116 horas a la semana —casi tres empleos a tiempo completo— para poder pagar una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado. Para permitirse una modesta vivienda de alquiler de una habitación, tendría que trabajar 97 horas a la semana, es decir, 2.4 empleos a tiempo completo. No obstante, los salarios mínimos más altos son insuficientes para abordar la crisis de asequibilidad de la vivienda. En cada uno de los 64 condados y municipios con salarios mínimos por encima de los niveles estatal y federal, los salarios mínimos locales siguen quedando por debajo del salario para vivienda local para unidades de alquiler tanto de una como de dos habitaciones (Apéndice A).



La crisis de asequibilidad afecta no solo a los asalariados con salario mínimo. Como se muestra en la **Figura 2**, más de la mitad de todos los asalariados no pueden permitirse una modesta vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado trabajando a tiempo completo. Al menos el 60% no pueden permitirse una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones trabajando a tiempo completo. En 2025, el salario medio por hora que ganan los arrendatarios es de \$23.60, lo que equivale a \$10.03 menos que el salario nacional para vivienda de dos habitaciones de \$33.63, y a \$4.57 menos que el salario para vivienda de una habitación de \$28.17. En 49 estados, el salario medio de los arrendatarios no es suficiente para permitirse un alquiler de dos habitaciones. En 37 estados, no alcanza para permitirse siquiera un alquiler de una habitación.

Incluso los trabajadores de las ocupaciones más comunes del país tienen dificultades para pagar una vivienda (**Figura 3**). De los 25 empleos más comunes en EE. UU., 17 pagan salarios medios inferiores al salario para vivienda de alquiler de una habitación y 18 pagan por debajo del salario para vivienda de dos habitaciones. Estas 18 ocupaciones emplean aproximadamente a 74 millones de personas, casi la mitad de toda la fuerza laboral de EE. UU.

**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 2024, ajustados a valores de 2025.

**FIGURA 3. 17 DE LAS 25 OCUPACIONES MÁS COMUNES EN LOS ESTADOS UNIDOS PAGAN SALARIOS MEDIOS INFERIORES AL SALARIO PARA VIVIENDA DE UNA Y 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 2024, ajustados a valores de 2025.

Nota: Las estadísticas de empleo y salarios ocupacionales de BLS excluyeron a Colorado en 2024 debido a problemas de calidad de los datos.

## ▶ LA REALIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS: LUCHANDO POR MANTENERSE

Destacamos las experiencias de arrendatarios de todo el país para subrayar las realidades ocultas tras los datos a lo largo de este informe. Sus voces ilustran el impacto humano de la crisis de vivienda asequible y la urgente necesidad de actuar.

En todo EE. UU., los arrendatarios se están dando cuenta de que un empleo a tiempo completo ya no basta para cubrir el alquiler. Muchos deben asumir horas extra o múltiples empleos, a menudo a expensas de su salud, sus familias, su vida personal y su bienestar. Carla, una madre soltera de Carolina del Sur, lo explica: “Trabajan para pagar el alquiler, pero no es suficiente... las familias están intentando hacer todo lo posible para mantenerse en una vivienda”. Otros comparten la misma historia: Detrese, en Maryland, lo dice claramente: “Todo está subiendo menos el sueldo”. Vee en Missouri señala que el aumento de los alquileres está borrando los pequeños aumentos salariales, y Jessie, en Arizona, reflexiona: “Me he abierto camino y seguimos luchando aún más que antes.” Laura, también en Arizona, comparte lo difícil que es mantenerse al día con el alquiler, incluso con un buen trabajo. Detrese explica cómo muchos arrendatarios a menudo no tienen más remedio que aceptar más turnos solo para cubrir el alquiler. Además, Mónica, de Georgia, destaca cómo tener que trabajar en varios empleos es especialmente difícil para los padres de familia, ya que les resta tiempo para cuidar de sus hijos y puede obligarles a dejar a los niños sin supervisión. Estas historias revelan la dura realidad de que los arrendatarios pueden quedarse aún más rezagados a pesar del trabajo duro y el aumento de sueldo, y el costo se deja sentir no solo económicamente, sino en todos los aspectos de la vida.

“Trabajan para pagar el alquiler, pero no es suficiente... las familias están intentando hacer todo lo posible para mantenerse en una vivienda”.



## ► PÉRDIDA Y ESCASEZ SISTÉMICAS A LARGO PLAZO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES

EE. UU. se enfrenta a un déficit de 7.1 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (ELI, por sus siglas en inglés), aquellos cuyos ingresos son 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 (NLIHC, 2025). Ni un solo estado o zona metropolitana importante cuenta con una oferta adecuada de viviendas para satisfacer las necesidades de los arrendatarios de más bajos ingresos. La crisis se agrava por el continuo descenso de la oferta de viviendas de alquiler de bajo costo. Entre 2012 y 2022, EE. UU. perdió 2.1 millones de viviendas de alquiler con alquileres ajustados a la inflación inferiores a \$600: aproximadamente el máximo asequible para una familia con ingresos anuales de \$24,000 (JCHS, 2024).

En la raíz de la crisis de vivienda se ubica un problema estructural: el mercado privado no puede, por sí solo, proporcionar una oferta adecuada de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos. Sin subsidios públicos, los alquileres que pueden pagar los hogares de ingresos ELI son demasiado bajos para cubrir los costos de desarrollo y funcionamiento de nuevas viviendas. A resultado de ello, casi todas las viviendas de nueva construcción para alquilar en el mercado privado tienen precios dirigidos a los hogares con mayores ingresos. A falta de viviendas de nueva construcción asequibles, los arrendatarios ELI se ven obligados a recurrir a viviendas más antiguas que se abaratan con el tiempo a través de un proceso conocido como filtrado. En el filtrado descendente, los hogares con ingresos más altos se mudan a viviendas más nuevas y caras, dejando libres las unidades más antiguas para los arrendatarios con menores ingresos. Si bien este proceso puede ayudar a aumentar el acceso a unidades de menor costo, no garantiza la asequibilidad ni el alivio de las afectaciones por los costos (Myers & Park, 2020; Spader, 2024). En muchos casos, los alquileres que serían asequibles para los arrendatarios con los ingresos más bajos podrían

ser insuficientes para mantener el funcionamiento de las propiedades como viviendas de alquiler. En los mercados de vivienda más débiles, los arrendadores podrían carecer de incentivos económicos para mantener las propiedades, lo que llevaría a la desinversión, la conversión a otros usos o el abandono. Por el contrario, en los mercados más sólidos a menudo se produce un filtrado ascendente, en el que los arrendadores renuevan las viviendas más antiguas y las alquilan a un precio más alto, reduciendo aún más la oferta de viviendas asequibles. Aunque la nueva construcción es importante para la asequibilidad en general y la filtración descendente puede ser una fuente importante de viviendas asequibles, ninguno de los dos mecanismos proporciona una oferta adecuada de viviendas asequibles para los arrendatarios que tienen los ingresos más bajos.

Los subsidios son esenciales para atender las necesidades de vivienda de los arrendatarios de más bajos ingresos. Se necesitan para apoyar la construcción de nuevas viviendas asequibles, preservar la calidad física y la asequibilidad a largo plazo de las viviendas existentes, y salvar la brecha entre lo que pueden pagar los arrendatarios de más bajos ingresos y los alquileres en el mercado privado. Al mismo tiempo, los fondos para los programas federales de ayuda a la vivienda son crónicamente insuficientes. Solo uno de cada cuatro arrendatarios con derecho a recibir ayuda la recibe realmente (Bailey, 2022). Las limitaciones del mercado privado y la insuficiencia crónica de fondos de los programas de vivienda garantizan que los arrendatarios de más bajos ingresos enfrenten una escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles en prácticamente todas las comunidades (NLIHC, 2025). Incluso cuando los arrendatarios de más bajos ingresos pueden encontrar una unidad asequible en el mercado privado, la vivienda suele ser de menor calidad o asequible solo temporalmente. Mientras tanto, la ya limitada oferta de viviendas con asistencia federal se enfrenta a su propio conjunto de retos, como el envejecimiento de los edificios, la financiación inadecuada del mantenimiento y el vencimiento de los requisitos de asequibilidad (NLIHC y PAHRC, 2024).

## ▶ LA REALIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS: VIVIENDAS DEFICIENTES

La escasez de viviendas asequibles deja a los arrendatarios de bajos ingresos con pocas opciones, lo que a menudo les obliga a vivir en unidades más antiguas y mal mantenidas. Detrese en Maryland describe a los inquilinos de Baltimore como “obligados a vivir en condiciones horribles”, con alquileres cada vez más altos y sin reparaciones a la vista. Monica en Georgia destaca problemas similares y explica que las condiciones de vida deficientes son habituales, incluso en alquileres con precios elevados. Terri en Michigan señala las dificultades que enfrentan sus amigos con deficiencias básicas de mantenimiento, como agua caliente y calefacción, mientras que Amber, residente de una unidad con asistencia federal en Oregón, subraya el desgaste emocional y físico de vivir en condiciones inseguras. Amber explica que, a pesar de los problemas de su unidad, no puede permitirse mudarse porque los precios de los alquileres en su zona son demasiado caros.

Terri señala una tendencia más amplia de arrendadores que descuidan el mantenimiento rutinario, y Hailee expresa su frustración después de que las repetidas peticiones para solucionar las inundaciones en su apartamento fueran ignoradas por la administración de la propiedad. Kimrah, de Boston, hace hincapié en la falta sistémica de inversión en el mantenimiento de las viviendas para personas con bajos ingresos. Los arrendatarios como Vikki en Illinois, quien necesita reubicarse con su hijo, se sienten atrapados porque las únicas unidades disponibles están en condiciones inaceptables. Estos relatos de primera mano ponen de relieve los retos que supone depender de un parque de viviendas envejecido sin una inversión adecuada. También subrayan la necesidad urgente de aumentar la financiación para preservar y mantener las viviendas con asistencia federal y garantizar que todos los arrendatarios tengan acceso a viviendas asequibles y seguras.



## ▶ NO QUEDA SUFICIENTE DINERO PARA OTRAS NECESIDADES BÁSICAS

Las limitadas opciones de vivienda significan que millones de arrendatarios con bajos ingresos se ven obligados a gastar gran parte de sus ingresos solo para mantener un techo que los resguarde. Se considera que los hogares que gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda son afectados por los costos, mientras que los que gastan más del 50% se clasifican como gravemente afectados por los costos. Casi la mitad de todos los hogares arrendatarios de EE. UU. se ven afectados por los costos, mientras que el 26% se ven gravemente afectados por los costos (NLIHC, 2025). El impacto es especialmente grave para los arrendatarios de más bajos ingresos del país: entre los hogares que ganan menos del umbral federal de pobreza o el 30% del AMI, el 87% son afectados por los costos y el 75% son gravemente afectados por los costos (NLIHC, 2025). Estos hogares representan el 43% de los arrendatarios afectados por los costos y un sorprendente 68% de todos los arrendatarios gravemente afectados por los costos en EE. UU.

