

NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

THE
GAP

**LA ESCASEZ DE
VIVIENDAS ASEQUIBLES**

ABRIL DE 2022





LA ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

ABRIL DE 2022

PERSONAL DE NLIHC

Andrew Aurand | vicepresidente de Investigación
Sidney Betancourt | organizadora de Defensa de la Vivienda
Victoria Bourret | coordinadora del Proyecto ERASE
Jordan Brown | pasante de Investigación
Jen Butler | director sénior, Relaciones y Comunicaciones con los Medios
Alayna Calabro | analista de Políticas-Respuesta ante COVID-19
Josephine Clarke | asistente ejecutiva sénior
Matthew Clarke | escritor/editor
Courtney Cooperman | organizadora de Defensa de la Vivienda
Bairy Diakite | director de Operaciones
Lindsay Duvall | organizadora sénior de Defensa de la Vivienda
Dan Emmanuel | analista sénior de Investigación
Emma Foley | analista de Investigación
Sarah Gallagher | directora sénior del Proyecto ERASE
Ed Gramlich | asesor sénior
Jenna Parker | pasante de campo
Kim Johnson | analista sénior de Políticas
Paul Kealey | director de Operaciones
Mike Koprowski | director, Campaña de Vivienda Multisectores
Kayla Laywell | analista de Políticas de Vivienda
Mayerline Louis-Juste | especialista sénior en Comunicaciones
Steve Moore Sanchez | coordinador de Desarrollo
Neetu Nair | analista de Investigación
Khara Norris | directora sénior de Administración
Brenna Olson | pasante de Políticas
Noah Patton | analista de Políticas de Vivienda
Ikra Rafi | gerente de Servicios Creativos
Betty Ramirez | analista de Investigación
Gabrielle Ross | organizadora de Defensa de la Vivienda
Sarah Saadian | vicepresidenta sénior de Políticas Públicas
Brooke Schipporeit | organizadora de Defensa de la Vivienda
Sophie Siebach-Glover | especialista en Investigación
Kennedy Sims | pasante de Comunicaciones y Diseño Gráfico
Lauren Steimle | especialista en Web y Diseño Gráfico
Jade Vasquez | coordinadora del Proyecto ERASE
Maya Ward-Caldwell | pasante de Desarrollo de Fondos
Chantelle Wilkinson | gerente de Campañas de Vivienda
Renee Willis | VP sénior para Equidad Racial, Diversidad e Inclusión
Rebecca Yae | analista sénior de Investigación-Respuesta ante COVID-19
Diane Yentel | presidenta y directora ejecutiva

ANDREW AURAND
vicepresidente de Investigación

DAN EMMANUEL
analista sénior de Investigación

MATTHEW CLARKE
escritor/editor

IKRA RAFI
gerente de Servicios Creativos

DIANE YENTEL
Presidenta y directora ejecutiva

JUNTA DIRECTIVA DE NLIHC

Dora Leong Gallo, presidenta | Los Angeles, CA
Cathy Alderman | Denver, CO
Dara Baldwin | Washington, DC
Russell "Rusty" Bennett | Birmingham, AL
Staci Berger | Trenton, NJ
Andrew Bradley | Indianapolis, IN
Loraine Brown | New York, NY
Geraldine Collins | New York, NY
Lisa J. D'Souza | St. Louis, MO
Colleen Echohawk | Seattle, WA
Aaron Gornstein | Boston, MA
Bambie Hayes-Brown | Atlanta, GA
Zella Knight | Los Angeles, CA
Moises Loza | Alexandria, VA
Anne Mavity | St. Paul, MN
Kathryn Monet | Washington, DC
Chrishelle Palay | Houston, TX
Eric Price | Washington, DC
Hasson J. Rashid | Cambridge, MA
Shalonda Rivers | Opa-Locka, FL
Nan Roman | Washington, DC
Megan Sandel | Boston, MA
Marie Claire Tran-Leung | Redondo Beach, CA
Sharon Vogel | Eagle Butte, SD
Mindy Woods | Seattle, WA

The National Low Income Housing Coalition
1000 Vermont Avenue, NW • Suite 500
Washington, DC 20005
202-662-1530 • <https://nlihc.org>
© 2022 National Low Income Housing Coalition

HECHO POSIBLE POR LA GENEROSIDAD DE:



CONTENIDO

Introducción.....	1
Una grave escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles	3
Hogares afectados por los costos	9
Tabla 1: Escasez mínima y más grave de viviendas de alquiler asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos en las 50 áreas metropolitanas más grandes.....	10
La escasez de vivienda para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos por estado.....	11
La escasez de vivienda para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en las 50 áreas metropolitanas más grandes	12
¿Quiénes son los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos?	14
Disparidades raciales y étnicas	15
Impactos y apoyos relacionados con la pandemia	19
Escasez nacional sistémica de viviendas de alquiler para hogares de ingresos extremadamente bajos	22
Soluciones de políticas federales a largo plazo para arrendatarios con los ingresos más bajos	23
Conclusión	24
Acerca de los datos	24
Información adicional	26
Referencias.....	26
Apéndice A: Comparaciones por estado.....	29
Apéndice B: Comparaciones por áreas metropolitanas	30

ACERCA DE NLIHC

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

INTRODUCCIÓN

Desde que la pandemia comenzó a extenderse por el mundo hace dos años, casi 80 millones de personas se han infectado en los EE. UU. y más de 975,000 han fallecido (CDC, 2022a). Las personas que enfrentan inseguridad de vivienda han sufrido de forma desproporcionada los efectos del virus. Aquellas que viven en viviendas sobrepobladas o en albergues para indigentes corren un mayor riesgo de infección debido a su incapacidad para distanciarse socialmente (Ghosh et al., 2021; Emeruwa et al., 2020; Chapman et al., 2020). Las personas sin hogar que tienen COVID-19 enfrentan una tasa de mortalidad más alta que las de la población general (Leifheit et al., 2021a). Las personas de color experimentan la inseguridad de vivienda de forma desproporcionada, una de las muchas razones por las que corren un mayor riesgo de infectarse con el virus, ser hospitalizadas y morir a causa del COVID-19 (CDC, 2022b).

La pandemia también ha causado importantes trastornos en la economía que afectan especialmente a los trabajadores con salarios bajos, que han sufrido pérdidas de ingresos y han experimentado una recuperación económica desigual (Dalton et al., 2021). Millones de arrendatarios de bajos ingresos que tienen trabajos con salarios bajos y que ya enfrentaban un grave faltante de viviendas asequibles antes de la pandemia siguen luchando contra la inseguridad de vivienda. Como resultado, casi 8 millones de arrendatarios declararon estar retrasados en el pago del alquiler en enero de 2021 y más de 5.5 millones de hogares arrendatarios seguían en mora más de un año después, en marzo de 2022. Estos arrendatarios son, de manera desproporcionada, personas de bajos ingresos y personas de color. Los hogares arrendatarios con ingresos anuales inferiores a \$35,000 representan más de dos tercios de los que están atrasados en el pago del alquiler, mientras que el 20% de los hogares arrendatarios negros, el 16% de los latinos y el 15% de los asiáticos están atrasados en el alquiler, en comparación con el 10% de los hogares arrendatarios blancos.

No obstante, la crisis de vivienda podría haber sido mucho peor. El gobierno federal tomó medidas de emergencia sin precedentes para proteger a los arrendatarios durante la pandemia. Los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) promulgaron una moratoria sobre el desalojo, y el Congreso puso a disposición \$46,600 millones en

fondos para su distribución a través del programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler (Emergency Rental Assistance, o ERA) del Departamento del Tesoro de Estados Unidos. La moratoria sobre el desalojo de los CDC redujo significativamente los desalojos hasta que fue anulada por la Corte Suprema en agosto de 2021 (Eviction Lab, 2021), mientras que los programas de ayuda ERA gastaron más de \$24,200 millones, incluyendo asistencia a los hogares, costos administrativos y servicios de estabilidad de vivienda, llegando a unos 3.2 millones de arrendatarios.

Algunos programas estatales y locales se han tardado en entregar la financiación de ERA a los arrendatarios, debido en parte a los engorrosos requisitos de documentación que a veces se incluyen en las solicitudes de ayuda. Otros programas han sido más eficientes en la distribución de la ayuda ERA. Sin embargo, los programas estatales que han sido más eficaces están empezando a quedarse sin financiación. Seis programas estatales —California, Minnesota, Nueva Jersey, Carolina del Norte, Oregon y Texas— y el Distrito de Columbia han agotado o podrían agotar su financiación para finales de abril de 2022. Otros dos programas estatales —Illinois y Nueva York— podrían agotar su financiación a finales de mayo de 2022 si no se reasignan fondos adicionales de la Tesorería. A principios de abril de 2022, siete de estos programas ya habían cerrado sus portales de solicitudes. La reasignación de dinero de los estados con fondos excedentes a los estados con programas eficientes y un número significativo de arrendatarios aún necesitados puede garantizar que la asistencia siga llegando a los arrendatarios afectados en el corto plazo. Sin embargo, la financiación de la ayuda ERA es finita y acabará agotándose en todas las comunidades.

Las intervenciones federales como la moratoria sobre el desalojo de los CDC y el programa ERA del Departamento del Tesoro no tenían precedentes y tuvieron un gran impacto, pero también fueron limitadas en su duración y no estaban destinadas a abordar la necesidad de larga data de Estados Unidos de contar con una red de seguridad para la vivienda adecuadamente financiada. Este informe muestra que Estados Unidos sigue enfrentándose a un faltante de viviendas de alquiler asequibles para los hogares de menores ingresos. El faltante puede abordarse únicamente mediante inversiones federales a largo

DEFINICIONES

INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS): El ingreso familiar promedio en la zona metropolitana o no metropolitana

INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS (ELI): Hogares con ingresos iguales o inferiores a la pauta de pobreza o del 30% del AMI, lo que sea mayor

INGRESOS MUY BAJOS (VLI): Hogares con ingresos entre ELI y 50% del AMI

BAJOS INGRESOS (LI): Hogares con ingresos entre 51% y 80% del AMI

INGRESOS MEDIOS (MI): Hogares con ingresos entre 81% y 100% del AMI

INGRESOS POR ENCIMA DE LA MEDIA: Hogares con ingresos superiores al 100% del AMI

AFECTADOS POR LOS COSTOS: Hogares que gastan más del 30% del ingreso familiar en costos de vivienda

GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS: Hogares que gastan más del 50% del ingreso familiar en costos de vivienda

El faltante puede abordarse únicamente mediante inversiones federales a largo plazo en programas de vivienda asequible diseñados para atender a los hogares con mayores necesidades.

plazo en programas de vivienda asequible diseñados para atender a los hogares con mayores necesidades.

Cada año, la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC) analiza los datos más recientes de la American Community Survey [Encuesta de las comunidades estadounidenses] (ACS) para determinar la disponibilidad de viviendas de alquiler asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos —aquellos con ingresos iguales o inferiores a la línea de pobreza o el 30% del ingreso medio del área (AMI), lo que sea mayor— y otros grupos según ingreso (Casilla 1).