Para los hogares con los ingresos más bajos, las consecuencias de pagar tanto por el alquiler son devastadoras. Con gran parte de sus ingresos consumidos por la vivienda, queda poco para las demás necesidades vitales como la alimentación, el cuidado de los niños, el transporte o la atención de la salud. Por ejemplo, una familia de cuatro miembros que vive en el umbral federal de pobreza en 2025 solo gana \$2,679 al mes. Para alquilar un modesto apartamento de dos habitaciones al alquiler justo del mercado —un promedio de \$1,749 al mes— tendrían que destinar el 65% de sus ingresos al alquiler, lo que les dejaría tan solo \$930 para todos los otros gastos. Mientras tanto, el presupuesto de alimentos ahorrativos del Departamento de Agricultura de EE. UU. (USDA, por sus siglas en inglés) para una familia de cuatro miembros se estima en \$993 al mes, una cantidad superior a lo que le queda a esta familia después de pagar el alquiler (USDA, 2025). Las investigaciones indican que los arrendatarios pobres gravemente afectados por los

costos gastan un 39% menos en alimentos y un 42% menos en atención de la salud que los arrendatarios pobres no afectados, lo que indica elecciones potencialmente dolorosas entre el alquiler y la supervivencia (JCHS, 2024). Además, muchas familias acaban viviendo hacinadas o en viviendas inseguras, lo que pone en peligro su salud y bienestar y hace peligrar aún más su estabilidad.

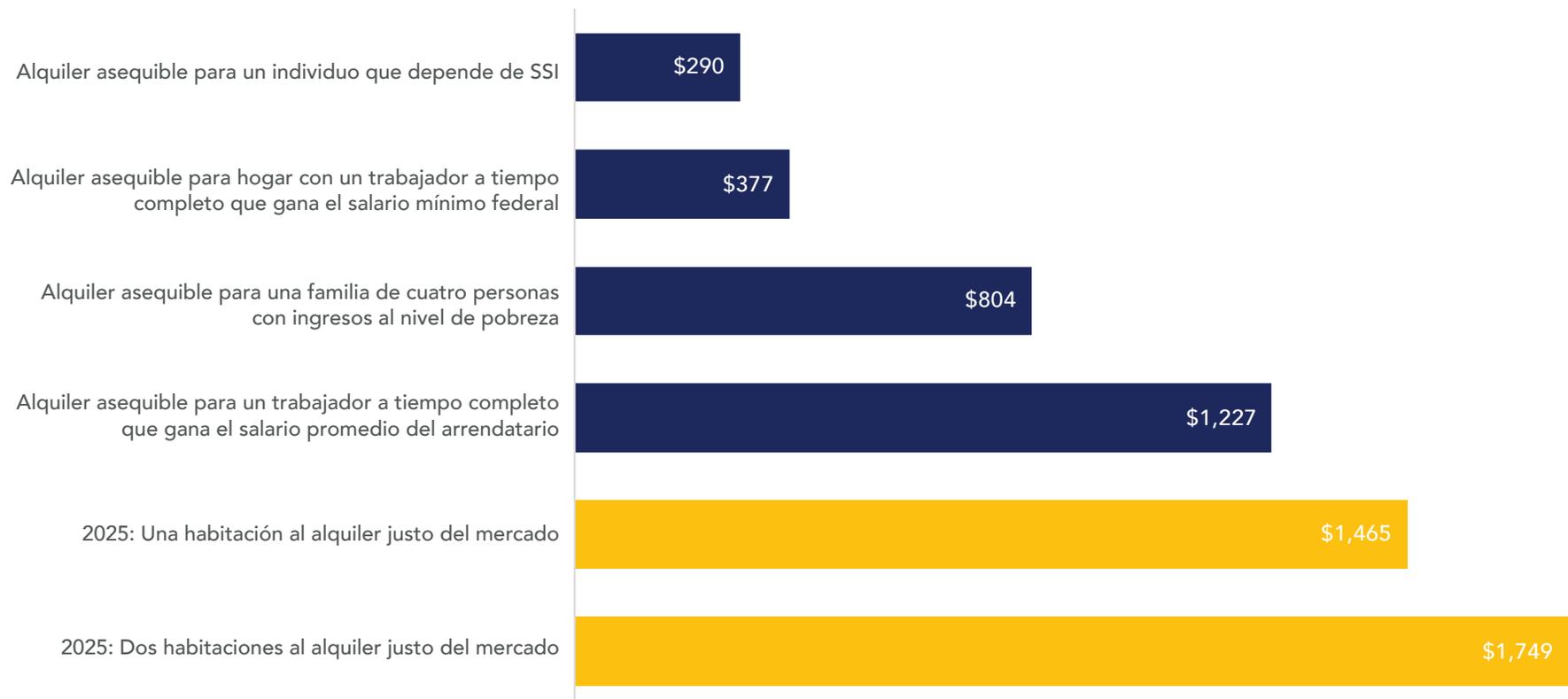
Los hogares arrendatarios con los más bajos ingresos también tienen más probabilidades de ser personas mayores, tener discapacidades, estar estudiando o ser cuidadores adultos solteros (NLIHC, 2025). Muchos no pueden trabajar y deben subsistir con ingresos fijos por debajo del nivel de pobreza, mientras que muchos otros tienen empleos con salarios bajos o mínimos. 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 \$804, suponiendo que pueda llegar a gastar hasta el 30% de sus ingresos en vivienda (**Figura 4**). En realidad, muchas familias pueden pagar bastante menos. Un trabajador a tiempo completo que gane el salario mínimo federal de \$7.25 puede pagar únicamente \$377 al mes. Personas con discapacidad que dependen de la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) federal pueden permitirse solamente \$290 al mes, unos sorprendentes \$1,175 menos que el alquiler justo del mercado de un apartamento de una habitación. Como muestra la **Figura 4**, los alquileres justos del mercado medios de las viviendas de una y dos habitaciones están muy lejos del alcance de los arrendatarios con bajos ingresos en casi todos los casos, por lo que la gran mayoría se ven afectados por los costos.

Además, la “regla del 30%” estándar para medir la asequibilidad de la vivienda puede quedarse corta a la hora de captar las verdaderas dificultades económicas. No todos los hogares pueden permitirse gastar ni siquiera el 30% de sus ingresos en el alquiler, especialmente los que tienen necesidades médicas, familias numerosas, o responsabilidades

de cuidado de personas. El enfoque de los ingresos residuales ofrece una medida más precisa de la asequibilidad, al preguntar si a un grupo familiar le queda suficiente dinero después del alquiler para cubrir el costo estimado de sus otras necesidades básicas. Investigaciones recientes calculan los costos típicos no relacionados con la vivienda, como los alimentos, el transporte, la atención de la salud, el cuidado de los niños y los impuestos, y luego los comparan con los ingresos que le quedan a un grupo familiar después del alquiler. Si los ingresos residuales después

de pagar el alquiler son insuficientes para hacer frente a estos gastos básicos, se considera que el hogar se ve afectado por los costos de vivienda según sus ingresos residuales. Las investigaciones que utilizaron este método revelaron que todos los arrendatarios que ganan menos de \$30,000 al año, y el 81% de los que ganan entre \$30,000 y \$44,999, no pueden cubrir sus otras necesidades después de pagar el alquiler (Airgood-Obrycki et al., 2022).

**FIGURA 4. 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 QCEW, 2024 ajustados a valores de 2025; y Administración del Seguro Social, beneficio federal máximo del SSI para el individuo, 2025.



## ▶ LA REALIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS: ¿QUÉ QUEDA DESPUÉS DEL ALQUILER?

Con tal cantidad de sus ingresos destinados al alquiler, los arrendatarios de todo EE. UU. se ven obligados a tomar decisiones imposibles sobre sus necesidades básicas. David, de Vermont, dice que para la última semana de cada mes ya se ha quedado sin comida. Detrese en Maryland describe a inquilinos que sacrifican alimentos, medicinas y transporte solo para mantener un techo sobre sus cabezas: “Conocemos a inquilinos que tienen que tomar turnos adicionales, sacrificar medicamentos o luchar para pagar la guardería”. Terri, de Michigan, dice que ha tenido que dejar de comprar alimentos e incluso recortar sus medicamentos para el dolor debido a la presión financiera del alquiler. Vikki en Illinois describe la carga emocional que suponen las subidas del alquiler y la constante presión financiera: “Me estreso pensando en cómo podría salir adelante, es duro, ahora mismo solo quiero echarme a llorar”. Estas historias ponen de relieve los brutales sacrificios que hacen millones de arrendatarios para poder permitirse una vivienda y la creciente urgencia de políticas que garanticen que no tengan que elegir entre el albergue y la supervivencia.

“Conocemos a inquilinos que tienen que tomar turnos adicionales, sacrificar medicamentos o luchar para pagar la guardería”.

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

Las personas de color se ven afectadas de forma desproporcionada por la crisis de asequibilidad de la vivienda en el país. En comparación con los hogares blancos, tienen más probabilidades de ser inquilinos, de tener ingresos extremadamente bajos y de enfrentar afectaciones por los costos que les exponen a un mayor riesgo de inestabilidad en la vivienda (Brooks, 2023; Cornelissen & Hermann, 2023; NLIHC, 2025). Estas disparidades tienen sus raíces en una larga historia de racismo sistémico. Generaciones de políticas y prácticas discriminatorias en materia de vivienda —como las cláusulas abusivas, la zonificación excluyente y los préstamos predatorios— han negado a muchas familias negras, latinas e indígenas estadounidenses el acceso a la propiedad de vivienda y la oportunidad de crear riqueza. La continua discriminación racial en la contratación, la fijación de salarios y la promoción laboral siguen reforzando estas desigualdades, concentrando a muchos trabajadores de color en sectores con salarios bajos (Gemelas et al. 2021; Mandel & Senyonov, 2016, Oddo et al., 2021; Pager et al, 2009; NLIHC, 2025).