La Oficina del Censo de EE. UU. se enfrentó a singulares desafíos relacionados con la pandemia para llevar a cabo la encuesta ACS de 2020. Estos desafíos hicieron que la Oficina del Censo recibiera menos respuestas a las encuestas de lo habitual y descubriera que las encuestas no representaban por completo a los hogares de menor nivel socioeconómico (Oficina del Censo, 2021a). Por ello, en el informe de este año utilizamos los datos de la ACS de 5 años

(2016-2020), que cumplen los estándares de calidad de la Oficina del Censo, en lugar de seguir nuestra práctica habitual de utilizar los datos de 1 año. Estos datos solo captan la pandemia de manera parcial, por lo que también recurrimos a otras fuentes de datos para comprender el impacto de la pandemia en los arrendatarios de bajos ingresos.

Este informe pone de manifiesto el faltante sistémico de viviendas de alquiler asequibles para los hogares de menores ingresos. Los hallazgos clave de este año incluyen lo siguiente:

- Once millones de hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos representan el 25% de todos los hogares arrendatarios y el 9% de todos los hogares estadounidenses.
- Las personas de color son mucho más propensas que las personas blancas a ser arrendatarios y a tener ingresos extremadamente bajos. El 20% de los hogares negros, el 18% de los hogares indios americanos o nativos de Alaska (AIAN), el 15% de los hogares latinos y el 10% de los hogares asiáticos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Solo el 6% de los hogares blancos no latinos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.
- Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en los Estados Unidos enfrentan una escasez de unos 7 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles. Solo existen 36 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.¹
- El 71% (7.8 millones) de los 11 millones de hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos del país se ven gravemente afectados por los costos de vivienda y gastan más de la mitad de sus ingresos en alquiler y servicios públicos.

¹ Utilizamos los términos “hogar arrendatario” y “arrendatario” de manera intercambiable para referirnos a los hogares arrendatarios a lo largo del informe.

En los Estados Unidos, solo 36 viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles para cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.

Representan el 72% de todos los arrendatarios gravemente afectados por los costos de vivienda en los Estados Unidos.

- El 46% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son personas mayores o tienen una discapacidad, y otro 44% está en la fuerza laboral o estudia, o son cuidadores adultos solteros.
- Ningún estado tiene una oferta adecuada de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. La oferta relativa actual oscila entre 18 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en Nevada y 61 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en Virginia Occidental.
- Uno de cada cinco hogares arrendatarios con ingresos anuales inferiores a \$35,000 estaba atrasado en el pago del alquiler en marzo de 2022. Estos hogares con ingresos más bajos constituyen la mayoría (69%) de todos los hogares con retrasos en el pago del alquiler.

Este informe pone de manifiesto una escasez sistémica de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos que afecta a casi todas las comunidades. El mercado privado no puede, por sí solo, proporcionar viviendas asequibles a estos arrendatarios, ya que los alquileres asequibles a los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos no cubrirán los costos de desarrollo y funcionamiento de las nuevas viviendas y a menudo no ofrecen suficientes incentivos para que los arrendadores mantengan las viviendas más antiguas. Un compromiso a gran escala y sostenido con los programas que proporcionan viviendas asequibles a las personas con los ingresos más bajos

—como el Fondo Fiduciario de la Vivienda (HTF) nacional, los Vales de Elección de Vivienda (HCV) y las viviendas públicas— puede corregir esos fallos del mercado e inclinar la balanza hacia la justicia en materia de vivienda.

El Congreso debería mantener en un nuevo paquete de reconciliación las inversiones históricas en los vales HCV, el fondo HTF y la vivienda pública que se incluyeron en la “Ley para Reconstruir Mejor” aprobada por la Cámara. También se necesitan aumentos en las asignaciones anuales del Congreso para los programas clave del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU., como los solicitados en la petición presupuestaria del presidente Biden para el año fiscal 2023. Al mismo tiempo, el Congreso debería aprovechar las lecciones aprendidas de la implementación de la ayuda ERA para crear un Fondo de Ayuda de Emergencia permanente del tipo previsto en la “Ley sobre la Crisis de los Desalojos” propuesta por los senadores Michael Bennet (D-CO) y Rob Portman (R-OH).

UNA GRAVE ESCASEZ DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES

La escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles es más grave para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. La escasez mejora a medida que aumentan los ingresos. En los Estados Unidos, solo 36 viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles para cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Existen 58 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 50% del ingreso medio AMI, mientras que existen 93 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI. Sin embargo, como se muestra en la siguiente sección, la escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos superiores al 50% del AMI se debe a la escasez de viviendas asequibles y disponibles para quienes tienen ingresos inferiores al 50% del AMI.

VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES

Suponiendo que los hogares no deben gastar más del 30% de sus ingresos en vivienda, solo 7.4 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los 11 millones de arrendatarios de ingresos

extremadamente bajos del país.² Esto representa una escasez absoluta de 3.6 millones de viviendas de alquiler asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, que conforman el único grupo de ingresos que enfrenta una escasez absoluta de viviendas asequibles.

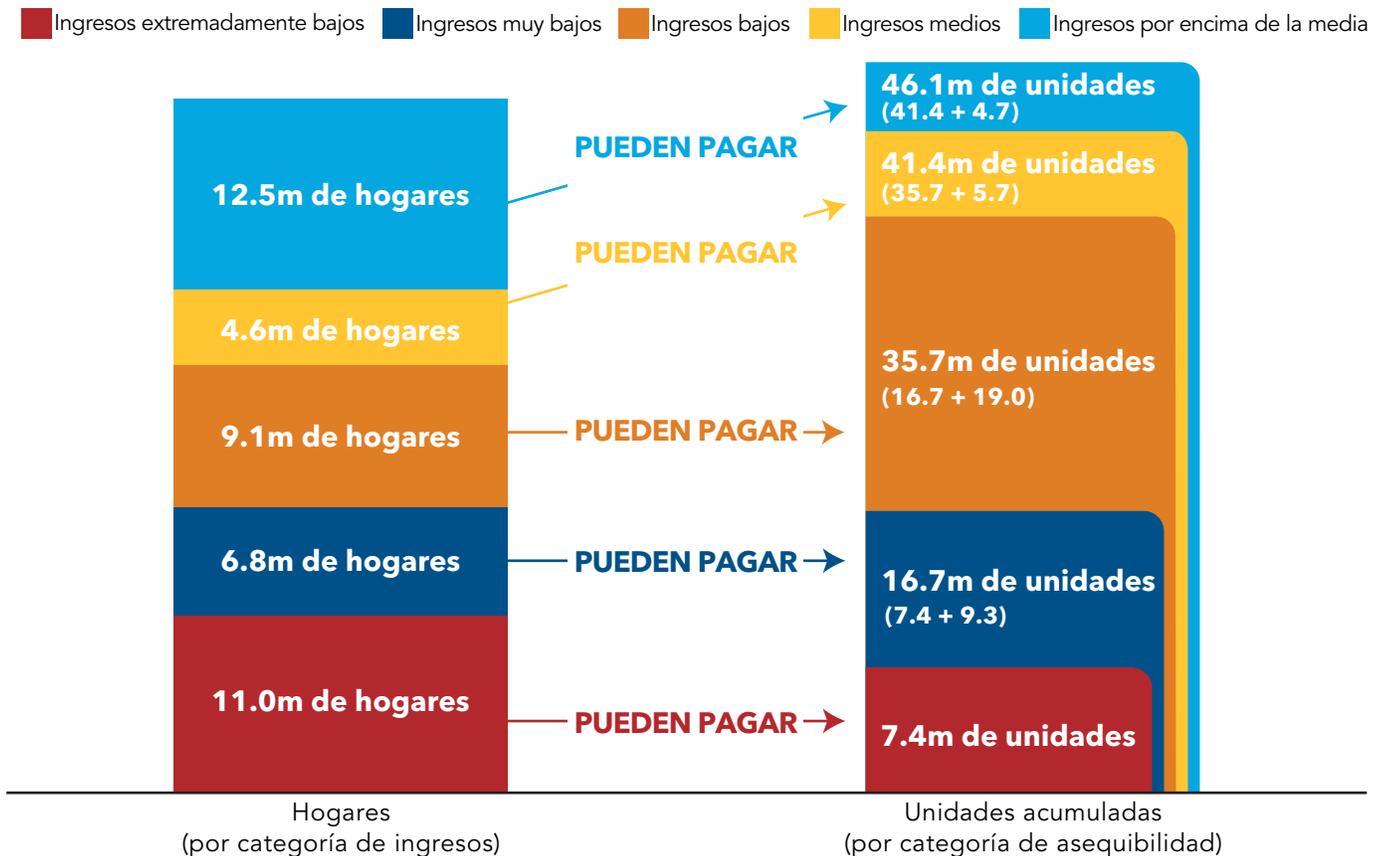
Los hogares con mayores ingresos tienen un excedente acumulado de viviendas asequibles (Figura 1). Aproximadamente 6.8 millones de hogares arrendatarios tienen ingresos muy bajos (es decir, ingresos por encima del umbral de ingresos extremadamente bajos pero por debajo del 50% del AMI). Los miembros de este grupo de ingresos pueden pagar los mismos 7.4 millones de viviendas de alquiler que son asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, y también pueden permitirse otros 9.3 millones de viviendas de alquiler

más caras. En total, 16.7 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los 6.9 millones de arrendatarios de ingresos muy bajos. Sin embargo, sigue habiendo una escasez acumulativa cuando se agrupan los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y los de muy bajos ingresos.

Más de 9.1 millones de arrendatarios tienen bajos ingresos (es decir, ingresos entre 51% y 80% del AMI). Los arrendatarios de bajos ingresos pueden pagar los 16.7 millones de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y muy bajos, y pueden pagar otros 19 millones de viviendas de alquiler más caras. En total, 35.7 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los 9.1 millones de arrendatarios de bajos ingresos. Aproximadamente 4.6 millones de arrendatarios son de ingresos medios (es decir, con ingresos entre el

2 El estándar del 30% se usa comúnmente para estimar el alcance de los problemas de asequibilidad de vivienda y sirve de base para algunas políticas administrativas, pero algunos hogares pueden tener dificultades incluso a este nivel de costo de vivienda (Stone, 2006).

FIGURA 1: UNIDADES DE ALQUILER Y ARRENDATARIOS EN ESTADOS UNIDOS, RELACIONADOS POR ASEQUIBILIDAD Y CATEGORÍAS DE INGRESOS (EN MILLONES)



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos deben competir con los hogares de ingresos más altos por el limitado número de viviendas de alquiler a su alcance en el mercado privado.

81% y 100% del AMI). Los arrendatarios de ingresos medios pueden permitirse todas las viviendas que pueden permitirse los arrendatarios de ingresos bajos, más otros 5.7 millones de viviendas de alquiler más caras. En consecuencia, la oferta total de viviendas de alquiler asequibles para este grupo es de 41.4 millones de unidades.

ASEQUIBLES, PERO NO DISPONIBLES

Las viviendas que son asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos no están necesariamente disponibles para ellos. En el mercado privado, los hogares pueden ocupar viviendas que cuestan menos del 30% de sus ingresos, y muchos hacen eso. Cuando los hogares de mayores ingresos ocupan viviendas de alquiler que también son asequibles para los hogares de menores ingresos, hacen que esas viviendas no estén disponibles para

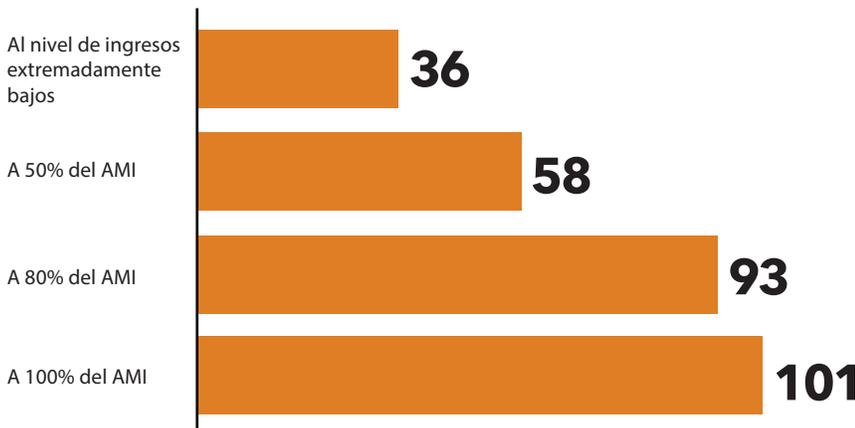
los hogares de menores ingresos. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos deben competir con todos los hogares de ingresos más altos por el limitado número de viviendas de alquiler a su alcance en el mercado privado. Para medir de manera precisa las opciones de vivienda que tienen los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, debemos tener en cuenta el hecho de que los arrendatarios de mayores ingresos ocupan algunas de las unidades más asequibles. Las viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles para hogares de un grupo de ingresos específico si son asequibles para los miembros de este grupo y no están ocupadas por hogares con ingresos más altos.

De los 7.4 millones de viviendas de alquiler asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos, aproximadamente 1.1 millones están ocupadas por hogares de muy bajos ingresos, un millón están ocupadas por hogares de bajos ingresos y 1.3 millones están ocupadas por hogares con ingresos más altos. En consecuencia, menos de 4 millones de viviendas que se alquilan a precios asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos están disponibles para ellos. Esto deja una escasez de 7 millones de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. A resultado de ello, muchos hogares con ingresos extremadamente bajos se ven obligados a alquilar viviendas que no pueden pagar: El 24% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos alquilan viviendas que son asequibles solo para los hogares con ingresos muy bajos y superiores, el

32% alquilan viviendas que son asequibles solo para los hogares con ingresos bajos y superiores, el 7% alquilan viviendas que son asequibles solo para los hogares con ingresos medios y superiores, y el 4% alquilan viviendas que son asequibles solo para los hogares con ingresos superiores a la media.

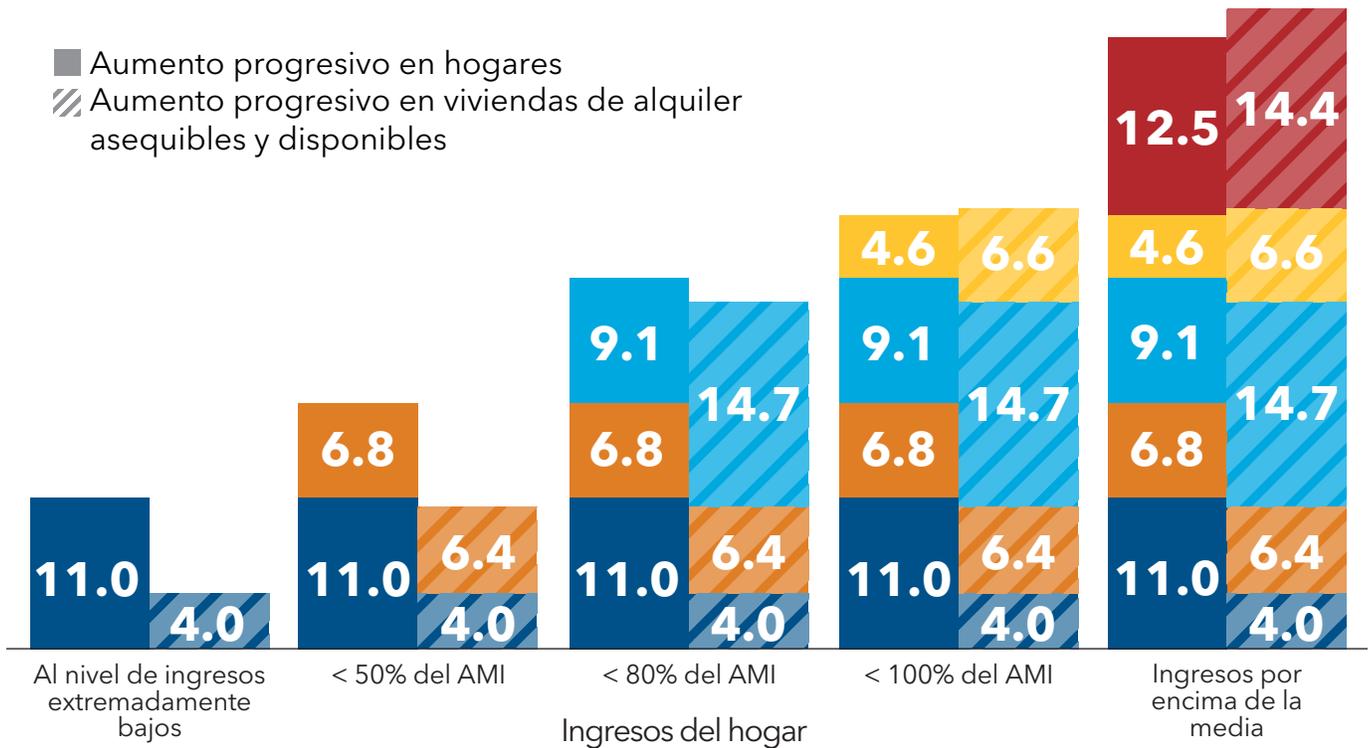
La oferta relativa de viviendas de alquiler asequibles y disponibles mejora a medida que aumentan los ingresos. Solo 36 viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles para cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (Figura 2). Existen 58 por cada 100 hogares

FIGURA 2: VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES POR CADA 100 HOGARES ARRENDATARIOS



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS. AMI = Ingreso medio del área

FIGURA 3: HOGARES ARRENDATARIOS Y VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES (EN MILLONES)



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

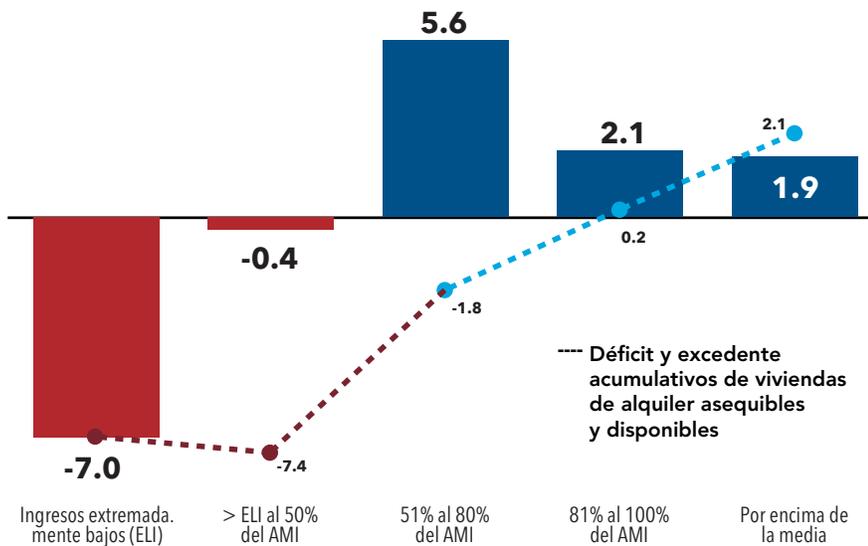
arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 50% del ingreso AMI. Existen 93 y 101 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 80% y 100% del AMI, respectivamente.

La escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos superiores al 50% del ingreso medio AMI se debe a la escasez de viviendas asequibles y disponibles para quienes tienen ingresos inferiores al 50% del AMI. La Figura 3 ilustra el cambio progresivo en el número acumulado de arrendatarios a niveles de ingresos cada vez más altos, junto con el número acumulado de viviendas de alquiler que son asequibles y están disponibles. La figura muestra una escasez acumulada de viviendas de alquiler asequibles y disponibles en los niveles más bajos de ingresos y un excedente en los niveles más altos. Representados en el extremo izquierdo de la Figura 3, 11 millones de hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos ocupan o tienen acceso a únicamente 4 millones de unidades asequibles y disponibles, lo que se traduce en una escasez de 7 millones de viviendas de alquiler. Las dos columnas situadas inmediatamente a la derecha de

las primeras representan a los hogares arrendatarios que ganan menos del 50% del AMI —11 millones de hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos combinados con otros 6.8 millones de hogares arrendatarios con ingresos entre el 31% y el 50% del AMI— y el número de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de este grupo de ingresos (6.4 millones de unidades adicionales además de los 4 millones de unidades asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos). Como se muestra en la figura, hay una escasez de 7.4 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para hogares con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI.

La escasez disminuye a medida que aumentan los ingresos. Ampliar el número de hogares arrendatarios para incluir a todos los que ganan menos del 80% del AMI añade 9.1 millones de hogares arrendatarios (el número que gana entre el 51% y el 80% del AMI) al total acumulado de hogares arrendatarios, pero añade 14.7 millones de unidades al total acumulado de viviendas de alquiler asequibles y disponibles. Los aumentos progresivos de ingresos, por tanto, reducen significativamente la escasez acumulativa de

FIGURA 4: CAMBIO PROGRESIVO EN EL EXCEDENTE (DÉFICIT) DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES (EN MILLONES)



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS

viviendas de alquiler asequibles y disponibles. En el ingreso medio, la escasez acumulativa desaparece.

La Figura 4 brinda otra forma de observar esta dinámica. La línea discontinua representa el déficit acumulado de viviendas asequibles y disponibles, que posteriormente se convierte en un excedente acumulativo para los arrendatarios de ingresos más altos. Cada punto de la línea corresponde a la diferencia entre el número acumulado de arrendatarios en un determinado nivel de ingresos y el número acumulado de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios en ese nivel de ingresos o por debajo de él. En el extremo izquierdo, por ejemplo, la figura muestra un déficit de 7 millones de viviendas asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.