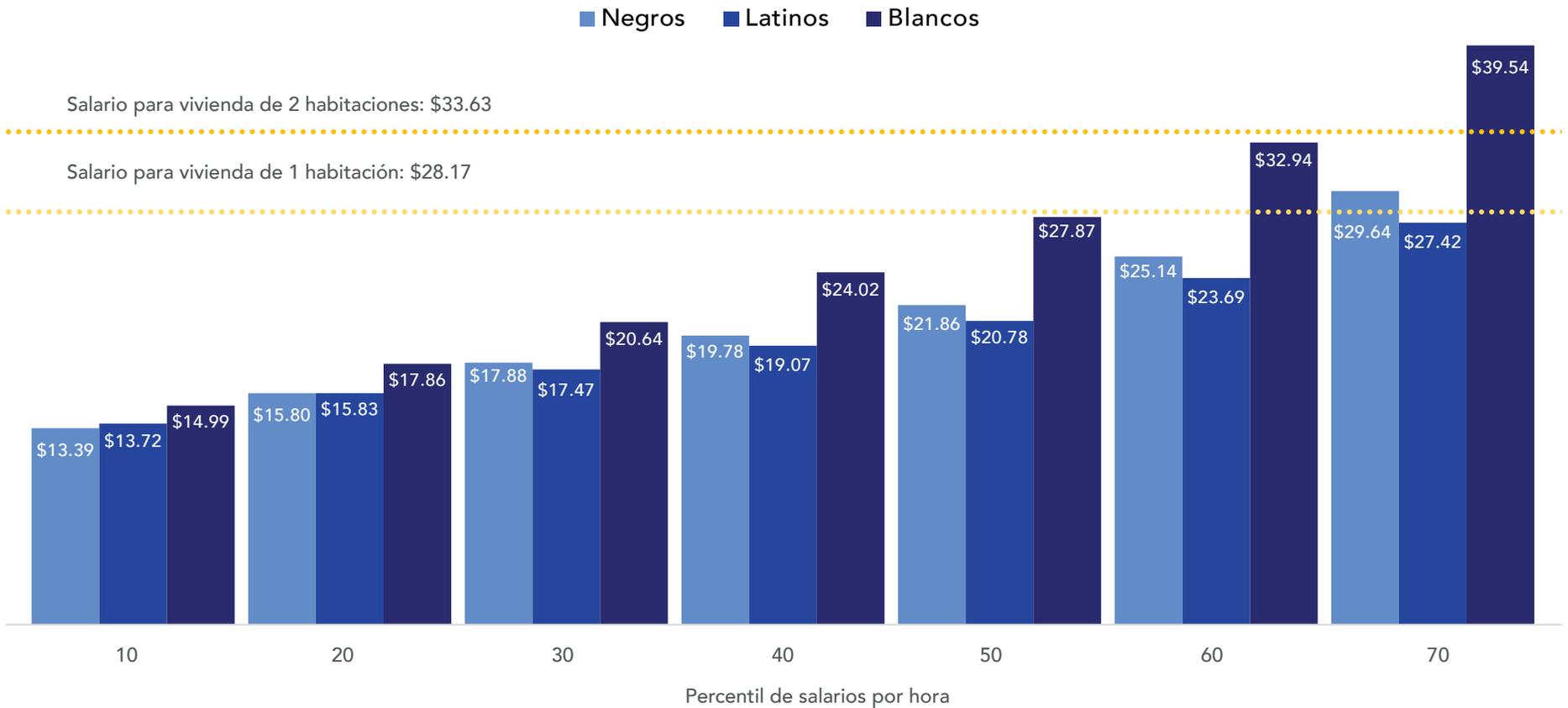
Las graves afectaciones de vivienda que sufren los arrendatarios de color están estrechamente vinculadas a las disparidades en los ingresos y el empleo. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos representan el 18% de los hogares negros, el 17% de los hogares indígenas estadounidenses o nativos de Alaska y el 13% de los hogares latinos, en comparación con solo el 6% de los hogares blancos (NLIHC, 2025). Los trabajadores negros, latinos e indígenas estadounidenses tienen más probabilidades que los blancos de trabajar en sectores peor pagados como los servicios, la producción y el transporte. Por el contrario, los trabajadores blancos con mayor frecuencia están empleados en puestos directivos y profesionales mejor pagados (Wilson et al., 2021; Allard & Brundage, Jr., 2019). Incluso dentro de las mismas categorías laborales, las disparidades salariales persisten: los trabajadores negros y latinos ganan sistemáticamente menos que los trabajadores blancos que desempeñan funciones similares (Wilson et al., 2021).

La **Figura 5** ilustra estas disparidades salariales raciales en toda la distribución de ingresos. En el percentil salarial 10, los trabajadores negros ganan un 11% menos y los latinos un 9% menos que los trabajadores blancos. Estas diferencias aumentan con los ingresos: el trabajador negro medio gana un 22% menos y el trabajador latino medio gana un 26% menos que el trabajador blanco medio. El salario medio de un trabajador blanco a tiempo completo es casi suficiente para permitirse un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado, pero no ocurre lo mismo con los trabajadores negros o latinos. Incluso en el percentil 60, los trabajadores blancos por lo general pueden pagar una vivienda de dos habitaciones al alquiler justo del mercado, mientras que los trabajadores negros y latinos que ganan un salario en el percentil 60 no pueden permitirse una vivienda de una habitación.

El género complica aún más estas disparidades salariales raciales. Las mujeres negras y latinas enfrentan algunas de las brechas salariales más pronunciadas en el mercado laboral (**Figura 6**). Las mujeres negras que perciben el salario medio correspondiente a su raza y género ganan \$21.25 por hora, lo que supone \$1.35 menos que los hombres negros y \$9.28 menos que los hombres blancos. Las mujeres latinas ganan \$2.28 menos que los hombres latinos y \$10.58 menos que los hombres blancos. Mientras que un hombre blanco que gana el salario medio puede permitirse un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado, las mujeres negras y latinas se quedan abajo por \$6.92 y \$8.22 por hora, respectivamente.

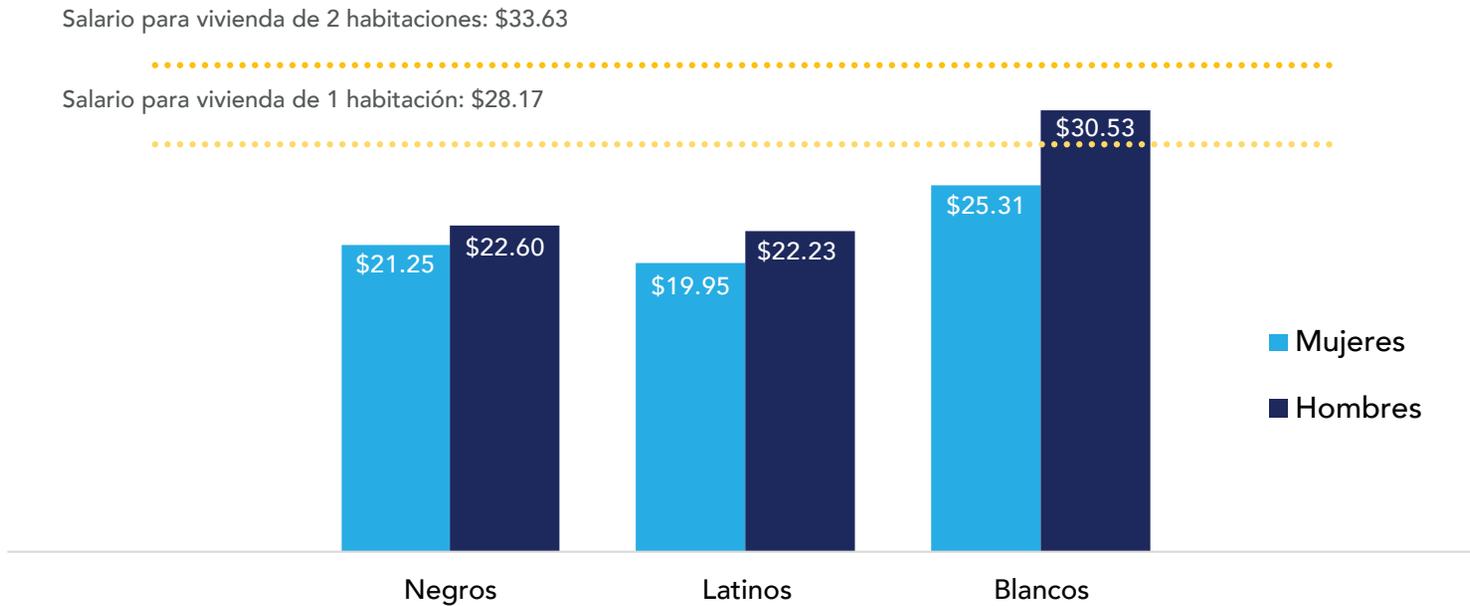
Además de salarios más bajos, la gente de color también enfrenta tasas más altas de desempleo y subempleo. En 2023, la tasa de desempleo anual de los trabajadores blancos era del 3.3%, frente al 4.6% de los trabajadores hispanos o latinos, el 5.5% de los trabajadores negros y el 6.6% de los trabajadores indígenas estadounidenses o nativos de Alaska (U.S. Bureau of Labor Statistics, 2024). Estas disparidades en el empleo limitan aún más el acceso a viviendas asequibles, ya que un empleo estable y a tiempo completo suele ser esencial para conseguir y mantener una vivienda de alquiler.

**FIGURA 5. 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 provienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la fuerza laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2024, ajustados a valores de 2025.

**FIGURA 6. 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 provienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la fuerza laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2024, ajustados a valores de 2025.

## ▶ LA INESTABILIDAD DE LA VIVIENDA SE AGRAVA CON LAS RECESIONES ECONÓMICAS

La incertidumbre es un rasgo que define la vida de millones de arrendatarios, especialmente de aquellos con menos recursos económicos. Como dijo David, un arrendatario de 65 años de Vermont: “El problema ahora mismo es la incertidumbre de todo”. Ante la creciente preocupación por la posibilidad de otra desaceleración económica, las lecciones de crisis pasadas como la Gran Recesión y la pandemia de COVID-19 son fundamentales para comprender el impacto

profundo y duradero que tienen las recesiones en la estabilidad de la vivienda. La incertidumbre económica, incluido el crecimiento negativo del PIB en el primer trimestre de 2025, señala una amenaza potencial para los arrendatarios que están menos preparados para soportar otra crisis (BEA, 2025).

La desigualdad económica en EE. UU. ha ido en aumento durante décadas, dejando a muchas familias con menos ahorros y recursos limitados para soportar las dificultades financieras (Weller & Karakilic, 2022). Mientras que el 10% de los que ganan más poseía el 70.5% de la riqueza del país justo antes de la pandemia de COVID-19, la riqueza real de la mayoría de los hogares estadounidenses había disminuido desde la Gran Recesión. La mediana de la riqueza de todos los grupos familiares no jubilados cayó de \$117,627 (en dinero de 2019) en 2007 a \$91,540 en 2019 (Weller & Karakilic, 2022). La Gran Recesión asestó un duro golpe a las familias trabajadoras, y cuando llegó la pandemia de COVID-19, esta vino a agravar su precariedad económica. Muchos

Las recientes propuestas de recortar drásticamente los programas federales de vivienda desestabilizarán aún más a los arrendatarios de más bajos ingresos del país y los dejarán aún más expuestos a la próxima e inevitable recesión económica.

grupos familiares tenían aún menos colchón financiero que una década antes. Los arrendatarios de color se vieron especialmente afectados: los hogares negros y latinos eran más propensos a tener empleos con salarios bajos y contaban con menos ahorros de los que depender durante la pérdida generalizada de puestos de trabajo provocada por la pandemia (Gemelas et al., 2021; Weller & Karakilic, 2022).

Las recesiones recientes han impulsado el aumento a largo plazo de la prevalencia de las afectaciones por los costos de vivienda, especialmente entre los arrendatarios de más bajos ingresos. Durante la Gran Recesión, la proporción de arrendatarios de más bajos ingresos afectados por los costos aumentó de 84.2% en 2007 a 87.0% en 2010, mientras que la proporción de aquellos con graves afectaciones por los costos aumentó de 67.8% a 72.0%. Para 2019, su tasa de afectaciones por los costos había descendido ligeramente a 85.5%, y la tasa de afectaciones graves era de 70.1%, pero ambas tasas se mantenían por encima de los niveles anteriores a la recesión. En 2023, después de la recesión por COVID-19, la prevalencia de afectaciones por los costos creció aún más hasta el 87.4% entre los arrendatarios de más bajos ingresos y la tasa de afectaciones graves aumentó a 74.6%.

Incluso cuando los indicadores económicos muestran una recuperación, los arrendatarios de más bajos ingresos suelen quedar rezagados, lo que refleja un sistema de vivienda que fracasa sistemáticamente a la hora de proteger a los arrendatarios de más bajos ingresos, los que son más vulnerables a las crisis económicas. Las recesiones agravan las afectaciones por el alquiler y los efectos perduran mucho después de que la economía comience a recuperarse. Las recientes propuestas de recortar drásticamente los programas federales de vivienda desestabilizarán aún más a los arrendatarios de más bajos ingresos del país y los dejarán aún más expuestos a la próxima e inevitable recesión económica.

## ► SE NECESITAN POLÍTICAS FEDERALES PARA PONER FIN A LA CRISIS DE VIVIENDA

Los subsidios federales son esenciales para hacer frente a la profunda y sistémica falta de viviendas asequibles disponibles para los arrendatarios de más bajos ingresos del país. A pesar de la necesidad generalizada, solo uno de cada cuatro hogares que cumplen los requisitos recibe ayuda para la vivienda, lo que deja a millones sin apoyo (Bailey, 2022). Y aún así, en lugar de ampliar los programas vitales, las recientes propuestas legislativas federales amenazan con recortar la financiación, imponer restricciones perjudiciales y deshacer años de avances logrados con mucho esfuerzo. Para abordar verdaderamente esta crisis, el Congreso no solo debe proteger los programas de vivienda existentes, sino reforzarlos significativamente mediante una inversión sostenida, una ampliada ayuda para el alquiler y políticas que eliminen las barreras al acceso a la vivienda.

Varias propuestas legislativas ofrecen prometedores pasos adelante. La “Ley de Vales para la Estabilidad y Oportunidad Familiar” proporcionaría 250,000 nuevos vales de vivienda y los emparejaría con servicios de asesoramiento para ayudar a las familias con niños pequeños a asegurarse una vivienda en zonas con escuelas, oportunidades de empleo y recursos esenciales sólidos, dando a las familias una oportunidad de estabilidad y mejores resultados a largo plazo. Del mismo modo, el Congreso también debe proporcionar fondos suficientes para mantener los programas existentes, como el programa de Vales de Emergencia para Vivienda (EHV, por sus siglas en inglés), creado en el marco de la “Ley del Plan de Rescate Estadounidense de 2021”. Este programa de \$5,000 millones financió nuevos vales de ayuda para el alquiler basados en el inquilino para aquellas personas que se han quedado sin hogar o corren un riesgo inmediato de quedarse sin hogar, incluidos los sobrevivientes de la violencia de pareja y de la trata de personas. Sin financiación adicional del Congreso, HUD calcula que el programa EHV agotará sus recursos en 2026, poniendo a 60,000 hogares que dependen de un vale EHV para tener vivienda en riesgo de volver a quedarse sin hogar.

Más allá de ampliar y conservar los vales, el Congreso debe abordar las barreras estructurales que restringen la oferta de viviendas asequibles. Deben reformarse las normas locales de zonificación que hacen subir los costos de desarrollo y limitan la disponibilidad de viviendas. La “Ley Sí en mi patio trasero” (YIMBY, por sus siglas en inglés) exigiría a los gobiernos locales que reciben subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario que informen sobre las medidas adoptadas para reducir los obstáculos a la vivienda asequible, incluidas las reformas de zonificación que incentiven la vivienda multifamiliar. Si bien la reforma de la zonificación por sí sola no puede resolver la crisis de vivienda asequible, sobre todo para los arrendatarios de más bajos ingresos, es una parte esencial de una estrategia más amplia para aumentar la oferta de viviendas asequibles y a precio de mercado.

La “Ley de Vivienda y Movilidad Económica de los Estados Unidos” proporcionaría inversiones a gran escala para aumentar la oferta de viviendas asequibles. Invertiría \$445,000 millones a lo largo de 10 años en el Fondo Fiduciario de la Vivienda nacional para construir, reparar y operar casi dos millones de viviendas asequibles para familias con bajos ingresos. El proyecto de ley también incluye \$70,000 millones para reparar viviendas públicas y dinero para construir nuevas viviendas de alquiler en zonas rurales.

Por último, el Congreso debe mejorar la eficiencia de los programas de vivienda existentes. La “Ley de Elección de Vivienda Asequible” abordaría los retrasos en las inspecciones, ofrecería incentivos a los arrendadores para que participen en el programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) y ampliaría el uso de los alquileres justos del mercado en zonas pequeñas para ampliar las opciones de vivienda de los titulares de los vales. El proyecto de ley también aumentaría la financiación al programa de Vivienda de Apoyo Tribal de HUD y Asuntos de los Veteranos (HUD-VASH), proporcionando a los arrendatarios nativos estadounidenses que viven en tierras tribales el apoyo que tanto necesitan.

Prevenir la inestabilidad de la vivienda también requiere una red de seguridad para los arrendatarios que enfrentan crisis financieras repentinas. La “Ley sobre la Crisis de los Desalojos” establecería un fondo nacional de estabilización de la vivienda para brindar ayuda temporal a los arrendatarios que corran riesgo de desalojo, ayudando a prevenir la cascada de consecuencias negativas que suelen seguir al desplazamiento. Junto con otras reformas, estas soluciones de políticas específicas pueden formar parte de una estrategia global para abordar la crisis de la vivienda asequible.

De cara al futuro, el porvenir de las ayudas federales a la vivienda es cada vez más incierto. El presupuesto de HUD para el año fiscal 2025 (FY25) no contempló fondos suficientes para el programa HCV, lo que podría provocar la pérdida de 32,000 vales que no podrán utilizarse. Las actuales propuestas de presupuesto federal amenazan con agravar la crisis. La petición presupuestal del presidente para el año fiscal 26 propone un devastador recorte de 44% de la financiación global de HUD, que eliminaría los programas de ayuda para el alquiler, consolidaría cinco programas clave en una única y restrictiva subvención estatal en bloque de ayuda para el alquiler e impondría un límite temporal de dos años a la ayuda. También se espera que la administración Trump siga adelante con dañinas normativas que harían más difícil que las familias obtengan y mantengan la asistencia de HUD, incluidos engorrosos requisitos de presentación de informes de trabajo. Estas políticas no solo agudizarían la crisis de vivienda asequible, sino que empujarían activamente a más familias hacia la inseguridad de la vivienda y la falta de hogar.

Una respuesta significativa a la crisis de vivienda asequible requiere que el Congreso rechace los recortes perjudiciales propuestos por el presidente, refuerce los programas federales y se comprometa a realizar inversiones sostenidas y a largo plazo en viviendas profundamente asequibles. Sin esta acción, los arrendatarios de más bajos ingresos del país seguirán atrapados en un ciclo de precariedad de la vivienda, incapaces de permitirse un lugar seguro, estable y accesible al que llamar hogar.



## ▶ LA REALIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS: LA VIVIENDA ASEQUIBLE NO TIENE POR QUÉ ESTAR FUERA DE ALCANCE

Para muchos arrendatarios, un solo acontecimiento inesperado, como una enfermedad o la pérdida de un empleo, puede llevar a una espiral de inestabilidad en la vivienda o al desalojo. Los programas de ayuda para el alquiler son un salvavidas crucial, pero los recursos que ofrecen siguen estando fuera del alcance de quienes más los necesitan. El riesgo de perder la vivienda sigue siendo alto para muchos, especialmente para los que tienen ingresos fijos o se están recuperando de una crisis. Kimrah, una arrendataria de Boston con experiencia como persona sin hogar, lo dice claramente: “A todos les bastaría la falta de un cheque de pago, un accidente o una enfermedad para estar como yo”. Rosey, una arrendataria de Detroit, describe la vulnerabilidad de vivir de cheque en cheque: “Algo tan simple como estar enfermo o que tus hijos estén enfermos puede afectar tu sueldo... lo que podría afectar tu capacidad para pagar el alquiler”. Sin una red de seguridad, estas dificultades comunes bastan para empujar a las familias a quedarse sin hogar.

La ayuda para la vivienda puede brindar no solo vivienda, sino seguridad, dignidad y los cimientos para una vida mejor.

Para las familias que reciben asistencia, la diferencia es evidente. Carla, una arrendataria de Carolina del Sur, explica cómo el programa de vales HCV fue el salvavidas de su familia, permitiéndole evitar quedarse sin hogar mientras criaba a sus hijos. “Realmente ayudó a personas como yo, madres solteras... que realmente necesitaban la ayuda, de lo contrario podrían quedarse sin hogar”. Amber, de Oregón, explica cómo vivir en una propiedad con asistencia federal le ayudó a evitar quedarse en la calle: “Si no hubiera tenido esa opción en los últimos años, en algunos momentos me habría quedado sin vivienda”. Estas historias ponen de relieve cómo la ayuda para la vivienda puede brindar no solo vivienda, sino seguridad, dignidad y los cimientos para una vida mejor.

El informe *Out of Reach* de este año muestra claramente que lo que está fuera de alcance no es solo la vivienda, sino la seguridad y la dignidad de los arrendatarios de más bajos ingresos del país. En un clima económico incierto, los arrendatarios que tienen menos recursos con demasiada frecuencia enfrentan dificultades para pagar el alquiler, viven en viviendas inseguras o deficientes y se ven obligados a tomar decisiones imposibles entre la vivienda y otras necesidades básicas. La gente puede trabajar duro y aun así quedarse atrás, sabiendo que un gasto inesperado o la falta de un cheque de pago podría dejarle sin hogar. Algunas personas, como los ancianos y las personas con ciertas discapacidades, simplemente no pueden trabajar. La ayuda federal a la vivienda sería un salvavidas para todos estos arrendatarios, y sin embargo sigue estando profundamente subfinanciada y cada vez más amenazada. Los estadounidenses debemos rechazar los perjudiciales recortes presupuestales propuestos por el presidente y exigir al Congreso que proteja a HUD y los programas que administra. Se necesitan inversiones a largo plazo en programas federales de vivienda profundamente dirigidos para garantizar que los arrendatarios de más bajos ingresos tengan viviendas estables, seguras, accesibles y asequibles.

## ▶ LAS CIFRAS DE ESTE INFORME

Los datos de Out of Reach están disponibles para cada estado, área metropolitana y condado en [www.nlihc.org/oor](http://www.nlihc.org/oor). Le instamos a que visite el sitio, haga clic en su estado y seleccione “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 condado de Santa Cruz, California, por ejemplo, es de \$81.21, muchísimo mayor que el salario nacional para vivienda de dos habitaciones de \$33.63. En el otro extremo del espectro de precios, el salario para una vivienda de dos habitaciones en el condado de Barbour, Alabama, es de \$14.85, 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](http://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. Más recientemente, HUD empezó a utilizar datos propios de empresas privadas para captar mejor la inflación de los alquileres al calcular los FMR. 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. Puede 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.

## 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 2023, ajustado por el coeficiente del ingreso de hogares arrendatarios al ingreso general promedio de hogares reportado en la ACS y proyectado para 2025.

**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.

**TRABAJO DE TIEMPO COMPLETO** se define como 2,080 horas por año (40 horas por semana durante 52 semanas). El empleado promedio trabaja aproximadamente 35 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.