El segundo punto de la línea discontinua muestra que el déficit acumulado crece a 7.4 millones de viviendas asequibles y disponibles para todos los arrendatarios con ingresos inferiores al 50% del AMI. Sin embargo, el déficit acumulado es de solo 1.8 millones de viviendas asequibles y disponibles para todos los arrendatarios con ingresos inferiores al 80% del AMI.

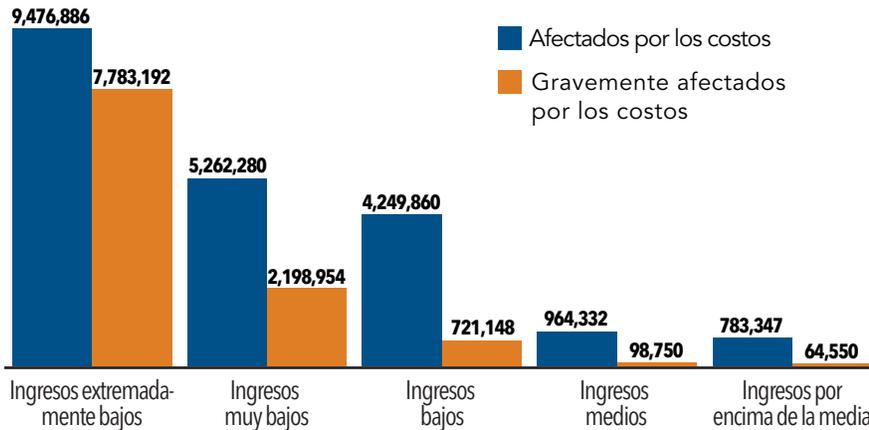
Las barras en la Figura 4 representan el cambio progresivo en el déficit acumulativo (y el posterior excedente) en cada aumento en el nivel de ingresos. Por ejemplo, en el caso de los arrendatarios con ingresos entre el 31% y el 50% del AMI, hay un

aumento progresivo en el déficit acumulado de viviendas asequibles y disponibles, porque hay 6.8 millones de arrendatarios en este grupo de ingresos, pero solo 6.4 millones de viviendas asequibles y disponibles se suman al número total de viviendas que son asequibles y están disponibles para los arrendatarios en este grupo. En cambio, el déficit acumulado cae cuando se incluyen arrendatarios con ingresos entre el 51% y el 80% del AMI. La Figura 4 muestra cómo los déficits acumulados de viviendas asequibles y disponibles para los hogares con mayores ingresos son en gran medida atribuibles al déficit existente para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, quienes enfrentan la escasez más grave de viviendas asequibles y disponibles.

La encuesta ACS solo incluye los hogares que cuentan con una dirección, por lo que la estimación del déficit de vivienda al que se enfrentan los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos excluye a las personas que se encuentran sin hogar. HUD estima que 580,466 personas se encontraban sin hogar en 2020 (HUD, 2021), una cifra que puede haber aumentado en el tiempo transcurrido desde el último recuento concurrente a gran escala del HUD. De esta cifra, 408,891 eran individuos y 171,575 eran miembros de 53,739 familias que experimentaban la falta de vivienda, lo que significa que se necesitan 462,630 viviendas más. El déficit real de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para hogares de

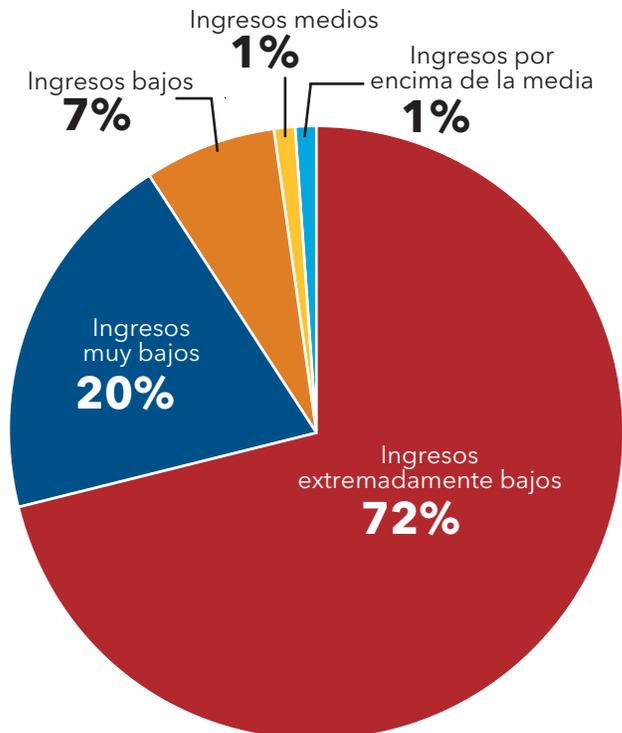
Los aumentos progresivos de ingresos, por tanto, reducen significativamente la escasez acumulativa de viviendas de alquiler asequibles y disponibles. En el ingreso medio, la escasez acumulativa desaparece.

FIGURA 5: HOGARES ARRENDATARIOS CON AFECTACIONES POR LOS COSTOS DE VIVIENDA



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

FIGURA 6: ARRENDATARIOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS DE VIVIENDA POR INGRESO



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

HOGARES AFECTADOS POR LOS COSTOS

El importante faltante de viviendas asequibles y disponibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos y muy bajos significa que dichos arrendatarios deben sacrificar otras necesidades para poder pagar sus viviendas. Así, muchos arrendatarios de bajos ingresos y muy bajos ingresos se encuentran en situaciones financieramente insostenibles. Se considera que un hogar se ve afectado por los costos de vivienda cuando gasta más del 30% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Se considera que un hogar se ve gravemente afectado por los costos de vivienda cuando gasta más de la mitad de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Las investigaciones indican que los hogares más pobres gastan mucho menos en otras necesidades — como alimentos, ropa, transporte y atención de la salud— cuando se ven obligados a gastar más de la mitad de sus ingresos en alquiler y servicios públicos (JCHS, 2022).

Las afectaciones por los costos de vivienda se concentran entre los arrendatarios de más bajos ingresos (Figura 5). Aunque el 47% de todos los hogares arrendatarios se ven afectados por los costos de vivienda, estas afectaciones se concentran en los hogares con ingresos más bajos. El 86% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven afectados por los costos, lo que representa el 46%

ingresos extremadamente bajos se acerca más a los 7.5 millones. Sin embargo, incluso esta estimación es conservadora, ya que no tiene en cuenta a las personas y familias que se juntan con otras debido a la falta de otras opciones de alojamiento (Richard et al., 2022).

de todos los hogares arrendatarios afectados por los costos en EE. UU. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos (aquellos con ingresos inferiores al 80% del AMI) representan en conjunto el 92% de todos los arrendatarios afectados por los costos.

El 71% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos, lo que supone casi el 72% de todos los arrendatarios gravemente afectados por los costos en EE. UU.

Las graves afectaciones por los costos de vivienda se concentran aún más entre los arrendatarios de más bajos ingresos. El 71% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos, lo que supone casi el 72% de todos los arrendatarios gravemente afectados por los costos en EE. UU. (Figura 6). En conjunto, los hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos representan más del 98% de todos los arrendatarios gravemente afectados por los costos. El otro 2% de los arrendatarios gravemente afectados por los costos se concentra en gran medida en áreas metropolitanas grandes o de alto costo.

A los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos les queda poco dinero —si es que les queda— para otras necesidades después de pagar su alquiler. En 2021, por ejemplo, una familia de cuatro miembros gravemente afectada por los costos de vivienda, con ingresos extremadamente bajos de \$2,050³ al mes, que alquila un apartamento típico de dos dormitorios a un alquiler justo del mercado de \$1,295⁴ habría gastado el 63% de sus ingresos en vivienda y solo le quedarían \$755 para el resto de los gastos no relacionados con la vivienda. Una familia así no podría permitirse los \$863 mensuales que el Departamento de Agricultura de EE. UU. (USDA) estima en su Plan de Alimentación Ahorrativa como necesarios para cubrir los costos de alimentación de una familia de dos adultos y dos niños (USDA, 2022), ello sin incluir los costos de otras necesidades como el cuidado infantil, la atención médica y el transporte. Mientras tanto, el aumento de la inflación en el último año ha exprimido aún más a los arrendatarios de bajos

ingresos. El índice de precios al consumidor para todos los consumidores urbanos (CPI-U) aumentó un 7.9% entre febrero de 2021 y febrero de 2022, el mayor incremento interanual en 40 años (BLS, 2022). La creciente inflación y el descenso de los salarios reales suponen un reto extraordinario para los arrendatarios de ingresos más bajos, que tienen poco margen para afrontar el aumento de los precios.

Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven a menudo obligados a priorizar el alojamiento sobre otras necesidades básicas. Los arrendatarios de más bajos ingresos, gravemente afectados por los costos, gastaron un 38% menos en alimentos y un 70% menos en atención de la salud que los arrendatarios sin afectaciones por los costos en 2020 (JCHS, 2022). Incluso cuando los arrendatarios de ingresos más bajos pueden pagar el alquiler y permitirse algunas necesidades, las afectaciones por los costos de vivienda dan lugar a condiciones de vida precarias. Las sorpresas inoportunas —como reparaciones del automóvil, facturas médicas o incluso las crisis de salud pública como la pandemia— pueden hacer que los arrendatarios afectados por los costos se retrasen rápidamente en el pago del alquiler y corran riesgo de desalojo.

LA ESCASEZ DE VIVIENDA PARA ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS POR ESTADO

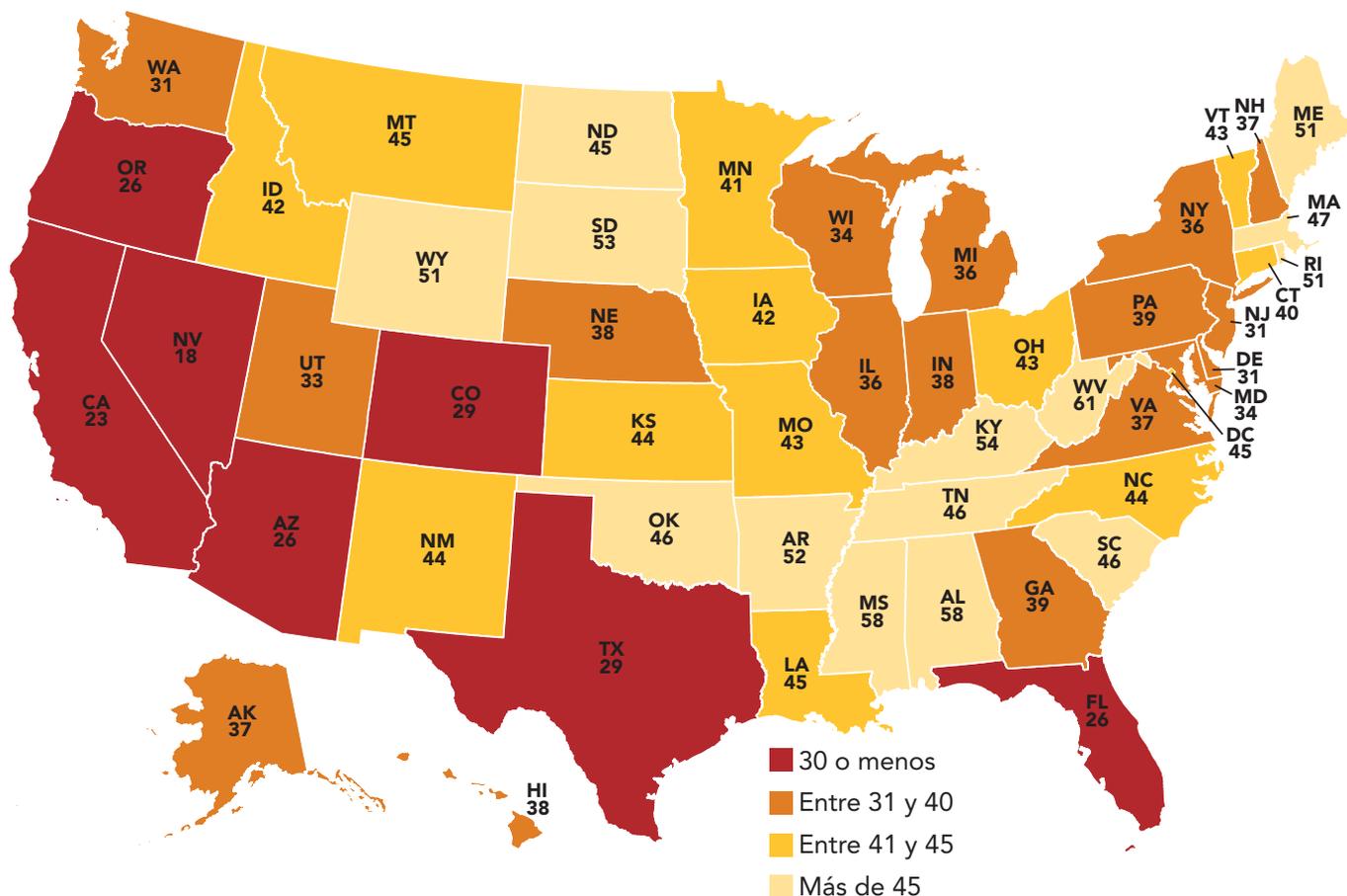
Ningún estado tiene un suministro adecuado de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para hogares de ingresos extremadamente bajos (Figura 7 y Apéndice A). Los estados donde los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan los mayores desafíos para encontrar viviendas asequibles son Nevada (con solo 18 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos

Ningún estado tiene un suministro adecuado de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para hogares de ingresos extremadamente bajos.

3 El promedio ponderado de 30% del ingreso familiar promedio de HUD para las áreas de alquiler justo de mercado (FMR) de HUD (NLIHC, 2021a)

4 El promedio ponderado de las viviendas FMR de dos dormitorios por área FMR (NLIHC, 2021a)

FIGURA 7: VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES POR CADA 100 HOGARES ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS POR ESTADO



Nota: Los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (ELI) tienen ingresos iguales o inferiores al nivel de pobreza o el 30% del ingreso medio del área. Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

TABLA 1: ESCASEZ MÍNIMA Y MÁS GRAVE DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES PARA HOGARES DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS EN LAS 50 ÁREAS METROPOLITANAS MÁS GRANDES

MENOS GRAVE		MÁS GRAVE	
Área metropolitana	Viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios	Área metropolitana	Viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios
Providence-Warwick, RI-MA	50	Las Vegas-Henderson-Paradise, NV	13
Pittsburgh, PA	48	Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	18
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	47	Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	18
Louisville/Jefferson County, KY-IN	42	Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX	19
Cleveland-Elyria, OH	41	Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	20
Cincinnati, OH-KY-IN	41	Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	20
Buffalo-Cheektowaga-Niagara Falls, NY	39	Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ	20
Hartford-West Hartford-East Hartford, CT	38	San Diego-Carlsbad, CA	20
Baltimore-Columbia-Towson, MD	38	Sacramento--Roseville--Arden-Arcade, CA	22
Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI	37	Austin-Round Rock, TX	22

Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

extremadamente bajos), California (23/100), Arizona (26/100), Oregon (26/100) y Florida (26/100). Los estados con la mayor oferta relativa de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos aún tienen una escasez significativa. Los cinco estados con mayor oferta de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son Virginia Occidental (con 61 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos), Mississippi (58/100), Alabama (58/100), Kentucky (54/100) y Dakota del Sur (53/100).

La mayoría de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos de vivienda en todos los estados. Los estados con los mayores porcentajes de hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos gravemente afectados por los costos son Nevada (81%), Florida (80%), California (76%), Oregon (76%), Arizona (76%) y Colorado (74%). Rhode Island (57%), Maine (58%) y Massachusetts (60%) tienen los porcentajes más pequeños, pero aún así significativos, de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos con graves afectaciones por los costos.

En la mayoría de los estados, la escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles desaparece para los hogares que se encuentran más arriba en la escala de ingresos. Cuarenta y nueve estados y el Distrito de Columbia tienen una escasez acumulada de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios con ingresos familiares inferiores al 50% del AMI. Veintidós estados y el Distrito de Columbia tienen una escasez acumulada para arrendatarios con ingresos familiares inferiores al 80% del AMI. Solamente en ocho estados con regiones metropolitanas de alto costo—California, Florida, Hawái, Massachusetts, Nueva Jersey, Nueva York, Oregon y Washington— hay un

déficit acumulado para los arrendatarios con ingresos hasta el ingreso medio.

LA ESCASEZ DE VIVIENDA PARA ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS EN LAS 50 ÁREAS METROPOLITANAS MÁS GRANDES

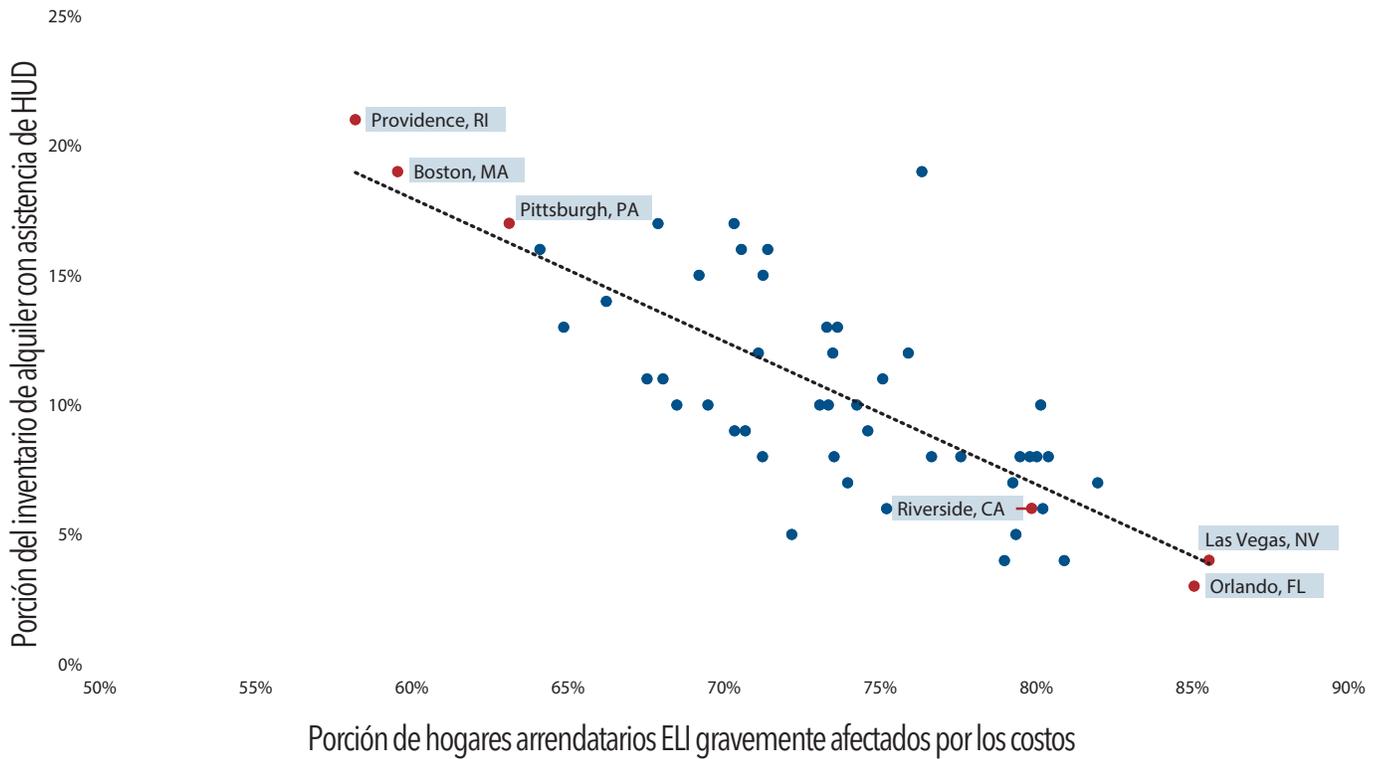
Cada una de las áreas metropolitanas más importantes en los Estados Unidos tiene una escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (Tabla 1 y Apéndice B). De las 50 áreas metropolitanas más grandes, los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan la escasez más severa en Las Vegas, NV, donde hay 13 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos; Riverside, CA (18/100); Orlando, FL (18/100); Houston, TX (19/100), Los Angeles, CA (20/100); Dallas, TX (20/100); Phoenix, AZ (20/100), y San Diego, CA (20/100).

De las 50 áreas metropolitanas más grandes, aquellas con la escasez menos severa de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son Providence, RI, donde hay 50 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos; Pittsburgh, PA (48/100); Boston, MA (47/100); Louisville, KY (42/100); Cleveland, OH (41/100), y Cincinnati, OH (41/100).

Cada una de las 50 áreas metropolitanas más grandes tiene una escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios con ingresos familiares inferiores al 50% del AMI. La escasez comienza a desaparecer a mayores niveles de ingresos. Treinta y dos de las 50 áreas metropolitanas más grandes muestran una escasez acumulada de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para todos los arrendatarios con ingresos familiares de hasta 80% del AMI. Solo 11 de estas tienen una escasez acumulada para todos los arrendatarios con ingresos familiares hasta el ingreso medio. Al menos 79% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos de vivienda en las 10 áreas metropolitanas con la escasez relativa de viviendas asequibles y disponibles más significativa.

Un factor importante para explicar estas graves afectaciones por los costos de vivienda es la falta de viviendas asequibles subsidiadas para hogares con ingresos extremadamente bajos.