## ▶ REFERENCIAS

Airgood-Obrycki, W., Hermann, A., & Weeden, S. (2022). "The rent eats first": Rental housing unaffordability in the United States ("El alquiler come primero": La inasequibilidad de la vivienda de alquiler en Estados Unidos). *Housing Policy Debate*, 33(6), 1272-1292.

Allard, M. & Brundage, V., Jr. (2019). American Indians and Alaska Natives in the U.S. labor force (Indígenas estadounidenses y nativos de Alaska en la población activa de EE. UU.). *Monthly Labor Review*, U.S. Bureau of Labor Statistics, <https://doi.org/10.21916/mlr.2023.28>.

Apartment List. (2025). *Apartment list national report: April 2025 (Informe nacional de alquileres de Apartment List: Abril de 2025)*. Apartment List. Retrieved May 22, 2025.

Bailey, P. (2022). *Addressing the affordable housing crisis requires expanding rental assistance and adding housing units (Abordar la crisis de vivienda asequible requiere ampliar la ayuda para el alquiler y añadir unidades de vivienda)*. Washington, D.C.: Center on Budget and Policy Priorities.

Brooks, M. M. (2023). Persistent disparities in affordable rental housing among America's ethnorracial groups (Disparidades persistentes en la vivienda de alquiler asequible entre los grupos etnoraciales de Estados Unidos). *Social Science Research*, 113, 102828.

Chun, Y., Roll, S., Miller, S., Lee, H., Larimore, S., Grinstein-Weiss, M. (2022). Racial and Ethnic Disparities in Housing Instability During the COVID-19 Pandemic: the Role of Assets and Income Shocks (Disparidades raciales y étnicas en la inestabilidad de la vivienda durante la pandemia de COVID-19: el papel de las crisis de activos e ingresos). *Journal of Economics, Race, and Policy*, 6, 63-81.

Gemelas, J., Davison, J., Keltner, C., & Ing, S. (2021). Inequities in employment by race, ethnicity, and sector during COVID-19

(Desigualdades en el empleo por raza, origen étnico y sector durante la COVID-19). *Journal of Racial and Ethnic Health Disparities*, 9, 350-355.

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)*. Washington, DC: Economic Policy Institute.

Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2024). *America's rental housing: 2024 (Viviendas de alquiler de Estados Unidos: 2024)*. Cambridge, MA: Harvard University.

Mandel, H., & Semyonov, M. (2016). Going back in time? Gender differences in trends and sources of the racial pay gap, 1970 to 2010 (¿Volvemos atrás en el tiempo? Diferencias de género en las tendencias y fuentes de la brecha salarial racial, 1970 a 2010). *American Sociological Review*, 81(5), 1039-1068.

Myers, D., & Park, J. (2020). *Filtering of apartment housing between 1980 and 2018 (Filtrado de vivienda en apartamentos entre 1980 y 2018)*. Washington, DC: NMHC Research Foundation.

National Association of Home Builders. (n.d.). How tariffs impact the home building industry (La manera en que los aranceles afectan al sector de la construcción de viviendas). Retrieved May 22, 2025, <https://www.nahb.org/advocacy/top-priorities/building-materials-trade-policy/how-tariffs-impact-home-building>.

National Low Income Housing Coalition. (2025). *The Gap: A shortage of affordable and available homes 2025 (La brecha: La escasez de viviendas asequibles y disponibles 2025)*. Washington, DC: NLIHC.

National Low Income Housing Coalition y Public and Affordable Housing Research Corporation. (2024). *Picture of Preservation (Imagen de la conservación)*. Washington, DC.

Oddo, V., Zhuang, C., Andrea, S., Eisenberg-Guyot, J., Peckham, T., Jacoby, D., & Hajat, A. (2021). Changes in precarious employment in the United States: A longitudinal analysis (Cambios en el empleo precario en Estados Unidos: un análisis longitudinal). *Scandinavian Journal of Work, Environment & Health*, 47(3), 171–180.

Pager, D., Western, B., & Bonikowski, B. (2009). Discrimination in a low-wage labor market: A field experiment (Discriminación en un mercado laboral de bajos salarios: un experimento de campo). *American Sociological Review*, 74, 777–799.

Spader, J. (2025). 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 Estadounidense sobre Vivienda, 1985-2021). *Housing Policy Debate*, 35(1), 3–5.

U.S. Bureau of Labor Statistics. (2024, December). *Labor force characteristics by race and ethnicity, 2023 (Características de la población activa por raza y origen étnico, 2023)* (Report 1113) (Informe 1113). <https://www.bls.gov/opub/reports/race-and-ethnicity/2023/>.

U.S. Department of Agriculture, Food and Nutrition Service. (2025). *Official USDA Thrifty Food Plan: U.S. Average, April 2025 (Plan oficial de alimentación ahorrativa de USDA: Promedio de EE. UU., abril de 2025)*. <https://www.fns.usda.gov/research/cnpp/usda-food-plans/cost-food-monthly-reports>.

U.S. Bureau of Economic Analysis. (2025, 29 de mayo). Gross Domestic Product (second estimate), corporate profits (preliminary estimate), 1st quarter (Producto interno bruto [segunda estimación], ganancias empresariales [estimación preliminar], primer trimestre)2025 (BEA 25-18). <https://www.bea.gov/news/2025/gross-domestic-product-second-estimate-corporate-profits-preliminary-estimate-1st-quarter>.

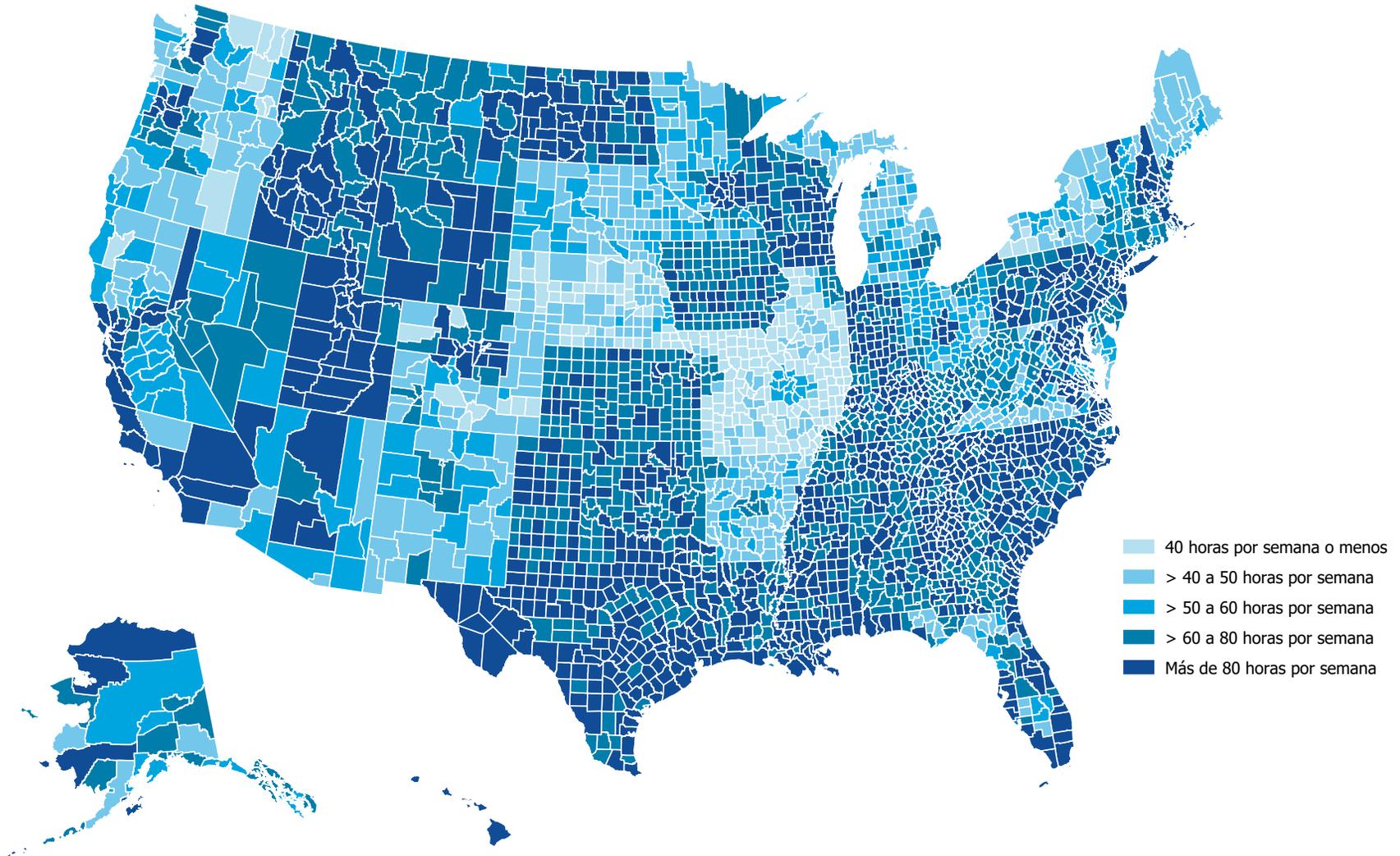
Weller, E. C., & Karakilic, E. (2022). Wealth inequality, precariousness, household debt, and macroeconomic instability (Desigualdad de la riqueza, precariedad, deuda de los hogares e inestabilidad macroeconómica). *Journal of Economic Issues*, 56(2), 599–606.

Wilson, V., Miller, E., & Kassa, M. (2021). *Racial representation in professional occupations (Representación racial en las ocupaciones profesionales)*. Washington, DC: 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 2025



**\*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 los municipios con salarios mínimos más altos que el salario mínimo estándar del condado, estatal o federal. Ninguno de los salarios mínimos adoptados por un municipio es suficiente para pagar una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado con una semana laboral de 40 horas. La variación geográfica de los salarios mínimos de los estados de Oregon y Nueva York se refleja al nivel del condado.

# ▶ LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS EN 2025

Zonas metropolitanas	Condados metropolitanos <sup>1</sup>	Salario para vivienda FMR de 2 habitaciones <sup>2</sup>
Santa Cruz-Watsonville, CA MSA <sup>3</sup>	Santa Cruz County, CA	\$81.21
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara HMFA <sup>4</sup>	Santa Clara County, CA	\$66.27
San Francisco HMFA	Marin County, San Francisco County, San Mateo County, CA	\$63.81
Santa Maria-Santa Barbara, CA MSA	Santa Barbara County, CA	\$58.23
Salinas, CA MSA	Monterey County, CA	\$57.35
Santa Ana-Anaheim-Irvine, CA HMFA	Orange County, CA	\$55.82
San Diego-Carlsbad MSA	San Diego County, CA	\$55.40
Boston-Cambridge-Quincy HMFA		\$54.56
Napa, CA MSA	Napa County, CA	\$53.69
New York HMFA	New York County, Kings County, Queens County, Bronx County, Richmond County, Rockland County, Putnam County, Westchester County, NY	\$53.46

Zonas no metropolitanas por estado (combinadas)	Salario para vivienda FMR de 2 habitaciones
Massachusetts	\$47.36
Hawaii	\$40.22
Montana	\$29.91
Alaska	\$29.11
Connecticut	\$28.98
New Hampshire	\$28.85
California	\$27.81
Colorado	\$27.11
Nevada	\$24.98
Vermont	\$24.77

Condados no metropolitanos (o equivalentes a condado)	Salario para vivienda FMR de 2 habitaciones
Nantucket County, MA	\$54.65
Summit County, CO	\$44.06
Monroe County, FL	\$43.73
Dukes County, MA	\$42.73
Eagle County, CO	\$41.81
Pitkin County, CO	\$41.81
Kauai County, HI	\$41.06
Gallatin County, MT	\$40.13
Hawaii County, HI	\$39.90
Aleutians West Census Area, Alaska	\$38.65

1 Las áreas FMR no están definidas por los límites de los condados en New England.

2 FMR = Alquiler justo del mercado.

3 MSA = Zona estadística metropolitana. Entidades geográficas definidas por la Oficina de Gestión y Presupuesto (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.

4 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.

# ▶ ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES

Los estados se clasifican de más caro a menos caro.

Clasificación <sup>1</sup>	Estado	Salario para vivienda FMR de 2 habitaciones <sup>2</sup>
1	California	\$49.61
2	Hawaii	\$49.19
3	New York	\$46.03
4	Massachusetts	\$45.90
6	Washington	\$41.11
7	New Jersey	\$39.99
8	Maryland	\$39.15
9	Florida	\$37.27
10	Colorado	\$36.79
11	Connecticut	\$35.42
12	New Hampshire	\$35.08
13	Arizona	\$34.18
14	Virginia	\$33.64
15	Oregon	\$33.02
16	Nevada	\$32.94
17	Delaware	\$32.18
18	Rhode Island	\$31.71
19	Illinois	\$29.81
20	Alaska	\$29.73
21	Vermont	\$29.73
22	Texas	\$29.64
23	Georgia	\$29.46
24	Utah	\$29.29
25	Montana	\$28.99
26	Maine	\$28.42
27	Minnesota	\$28.23
28	Pennsylvania	\$27.83

Clasificación <sup>1</sup>	Estado	Salario para vivienda FMR de 2 habitaciones <sup>2</sup>
29	Idaho	\$27.83
30	North Carolina	\$27.14
31	Tennessee	\$27.01
32	South Carolina	\$25.91
33	Michigan	\$24.46
34	New Mexico	\$23.18
35	Wisconsin	\$23.15
36	Louisiana	\$22.88
37	Ohio	\$22.51
38	Indiana	\$22.18
39	Missouri	\$21.61
40	Nebraska	\$21.57
41	Kentucky	\$21.47
42	Oklahoma	\$20.98
43	Kansas	\$20.87
44	Mississippi	\$20.79
45	Alabama	\$20.61
46	Wyoming	\$20.25
47	Iowa	\$19.99
48	North Dakota	\$19.47
49	Arkansas	\$18.98
50	South Dakota	\$18.96
51	West Virginia	\$18.94
<b>OTROS</b>		
5	District of Columbia	\$44.50
52	Puerto Rico	\$11.64

<sup>1</sup> Incluye Distrito de Columbia y Puerto Rico.

<sup>2</sup> FMR = Alquiler justo del mercado.

# RESUMEN POR ESTADO

Estado	Salario para vivienda año fiscal 2025	Costos de vivienda			Ingreso promedio de la zona (AMI)				Hogares arrendatarios				
	Salario por hora para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> necesarios para pagar 2 hab. al FMR	AMI anual <sup>4</sup>	Alquiler mensual asequible al AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios (2019-2023)	% del total de hogares (2019-2023)	Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2025)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Empleos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR
Alabama	\$20.61	\$1,072	\$42,869	2.8	\$87,543	\$2,189	\$26,263	\$657	592,043	30%	\$17.19	\$894	1.2
Alaska	\$29.73	\$1,546	\$61,835	2.3	\$118,942	\$2,974	\$35,683	\$892	89,496	33%	\$24.13	\$1,255	1.2
Arizona	\$34.18	\$1,778	\$71,101	2.3	\$101,832	\$2,546	\$30,550	\$764	923,559	33%	\$23.31	\$1,212	1.5
Arkansas	\$18.98	\$987	\$39,472	1.7	\$82,540	\$2,063	\$24,762	\$619	402,626	34%	\$17.78	\$924	1.1
California	\$49.61	\$2,580	\$103,184	3.0	\$123,754	\$3,094	\$37,126	\$928	5,940,036	44%	\$31.47	\$1,637	1.6
Colorado	\$36.79	\$1,913	\$76,518	2.5	\$127,322	\$3,183	\$38,197	\$955	783,361	34%	\$26.31	\$1,368	1.4
Connecticut	\$35.42	\$1,842	\$73,664	2.2	\$125,828	\$3,146	\$37,748	\$944	480,258	34%	\$22.69	\$1,180	1.6
Delaware	\$32.18	\$1,674	\$66,941	2.1	\$110,159	\$2,754	\$33,048	\$826	109,869	28%	\$22.11	\$1,150	1.5
Florida	\$37.27	\$1,938	\$77,522	2.9	\$95,911	\$2,398	\$28,773	\$719	2,794,102	33%	\$23.23	\$1,208	1.6
Georgia	\$29.46	\$1,532	\$61,273	4.1	\$100,669	\$2,517	\$30,201	\$755	1,388,484	35%	\$22.08	\$1,148	1.3
Hawaii	\$49.19	\$2,558	\$102,323	3.5	\$122,833	\$3,071	\$36,850	\$921	183,122	37%	\$21.98	\$1,143	2.2
Idaho	\$27.83	\$1,447	\$57,876	3.8	\$98,136	\$2,453	\$29,441	\$736	191,681	28%	\$18.81	\$978	1.5
Illinois	\$29.81	\$1,550	\$61,997	2.0	\$112,042	\$2,801	\$33,613	\$840	1,658,870	33%	\$23.01	\$1,197	1.3
Indiana	\$22.18	\$1,153	\$46,125	3.1	\$96,318	\$2,408	\$28,895	\$722	795,052	30%	\$18.05	\$939	1.2
Iowa	\$19.99	\$1,040	\$41,582	2.8	\$101,882	\$2,547	\$30,565	\$764	371,145	28%	\$17.32	\$901	1.2
Kansas	\$20.87	\$1,085	\$43,402	2.9	\$97,227	\$2,431	\$29,168	\$729	384,404	33%	\$18.66	\$970	1.1
Kentucky	\$21.47	\$1,116	\$44,647	3.0	\$87,050	\$2,176	\$26,115	\$653	568,417	32%	\$17.89	\$930	1.2
Louisiana	\$22.88	\$1,190	\$47,581	3.2	\$83,285	\$2,082	\$24,985	\$625	582,761	33%	\$17.28	\$899	1.3
Maine	\$28.42	\$1,478	\$59,120	1.9	\$102,090	\$2,552	\$30,627	\$766	152,957	26%	\$17.53	\$912	1.6
Maryland	\$39.15	\$2,036	\$81,434	2.6	\$139,884	\$3,497	\$41,965	\$1,049	760,808	33%	\$22.31	\$1,160	1.8
Massachusetts	\$45.90	\$2,387	\$95,476	3.1	\$141,275	\$3,532	\$42,383	\$1,060	1,033,084	37%	\$28.66	\$1,490	1.6
Michigan	\$24.46	\$1,272	\$50,869	2.0	\$97,246	\$2,431	\$29,174	\$729	1,094,011	27%	\$18.98	\$987	1.3
Minnesota	\$28.23	\$1,468	\$58,711	2.5	\$120,661	\$3,017	\$36,198	\$905	630,433	28%	\$20.57	\$1,070	1.4
Mississippi	\$20.79	\$1,081	\$43,244	2.9	\$77,396	\$1,935	\$23,219	\$580	345,471	31%	\$14.54	\$756	1.4
Missouri	\$21.61	\$1,124	\$44,951	1.6	\$99,295	\$2,482	\$29,789	\$745	796,762	32%	\$19.13	\$995	1.1
Montana	\$28.99	\$1,508	\$60,307	2.7	\$97,153	\$2,429	\$29,146	\$729	138,417	31%	\$18.35	\$954	1.6
Nebraska	\$21.57	\$1,122	\$44,870	1.6	\$104,322	\$2,608	\$31,297	\$782	263,282	33%	\$17.71	\$921	1.2

1 Hab. = Habitación.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2025.

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 2025.

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 2025	Costos de vivienda			Ingreso promedio de la zona (AMI)				Hogares arrendatarios				
	Salario por hora para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> necesarios para pagar 2 hab. al FMR	AMI anual <sup>4</sup>	Alquiler mensual asequible al AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios (2019-2023)	% del total de hogares (2019-2023)	Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2025)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Empleos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR
Nevada	\$32.94	\$1,713	\$68,507	2.7	\$97,857	\$2,446	\$29,357	\$734	481,479	41%	\$22.12	\$1,150	1.5
New Hampshire	\$35.08	\$1,824	\$72,971	4.8	\$129,301	\$3,233	\$38,790	\$970	151,523	27%	\$20.92	\$1,088	1.7
New Jersey	\$39.99	\$2,079	\$83,173	2.6	\$131,201	\$3,280	\$39,360	\$984	1,262,873	36%	\$23.97	\$1,247	1.7
New Mexico	\$23.18	\$1,205	\$48,205	1.9	\$84,106	\$2,103	\$25,232	\$631	252,957	31%	\$18.06	\$939	1.3
New York	\$46.03	\$2,394	\$95,749	3.0	\$114,419	\$2,860	\$34,326	\$858	3,504,163	46%	\$33.09	\$1,720	1.4
North Carolina	\$27.14	\$1,411	\$56,442	3.7	\$97,896	\$2,447	\$29,369	\$734	1,408,252	34%	\$21.09	\$1,096	1.3
North Dakota	\$19.47	\$1,013	\$40,501	2.7	\$112,820	\$2,820	\$33,846	\$846	118,956	37%	\$20.17	\$1,049	1.0
Ohio	\$22.51	\$1,171	\$46,825	2.1	\$97,502	\$2,438	\$29,251	\$731	1,594,003	33%	\$18.62	\$968	1.2
Oklahoma	\$20.98	\$1,091	\$43,640	2.9	\$88,024	\$2,201	\$26,407	\$660	527,573	34%	\$18.36	\$955	1.1
Oregon	\$33.02	\$1,717	\$68,673	2.2	\$107,889	\$2,697	\$32,367	\$809	623,205	37%	\$22.16	\$1,152	1.5
Pennsylvania	\$27.83	\$1,447	\$57,886	3.8	\$104,672	\$2,617	\$31,402	\$785	1,605,715	31%	\$20.42	\$1,062	1.4
Rhode Island	\$31.71	\$1,649	\$65,954	2.1	\$116,064	\$2,902	\$34,819	\$870	160,558	37%	\$18.22	\$947	1.7
South Carolina	\$25.91	\$1,347	\$53,896	3.6	\$91,682	\$2,292	\$27,505	\$688	591,532	29%	\$17.76	\$923	1.5
South Dakota	\$18.96	\$986	\$39,444	1.6	\$101,905	\$2,548	\$30,572	\$764	112,447	31%	\$17.36	\$903	1.1
Tennessee	\$27.01	\$1,404	\$56,172	3.7	\$93,993	\$2,350	\$28,198	\$705	912,950	33%	\$21.27	\$1,106	1.3
Texas	\$29.64	\$1,542	\$61,661	4.1	\$101,215	\$2,530	\$30,364	\$759	4,023,511	37%	\$25.01	\$1,301	1.2
Utah	\$29.29	\$1,523	\$60,930	4.0	\$117,135	\$2,928	\$35,141	\$879	321,551	29%	\$20.52	\$1,067	1.4
Vermont	\$29.73	\$1,546	\$61,833	2.1	\$112,203	\$2,805	\$33,661	\$842	71,479	27%	\$17.67	\$919	1.7
Virginia	\$33.64	\$1,749	\$69,967	2.7	\$121,930	\$3,048	\$36,579	\$914	1,091,768	33%	\$23.66	\$1,230	1.4
Washington	\$41.11	\$2,138	\$85,501	2.5	\$128,304	\$3,208	\$38,491	\$962	1,090,864	36%	\$29.95	\$1,557	1.4
West Virginia	\$18.94	\$985	\$39,392	2.2	\$81,804	\$2,045	\$24,541	\$614	185,366	26%	\$15.20	\$791	1.2
Wisconsin	\$23.15	\$1,204	\$48,149	3.2	\$106,769	\$2,669	\$32,031	\$801	785,523	32%	\$18.86	\$981	1.2
Wyoming	\$20.25	\$1,053	\$42,119	2.8	\$101,401	\$2,535	\$30,420	\$761	66,877	28%	\$18.20	\$947	1.1
<b>OTRO</b>													
District of Columbia	\$44.50	\$2,314	\$92,560	2.5	\$163,900	\$4,098	\$49,170	\$1,229	189,268	59%	\$39.60	\$2,059	1.1
Puerto Rico	\$11.64	\$605	\$24,219	1.1	\$35,020	\$876	\$10,506	\$263	395,015	32%	\$9.69	\$504	1.2