FIGURA 8: PORCIÓN DEL INVENTARIO DE ALQUILER CON ASISTENCIA DE HUD Y PORCIÓN DE HOGARES ARRENDATARIOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS EN LAS 50 ÁREAS METROPOLITANAS PRINCIPALES



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS y los datos de la imagen de HUD de hogares subsidiados (POSH).

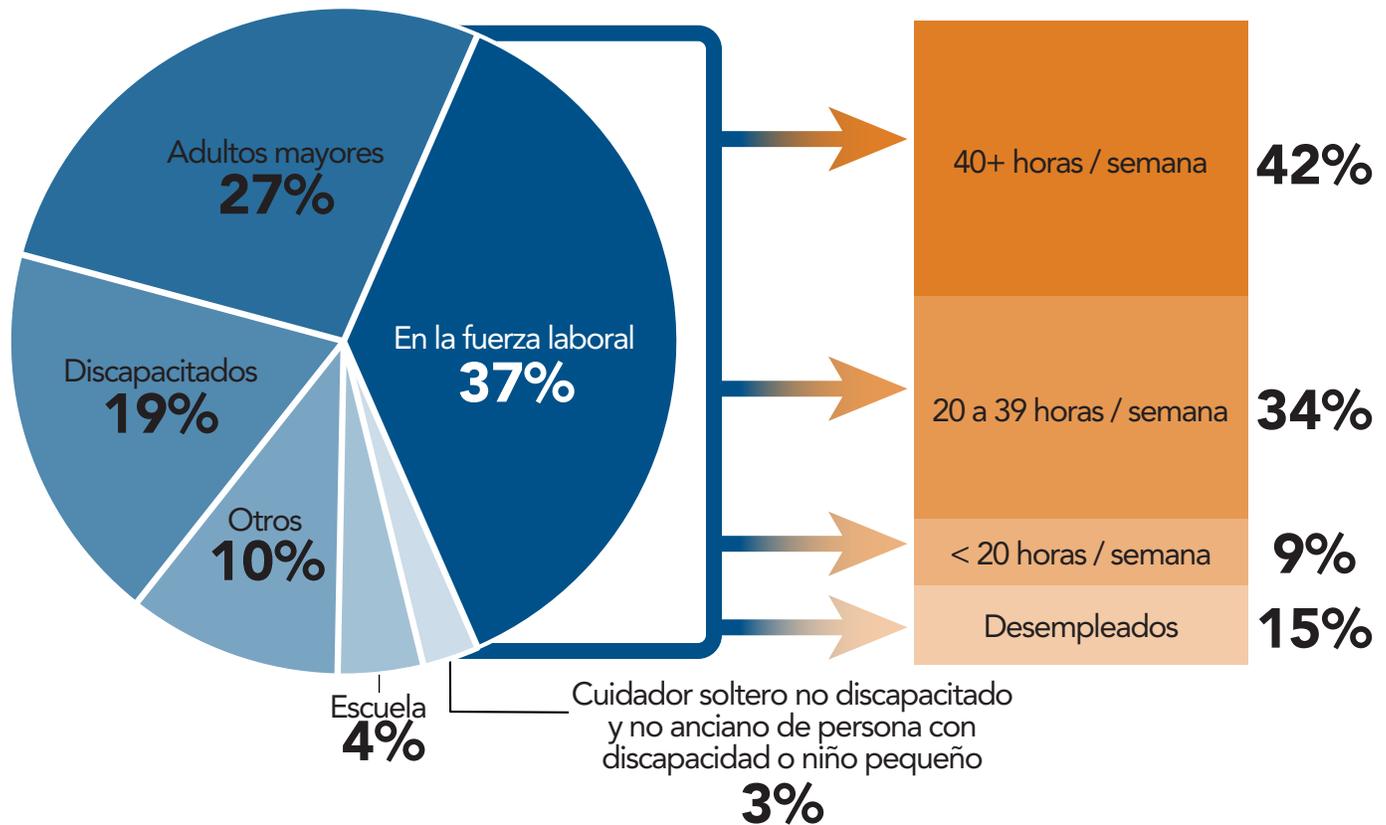
Un factor importante para explicar estas graves afectaciones por los costos de vivienda es la falta de viviendas asequibles subsidiadas para hogares con ingresos extremadamente bajos. La Figura 8 muestra que las áreas metropolitanas con menos viviendas asistidas por HUD, como una porción del inventario de alquiler total, tienen una mayor proporción de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos que son gravemente afectados por los costos. La asistencia de HUD incluye vivienda pública, vales de elección de vivienda y asistencia de alquiler basada en proyectos. Esta relación existe incluso después de tomar en cuenta las tasas de vacantes de alquiler, la proporción de viviendas de alquiler en edificios multifamiliares y la antigüedad del inventario de viviendas.

En Providence, el 58% de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos, mientras que las viviendas con asistencia de HUD representan una proporción relativamente alta de las existencias de alquiler con un 21%. Del mismo modo, en Boston, el 60% de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos, mientras que las viviendas de alquiler asistidas por

HUD representan el 19% de las existencias de alquiler. Massachusetts también opera sus propios programas de vivienda pública financiados por el estado, que brindan miles de unidades subsidiadas adicionales en el área metropolitana de Boston (Massachusetts Department of Housing and Community Development, 2022). En Pittsburgh, el 63% de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos, mientras que las viviendas asistidas por HUD representan el 17% de las existencias de alquiler.

En cambio, el 85% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos en las áreas metropolitanas de Las Vegas y Orlando, donde las viviendas con asistencia de HUD representan un 4% y un 3% de las existencias de viviendas de alquiler, respectivamente. Ochenta por ciento de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos en el área metropolitana de Riverside, donde las viviendas con asistencia de HUD representan un 6% de las existencias de alquiler.

FIGURA 9: HOGARES ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS



Nota: Categorías mutuamente excluyentes aplicadas en el siguiente orden: personas mayores, discapacitados, en la fuerza laboral, matriculados en la escuela, cuidadores adultos solteros de un niño menor de 7 años o de un miembro del hogar con discapacidad, y otros. "Personas mayores" significa que el cabeza de familia o su cónyuge (en su caso) tiene al menos 62 años de edad. "Discapacitados" significa que el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) son menores de 62 años y al menos uno de ellos tiene una discapacidad. El "horario de trabajo" es el número habitual de horas trabajadas por el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso). "Escuela" significa que el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) están matriculados en la escuela. El quince por ciento de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos incluyen un cuidador adulto soltero, 55% de los cuales generalmente trabajan más de 20 horas por semana. El once por ciento de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos están matriculados en la escuela, el 48% de los cuales generalmente trabajan más de 20 horas por semana. Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

¿QUIÉNES SON LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS?

Casi todos los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos trabajan en empleos con salarios bajos o no pueden trabajar. Entre los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, 37% están en la fuerza laboral, 27% son de personas mayores, el 19% incluyen un cabeza de familia con discapacidad y otro 7% son de estudiantes o cuidadores adultos solteros de un niño pequeño o un miembro del hogar con discapacidad (Figura 9). Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos tienen más probabilidades que la población

arrendataria en general de tener al menos 62 años de edad o sufrir una discapacidad. En 2020, el 76% de los hogares arrendatarios con ingresos extremadamente bajos en la fuerza laboral trabajaron más de 20 horas por semana, pero el empleo con salarios bajos no proporcionó a estos hogares ingresos adecuados para pagar una vivienda.

Para permitirse un modesto apartamento de un dormitorio o de dos dormitorios, un trabajador a tiempo completo, que trabaje 40 horas a la semana durante 52 semanas al año, debe ganar en promedio \$20.40 y \$24.90 por hora, respectivamente (NLIHC, 2021a). Once de las veinte ocupaciones más grandes del país, entre las que se encuentran el auxiliar de salud en el hogar, el conserje y el camarero, ofrecen un salario medio inferior al necesario para que un trabajador a tiempo completo pueda permitirse una

vivienda de alquiler modesta (NLIHC, 2021a). Dado que los salarios son insuficientes para pagar una modesta vivienda de alquiler, incluso cuando las personas trabajan a tiempo completo durante todo el año, una breve pérdida de ingresos puede crear deudas que los arrendatarios nunca pueden pagar.

Algunos arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven obligados a compaginar la necesidad de trabajar con el cuidado de familiares dependientes. Quince por ciento de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son cuidadores adultos solteros de un niño pequeño o de otro miembro del hogar con una discapacidad. Más de la mitad (55%) de estos cuidadores suelen trabajar más de 20 horas a la semana. Pero sin asistencia para vivienda o aumentos en sus salarios por hora, estos cuidadores no pueden depender únicamente de sus salarios para pagar su vivienda.

DISPARIDADES RACIALES Y ÉTNICAS

El racismo sistémico, pasado y presente, ha dado lugar a importantes disparidades raciales tanto en la demografía de los arrendatarios como en los resultados adversos que experimentan, como las afectaciones por los costos, los desalojos y la falta de vivienda. Los hogares de personas de color y de latinos son mucho más propensos que los hogares blancos a ser arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, quienes enfrentan la escasez más grave de viviendas asequibles. El 20% de los hogares negros, el 18% de los hogares AIAN (indios

americanos o nativos de Alaska), el 15% de los hogares latinos y el 10% de los hogares asiáticos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, en comparación con solo el 6% de los hogares blancos no latinos.