1 Hab. = Habitación.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2025.

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.

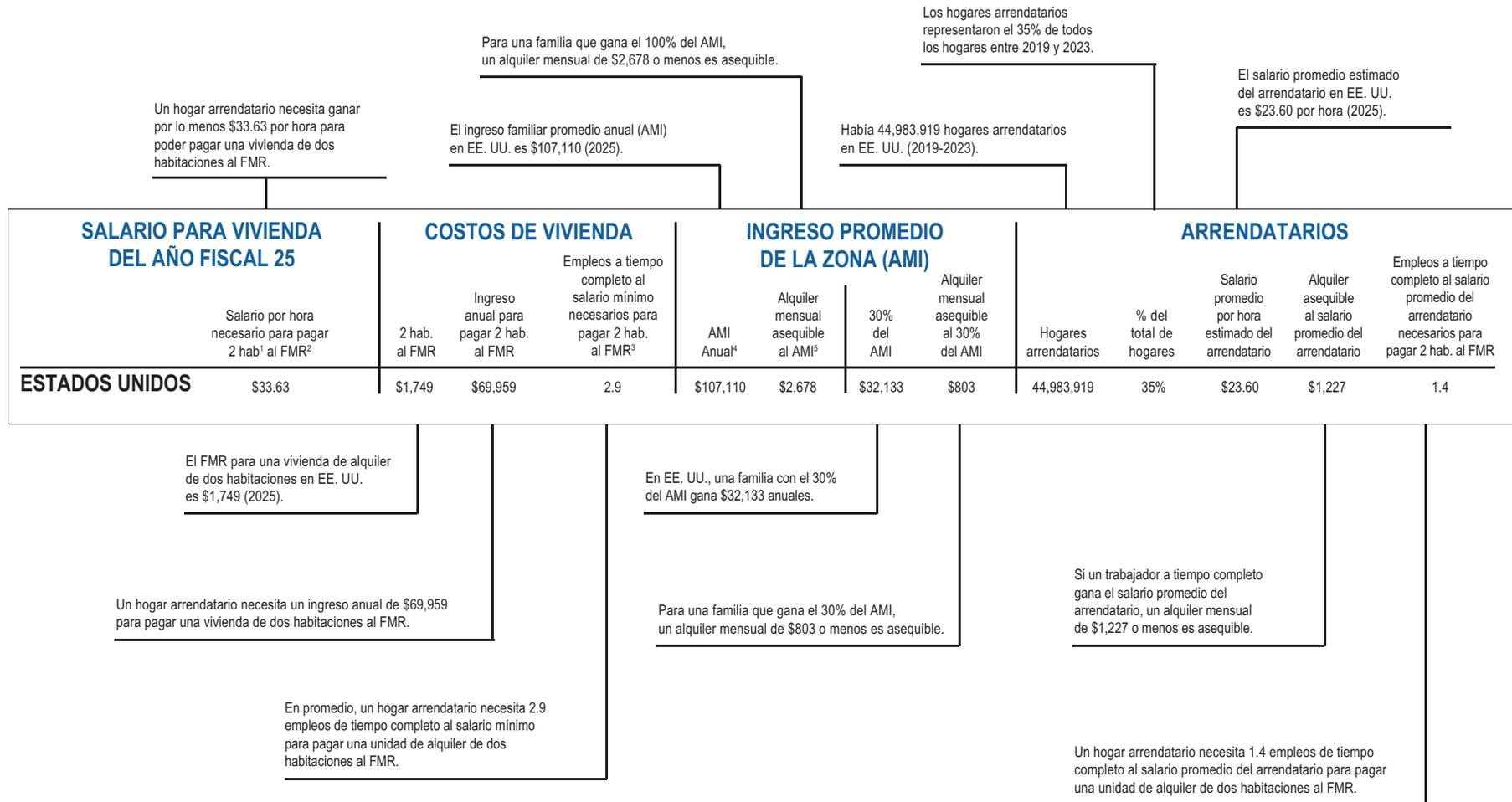
4 AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2025.

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



# ▶ CÓMO USAR LAS CIFRAS



1: Hab. = Habitación.

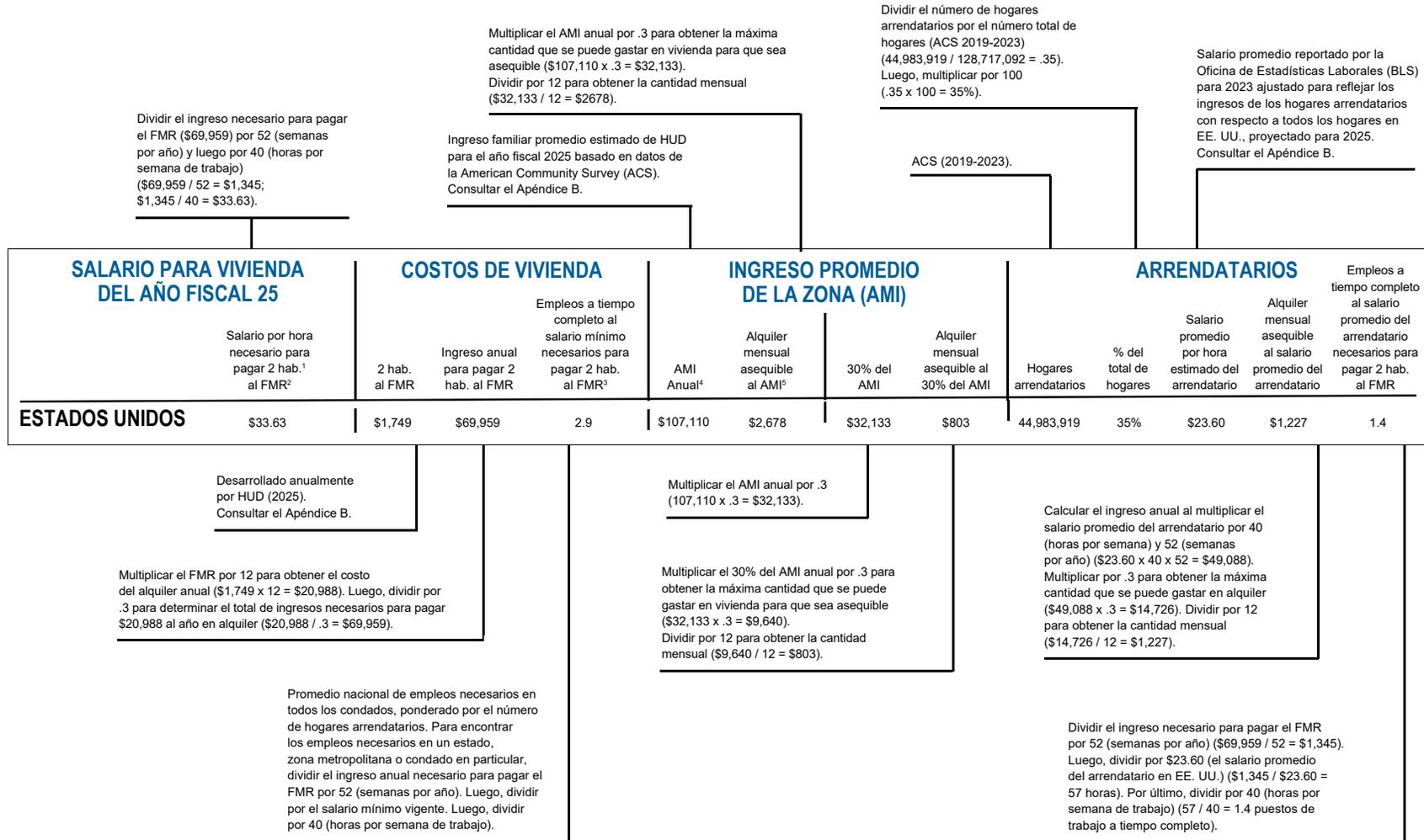
2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2025.

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 2025.