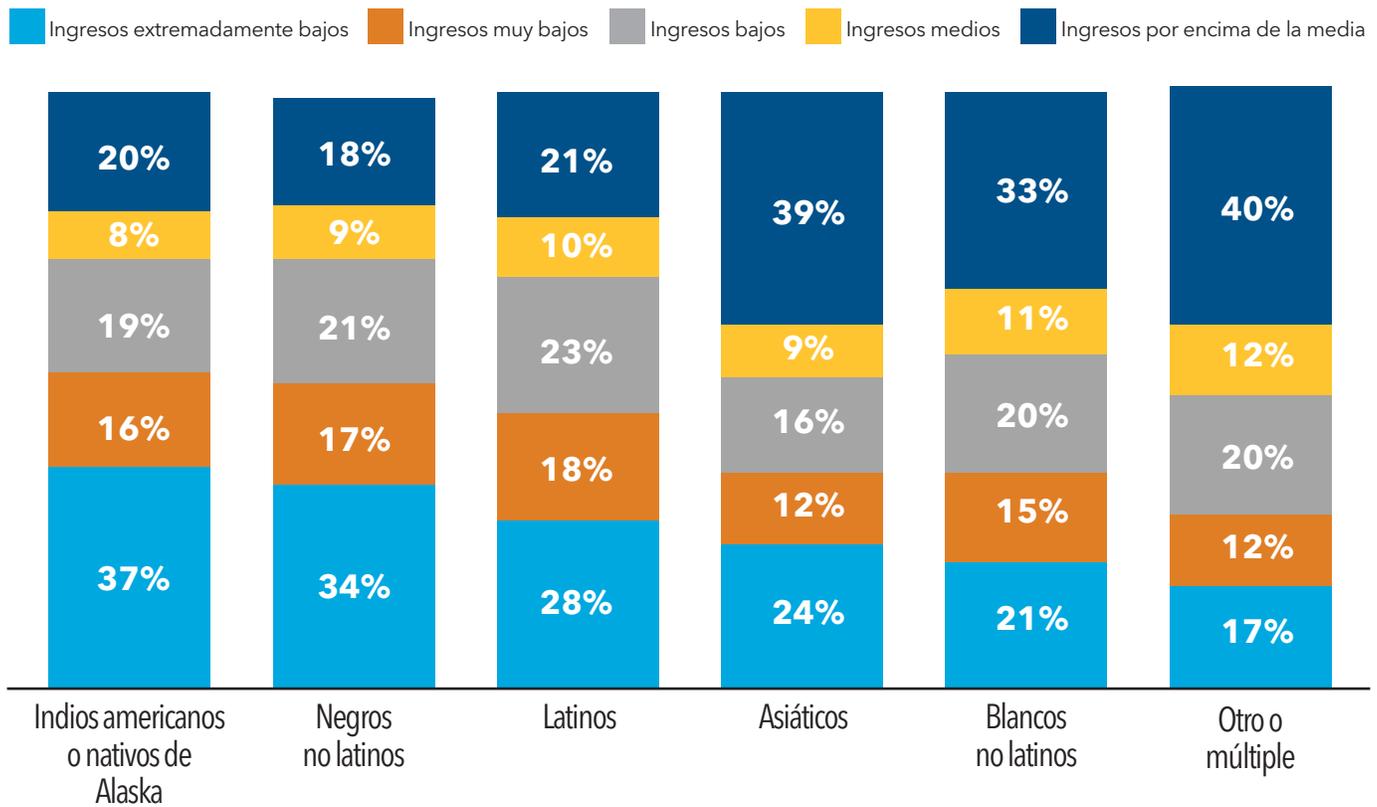
Las injusticias históricas y actuales han perjudicado sistemáticamente a las personas de color. Los hogares blancos tienen más probabilidades de ser propietarios de sus viviendas que los hogares de color, debido en parte a la inmensa brecha racial de la riqueza, producto de siglos de esclavitud, de las leyes Jim Crow y de la omnipresente discriminación contra los negros. Incluso tras el fin de muchas de estas instituciones y prácticas, nuestra sociedad no ha conseguido corregir las desigualdades económicas ya engendradas por las políticas racistas, y esas desigualdades persisten hoy en día. En 2019, el patrimonio neto del hogar negro promedio era aproximadamente el 13% del patrimonio neto del hogar blanco promedio, mientras que el patrimonio neto del hogar latino promedio era el 19% del patrimonio neto del hogar blanco promedio (Board of Governors of the Federal Reserve System, 2020). Con un menor acceso a la riqueza y menos fuentes de crédito, son menos las personas de color que pueden comprar viviendas.

Muchos factores impidieron que las personas de color pudieran comprar viviendas hasta mediados del siglo XX: la negativa generalizada de los blancos a vivir en barrios racialmente integrados, la violencia física contra las personas de color que trataron de integrarse; convenios restrictivos —algunos por mandato de la Administración Federal de Vivienda— que prohibían las ventas de viviendas a compradores negros e impedían la integración de los vecindarios, y una política federal de vivienda que negaba a los prestatarios el acceso al crédito en los barrios minoritarios (Massey & Denton, 1993; Coates, 2014; Rothstein, 2017). Sin la capacidad de comprar viviendas, las personas de color no pudieron beneficiarse de la revalorización de las mismas viviendas, uno de los principales motores de la brecha racial de la riqueza.

Si bien la Ley de Equidad de Vivienda de 1968 prohibió la discriminación abierta, formas más sutiles de discriminación en materia de vivienda continúan restringiendo las opciones de las personas de color. Una prueba de equidad en la vivienda en 28 áreas metropolitanas de todo el país realizada por HUD en 2013 reveló que a los compradores de vivienda negros se les mostró un 17.7% menos viviendas que a los

El 20% de los hogares negros, el 18% de los hogares AIAN, el 15% de los hogares latinos y el 10% de los hogares asiáticos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, en comparación con solo el 6% de los hogares blancos no latinos.

FIGURA 10: DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS DE LOS ARRENDATARIOS POR RAZA Y ORIGEN ÉTNICO



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS. Algunas columnas no suman 100% debido al redondeo.

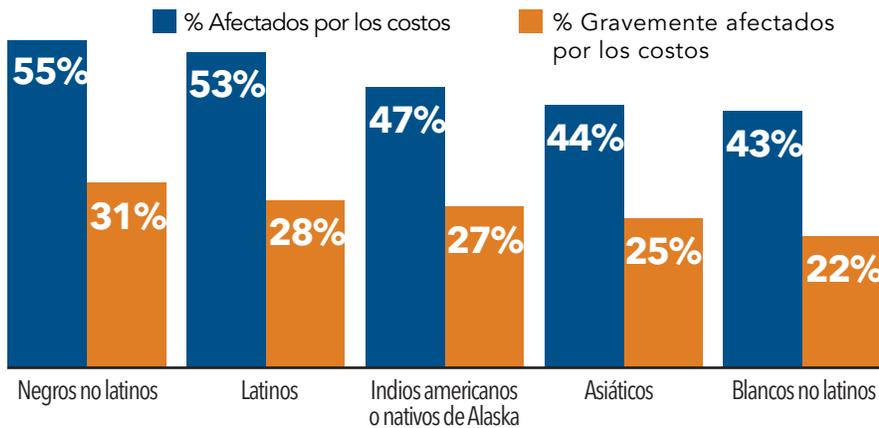
compradores blancos con las mismas cualificaciones y preferencias (HUD, 2013). Investigaciones locales más recientes sobre la equidad en la vivienda indican un trato desfavorable similar hacia las personas de color, a quienes a menudo se les muestran menos viviendas y no se les da la misma información que a los compradores blancos (Chicago Lawyers' Committee for Civil Rights, 2018; Choi, Herbert, Winslow, & Browne, 2019). Por consiguiente, el 59% de los hogares negros, el 48% de los hogares AIAN (indígenas o de Alaska), el 54% de los hogares latinos y el 41% de los hogares asiáticos son arrendatarios, en comparación con solo el 28% de los hogares blancos no latinos.

Al igual que las disparidades raciales en la propiedad de la vivienda reflejan el legado de una sociedad racista, las disparidades raciales en los ingresos atestiguan los efectos de la discriminación y la desigualdad de oportunidades. De acuerdo con la encuesta ACS de 2019, el ingreso medio de los hogares negros y latinos fue del 61% y el 78%, respectivamente, del ingreso medio de los hogares

blancos. La discriminación en la contratación afecta negativamente a las personas de color: los postulantes blancos reciben en promedio 36% más devoluciones de llamadas sobre empleos que los postulantes negros y 24% más que los postulantes latinos (Quillian, Pager, Hexel, & Midtbøen, 2017). Las investigaciones muestran que no ha habido disminución de la discriminación en la contratación contra los postulantes negros en los últimos 25 años. Las diferencias en las oportunidades educativas también afectan los ingresos, y los estudiantes negros y latinos siguen teniendo tasas de participación en la universidad y de finalización de los seis años más bajas que los estudiantes blancos (de Brey et al., 2019; Shapiro et al., 2017).

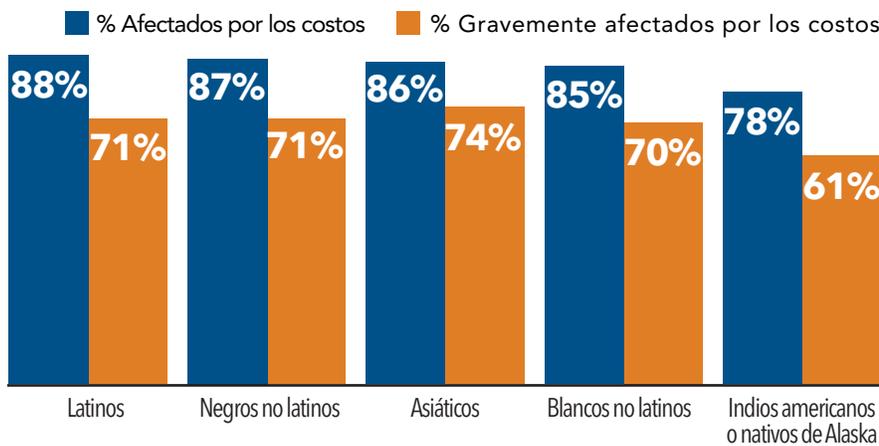
Los trabajadores negros y latinos fueron más propensos a perder ingresos o empleo durante la pandemia. Entre el 13 de marzo de 2020 y el 15 de marzo de 2021, casi el 60% de los adultos latinos y el 52% de los adultos negros formaban parte de hogares que perdieron ingresos laborales, en comparación con el 42% de los adultos blancos

FIGURA 11: AFECTACIONES POR LOS COSTOS PARA HOGARES ARRENDATARIOS POR RAZA Y ETNIA



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

FIGURA 12: AFECTACIONES POR LOS COSTOS ENTRE LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS POR RAZA Y ETNIA



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS.

arrendatarios de personas de color son más propensos a ser de ingresos extremadamente bajos: El 37% por ciento de los arrendatarios AIAN, el 34% de los negros, el 28% de los latinos y el 24% de los asiáticos tienen ingresos extremadamente bajos, en comparación con el 21% de los arrendatarios blancos no latinos (Figura 10).

Los arrendatarios de color tienen más probabilidades de sufrir afectaciones por los costos de vivienda que los arrendatarios blancos no latinos (Figura 11). Los arrendatarios negros y latinos se ven especialmente afectados por los costos. Mientras que el 43% de los arrendatarios blancos se ven afectados por los costos, el 53% de los latinos y el 55% de los negros no latinos se ven afectados por los costos. El 31% de los arrendatarios negros no latinos y el 28% de los latinos se ven gravemente afectados por los costos, en comparación con el 22% de los blancos no latinos.