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

# ▶ DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS



1: Hab. = Habitación.  
 2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2025.  
 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 2025.  
 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



## ▶ APÉNDICE A: SALARIOS MÍNIMOS LOCALES

Localidad	Salario mínimo local (al 1-jul-25)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Alameda, CA	\$17.00	\$42.33	\$51.58
Bellingham, WA	\$18.66	\$26.56	\$31.58
Belmont, CA	\$18.30	\$53.46	\$63.81
Berkeley, CA	\$19.18	\$42.33	\$51.58
Boulder County, CO	\$16.57	\$32.73	\$39.60
Boulder, CO	\$15.57	\$32.73	\$39.60
Burien, WA <sup>1</sup>	\$21.16	\$44.10	\$51.37
Burlingame, CA	\$17.43	\$53.46	\$63.81
Chicago, IL <sup>2</sup>	\$16.20	\$30.00	\$33.87
Cupertino, CA	\$18.20	\$57.21	\$66.27
Daly City, CA	\$17.07	\$53.46	\$63.81
Denver, CO	\$18.81	\$34.40	\$41.15
East Palo Alto, CA	\$17.45	\$53.46	\$63.81
Edgewater, CO	\$16.52	\$34.40	\$41.15
El Cerrito, CA	\$18.34	\$42.33	\$51.58
Emeryville, CA	\$19.90	\$42.33	\$51.58
Everett, WA <sup>3</sup>	\$20.24	\$44.10	\$51.37
Flagstaff, AZ	\$17.85	\$32.96	\$37.35

Localidad	Salario mínimo local (al 1-jul-25)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Foster City, CA	\$17.39	\$53.46	\$63.81
Fremont, CA	\$17.75	\$42.33	\$51.58
Half Moon Bay, CA	\$17.47	\$53.46	\$63.81
Hayward, CA <sup>4</sup>	\$17.36	\$42.33	\$51.58
Howard County, MD <sup>5</sup>	\$16.00	\$30.85	\$37.79
King County, WA <sup>6</sup>	\$20.29	\$44.10	\$51.37
Las Cruces, NM	\$12.65	\$18.08	\$20.02
Los Altos, CA	\$18.20	\$57.21	\$66.27
Los Angeles County, CA	\$17.81	\$40.02	\$50.48
Los Angeles, CA	\$17.87	\$40.02	\$50.48
Malibu, CA	\$17.27	\$40.02	\$50.48
Menlo Park, CA	\$17.10	\$53.46	\$63.81
Milpitas, CA	\$18.20	\$57.21	\$66.27
Minneapolis, MN	\$15.97	\$26.56	\$32.40
Montgomery County, MD <sup>7</sup>	\$17.65	\$39.54	\$44.50
Mountain View, CA	\$19.20	\$57.21	\$66.27
Novato, CA <sup>8</sup>	\$17.27	\$53.46	\$63.81
Oakland, CA	\$16.89	\$42.33	\$51.58

Localidad	Salario mínimo local (al 1-jul-25)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Palo Alto, CA	\$18.20	\$57.21	\$66.27
Pasadena, CA <sup>9</sup>	\$17.50	\$40.02	\$50.48
Petaluma, CA	\$17.97	\$40.17	\$52.69
Portland, ME	\$15.50	\$30.06	\$38.67
Redwood City, CA	\$18.20	\$53.46	\$63.81
Renton, WA <sup>10</sup>	\$20.90	\$44.10	\$51.37
Richmond, CA	\$17.77	\$42.33	\$51.58
Rockland, ME	\$15.50	\$19.17	\$22.65
Saint Paul, MN <sup>11</sup>	\$15.97	\$26.56	\$32.40
San Carlos, CA	\$17.32	\$53.46	\$63.81
San Diego, CA	\$17.25	\$44.77	\$55.40
San Francisco, CA	\$19.18	\$53.46	\$63.81
San Jose, CA	\$17.95	\$57.21	\$66.27
San Mateo County, CA	\$17.46	\$53.46	\$63.81
San Mateo, CA	\$17.95	\$53.46	\$63.81
Santa Clara, CA	\$18.20	\$57.21	\$66.27
Santa Fe County, NM	\$15.00	\$26.31	\$31.29
Santa Fe, NM	\$15.00	\$26.31	\$31.29

Localidad	Salario mínimo local (al 1-jul-25)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Santa Monica, CA <sup>12</sup>	\$17.81	\$40.02	\$50.48
Santa Rosa, CA	\$17.87	\$40.17	\$52.69
SeaTac, WA <sup>13</sup>	\$20.17	\$44.10	\$51.37
Seattle, WA	\$20.76	\$44.10	\$51.37
Sonoma, CA	\$18.02	\$40.17	\$52.69
South San Francisco, CA	\$17.70	\$53.46	\$63.81
Sunnyvale, CA	\$19.00	\$57.21	\$66.27
Tucson, AZ	\$15.00	\$20.23	\$26.40
Tukwila, WA <sup>14</sup>	\$21.10	\$44.10	\$51.37
West Hollywood, CA	\$19.65	\$40.02	\$50.48

1. Este es el salario mínimo para empleadores con 500 o más empleados. El salario mínimo que pagan los empleadores con 21 a 499 empleados es de \$20.16 y los empleadores con 20 empleados o menos pagan \$16.66.

2. El salario mínimo en Chicago aumentará el 1 de julio de 2025 para tener en cuenta el índice de precios al consumidor. Sin embargo, esta información no estaba disponible en el momento de redactar este informe.

3. Este salario mínimo entrará en vigor el 1 de julio de 2025 para las grandes empresas, con carácter general el 1 de enero de 2026, y para las pequeñas empresas el 1 de julio de 2027.

4. Este es el salario mínimo para los grandes empleadores. En el caso de los pequeños empleadores con 25 o menos empleados, el salario mínimo mínimo es de \$16.50.

5. Este es el salario mínimo para los grandes empleadores. En el caso de los pequeños empleadores con 14 o menos empleados, el salario mínimo mínimo es de \$15.00.

6. Este es el salario mínimo para grandes empleadores con más de 500 empleados. En el caso de los empleadores de tamaño mediano con más de 15 empleados, el salario mínimo mínimo es de \$18.29. Para los pequeños empleadores con 15 empleados o menos e ingresos brutos inferiores a \$2 millones, el salario mínimo es de \$17.29.

7. Este es el salario mínimo para grandes empleadores (los que tienen 51 empleados o más). El salario mínimo para las empresas medianas, las que tienen menos de 50 empleados pero más de 11, es de \$16.00. El salario mínimo para los pequeños empleadores con menos de 10 empleados es de \$15.50.

8. Este es el salario mínimo para grandes empleadores con 100 o más empleados. El salario mínimo para empresas medianas con 26 a 99 empleados es de \$17.00 y el salario mínimo para pequeñas empresas con 1 a 25 empleados es de \$16.50.

9. El salario mínimo en Pasadena aumentará el 1 de julio de 2025 para tener en cuenta el índice de precios al consumidor. Sin embargo, esta información no estaba disponible en el momento de redactar este informe.

10. Este es el salario mínimo para grandes empleadores con más de 500 empleados actualmente. El salario mínimo para empresas medianas con 15 a 500 empleados será de \$19.90 desde el 1 de julio de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025. Los pequeños empleadores con menos de 15 empleados no están cubiertos.

11. Este es el salario mínimo para grandes empleadores con más de 100 empleados. El salario mínimo para las pequeñas empresas con entre 6 y 100 empleados es de \$15.00 y el salario mínimo para las microempresas con 5 o menos empleados es de \$13.25.

12. El salario para los hoteles y las empresas que operan en propiedades hoteleras es de \$20.32 por hora y volverá a aumentar el 1 de julio de 2025. Este salario actualizado no estaba disponible en el momento de redactar este informe.

13. Este es el salario mínimo solo para los trabajadores de hostelería y transporte dentro de los límites de SeaTac.

14. Este es el salario mínimo para los empleadores de tamaño medio a grande con más de 15 empleados o los empleadores con ingresos anuales brutos de más de \$2 millones.

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

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

### 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 la OMB de 2018, a partir del ejercicio 2022.

Los FMR del año fiscal 2025 se basan en los límites de las zonas metropolitanas de la OMB de 2018, incorporados por primera vez en los datos de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses (ACS) de 2019 de la Oficina del Censo y en los FMR del año fiscal 2022 correspondientes. La OMB publicó las definiciones revisadas de las zonas metropolitanas en julio de 2023. La Oficina del Censo aún no había incorporado los nuevos límites a los datos de que disponía HUD cuando este calculó los FMR del año fiscal 2025, por lo que HUD no utilizó las nuevas definiciones de zonas metropolitanas. Sin embargo, HUD pudo utilizar las nuevas definiciones de zonas metropolitanas para calcular los límites de ingresos del año fiscal 2025. *Out of Reach* de 2025 conserva las definiciones de zonas metropolitanas utilizadas para los FMR del año fiscal 2025 en todo el informe.

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 2025 se basan en datos de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses (ACS) de cinco años (2018-2022). 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 (2018-2022), 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 2025 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 2025, 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 2022 y 2025. En su cálculo de los FMR del año fiscal 2025, 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 ediciones anteriores.

Los FMR para cada zona están disponibles en [h   
 ttps://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html](https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html)

Las notificaciones del *Registro Federal* de HUD para los FMR del año fiscal 2025 están disponibles en [https://www.huduser.gov/portal/  
 datasets/fmr.html#documents\\_2025](https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#documents_2025)

## 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 (2019-2023).

## 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 2025. 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 2019-2023.

El AMI familiar para el año fiscal 2025 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>

## SALARIO MÍNIMO EXISTENTE

*Out of Reach* incorpora el salario mínimo vigente al 1 de julio de 2025. 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:

$$[\text{horas o trabajos al salario publicado}] \times [\text{salario publicado}] / [\text{salario alternativo}]$$

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](http://www.dol.gov/whd/minwage/america.htm).

## **SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO**

Reconociendo que el salario mínimo refleja los ingresos de solo los trabajadores con 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.<sup>1</sup>

La media del salario por hora estimado del arrendatario se basa en los ingresos semanales promedio de empleados privados (no gubernamentales) que trabajan en cada condado.<sup>2</sup> La información salarial del inquilino se basa en los datos de 2023 reportados por el Censo Trimestral de Empleo y Salarios (QCEW) de la Oficina de Estadísticas Laborales. 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 (2019-2023) 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 2023 hasta el año fiscal 2025. El factor de inflación se basó en la proyección de la Oficina Presupuestaria del Congreso (CBO) de febrero de 2025 del Índice de precios al consumidor (CPI) para el año fiscal 2025 y el CPI del año calendario 2023.

En una pequeña proporción 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 <https://www.bls.gov/cew/>.

## **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 2024 al año fiscal 2025. El factor de inflación se basó en la proyección de la CBO de febrero del índice CPI para el año fiscal 2025 y el CPI de mayo de 2024.

## **INGRESO FAMILIAR PROMEDIO DEL ARRENDATARIO**

El ingreso medio de los hogares arrendatarios procede de la ACS quinquenal 2019-2023 proyectada al año fiscal 2025 utilizando el factor de inflación basado en la proyección de febrero de 2025 de la Oficina Presupuestaria del Congreso (CBO) del índice CPI para el año fiscal 2025 y el CPI del año natural 2023.

## **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

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 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.

muchas personas maximicen sus ingresos durante el año. De acuerdo con la Oficina de Estadísticas Laborales, a mayo de 2025, 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.<sup>3</sup>

### 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 2025, que es de \$967 por mes. Los cálculos de *Out of Reach* para los estados incluyen pagos estatales suplementarios que benefician a todos los beneficiarios individuales de SSI en estados donde la Administración del Seguro Social (SSA) reporta el monto de pagos suplementarios.

Los pagos suplementarios proporcionados por otros estados y el Distrito de Columbia están excluidos de los cálculos de *Out of Reach*. Para algunos, estos pagos son administrados por la SSA, pero están disponibles solo para poblaciones con discapacidades específicas, en instalaciones específicas o en entornos de hogares específicos. Sin embargo, para la mayoría, los suplementos son administrados

directamente por los estados, por lo que los datos no están disponibles si no se han reportado a la SSA. Los 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>.

### DATOS ADICIONALES DISPONIBLES POR INTERNET

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

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

3. Bureau of Labor Statistics. (2025). *The employment situation - May 2025 (La situación del empleo: mayo de 2022)*. U.S. Department of Labor. <https://www.bls.gov/news.release/emp/sit.nr0.htm>

# 2025 OUT OF REACH

HECHO POSIBLE POR LA GENEROSIDAD DE:

JPMORGAN CHASE & Co.



The National Low Income Housing Coalition  
1000 Vermont Avenue, NW • Suite 500  
Washington, DC 20005  
202-662-1530 • <https://nlihc.org>

© 2025 National Low Income Housing Coalition