Las disparidades raciales y étnicas en las afectaciones por los costos tienden a ser menos pronunciadas entre los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Entre los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, el 88% de los arrendatarios latinos, el 87% de

los negros no latinos, el 86% de los asiáticos, el 85% de los blancos no latinos y el 78% de los arrendatarios AIAN se ven afectados por los costos (Figura 12). Mientras tanto, entre los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, el 74% de los asiáticos, el 71% de los latinos, el 71% de los negros no latinos, el 70% de los blancos no latinos y el 61% de los arrendatarios AIAN se ven gravemente afectados por los costos. Si bien los arrendatarios AIAN (indios americanos y nativos de Alaska) con ingresos extremadamente bajos tienen menos probabilidades de verse afectados o gravemente afectados por los costos que los miembros de otros grupos raciales y étnicos con ingresos similares, los hogares AIAN de las zonas tribales enfrentan importantes retos debido al hacinamiento y a la mala calidad de las viviendas

(Oficina del Censo de EE. UU., 2021b). La pandemia amplió las disparidades raciales y étnicas en el desempleo. Entre marzo de 2020 y marzo de 2021, la tasa de desempleo aumentó en más de 4.6 y 4.7 puntos porcentuales para los trabajadores negros y latinos, respectivamente, en comparación con 2.5 puntos porcentuales para los trabajadores blancos. En diciembre de 2021, la tasa de desempleo había mejorado y era solo 1.2 puntos porcentuales más alta para los trabajadores blancos que en marzo de 2020. Sin embargo, la tasa de desempleo seguía siendo 2.6 y 2.4 puntos porcentuales más alta para los trabajadores negros y latinos, respectivamente (Economic Policy Institute, 2022).

También existen disparidades raciales y étnicas entre los arrendatarios como grupo. Los hogares

(HUD, 2017; Richard et al., 2022). El 16% de los hogares AIAN que residen en áreas tribales informan de hacinamiento, en comparación con el 2% de los hogares estadounidenses en general, mientras que el 34% de los hogares AIAN viven en viviendas con al menos un problema físico, en comparación con el 7% de los hogares estadounidenses en general (HUD, 2017).

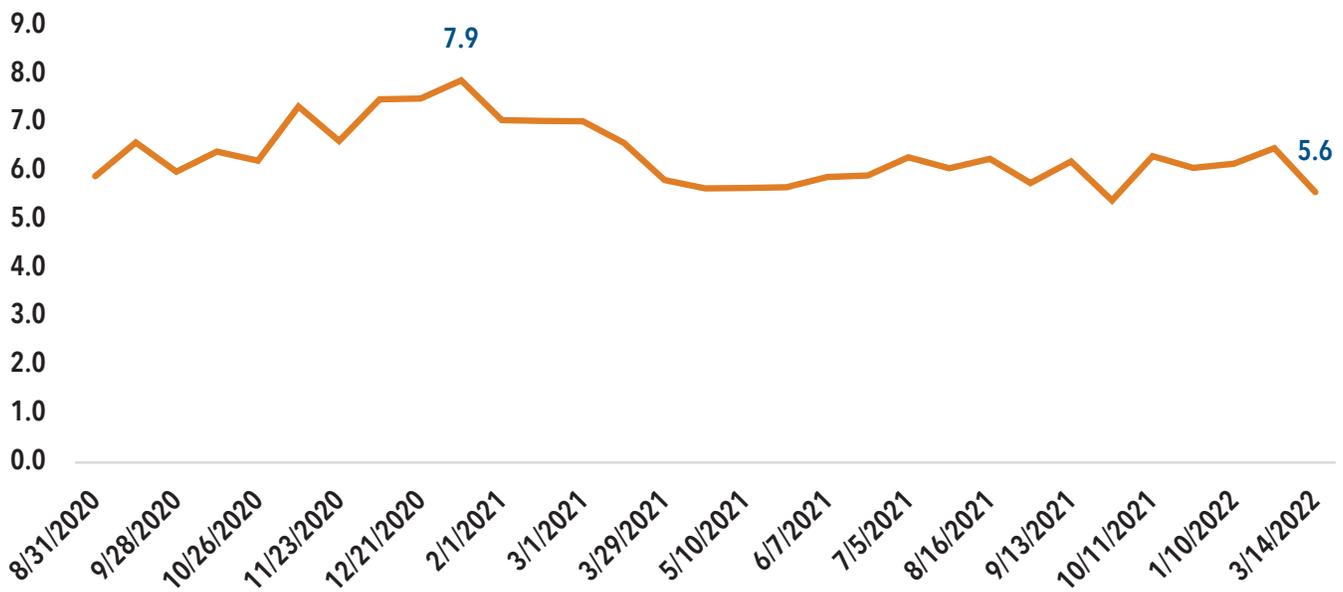
Los arrendatarios negros también enfrentan un riesgo desproporcionado de desalojo. Hepburn et al. (2020) encontraron que los arrendatarios negros experimentaron las tasas medias más altas de presentación de desalojos (6.2%) y de desalojos (3.4%) en los 1,195 condados de los que el Eviction Lab de la Universidad de Princeton recogió datos. Las tasas medias de presentación de desalojos y de desalojos de los arrendatarios blancos fue solo del 3.4% y del 2%, respectivamente. El mismo estudio —al igual que otros estudios— también indicó que las mujeres arrendadoras negras y latinas enfrentan tasas de desalojo aún más altas que sus homólogos masculinos (Hepburn et al., 2020; Desmond y Gershenson, 2017).

Las afectaciones por los costos, los desalojos y la raza son factores de riesgo asociados a la falta de vivienda (Shinn, 1998; HUD, 2019; NAEH,

2021). Los individuos negros, AIAN y, en menor medida, latinos, se ven especialmente afectados por la carencia de vivienda en comparación con los individuos blancos y asiáticos. El número de personas que carecen de vivienda por cada 10,000 personas difiere significativamente por raza y etnia, según una investigación reciente: 52 de cada 10,000 personas de raza negra carecen de vivienda, mientras que 45.2 y 21.5 de cada 10,000 personas indígenas estadounidenses y latinas carecen de vivienda, respectivamente. Mientras tanto, solo 11.2 y 3.9 de cada 10,000 individuos blancos y asiáticos, respectivamente, experimentan la falta de vivienda (NAEH, 2021).

Esta medida de la carencia de vivienda, basada en el recuento concurrente Point-In-Time (PIT) de HUD, no tiene en cuenta a las personas que se alojan en casa de amigos o familiares y que, de no ser así, estarían en alto riesgo de quedarse sin hogar. La tasa de latinos que viven en este tipo de arreglos dobles es alta en comparación con la tasa de personas sin hogar entre los latinos según la definición de carencia de vivienda de HUD. Las personas indígenas estadounidenses son las que experimentan las tasas más elevadas de esquemas dobles para evitar la carencia de vivienda (Richard et al., 2022).

FIGURA 13: HOGARES ARRENDATARIOS ATRASADOS EN EL PAGO DEL ALQUILER (MILLONES)



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS y los datos de la imagen de HUD de hogares subsidiados (POSH).

IMPACTOS Y APOYOS RELACIONADOS CON LA PANDEMIA

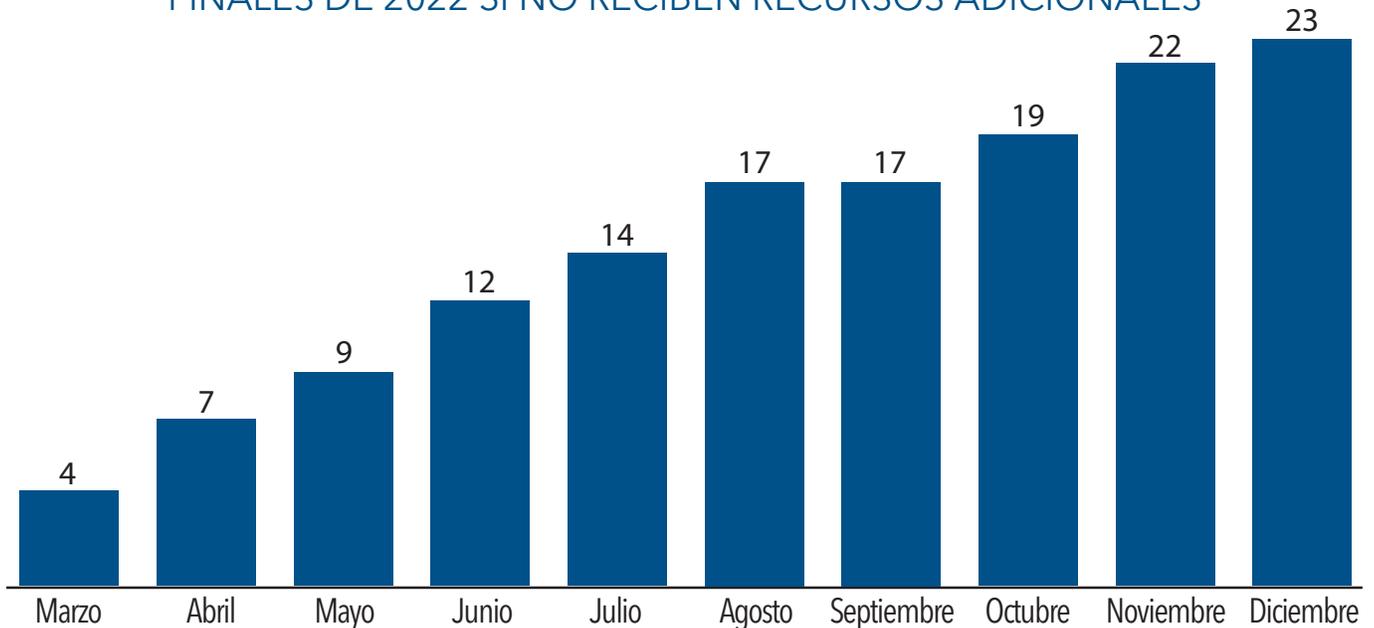
Datos de la Encuesta de Pulso de los Hogares (HPS) del Censo de EE. UU. y de los programas de asistencia de emergencia, así como datos sobre los desalojos, ilustran las formas en que la pandemia agravó los desafíos de vivienda que enfrentan los arrendatarios de más bajos ingresos. Estos datos sugieren que, en ausencia de una red de seguridad federal adecuada en materia de vivienda, las intervenciones federales de emergencia ayudaron a evitar los peores resultados para los arrendatarios.

Al principio de la pandemia, el 60% de los arrendatarios de más bajos ingresos en la fuerza laboral trabajaban en industrias identificadas por la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS) como las más afectadas por los cierres de la pandemia. Entre estas industrias se cuentan los servicios de alojamiento y alimentación, el comercio minorista, la industria manufacturera, el transporte y otros servicios como el cuidado personal (Dey y Lowenstein, 2020; NLIHC, 2020). Incluso antes de la pandemia, los arrendatarios de más bajos ingresos ya habían enfrentado la mayor

escasez de viviendas asequibles, las más graves afectaciones por los costos y, en consecuencia, la más grave inestabilidad de vivienda. Por tanto, estos arrendatarios estaban en una posición única para sufrir los efectos de la pérdida de ingresos y la inseguridad de vivienda durante la pandemia.

Casi 6 millones (14.5%) de hogares arrendatarios estaban atrasados en el pago del alquiler en agosto de 2020, según la HPS (Figura 13). El número aumentó a un máximo de 7.9 millones (19.4%) de hogares arrendatarios en enero de 2021. Para marzo de 2022, 5.6 millones de hogares arrendatarios seguían atrasados en el pago del alquiler, lo que representa el 14% de los hogares arrendatarios. Los arrendatarios con bajos ingresos eran aún más propensos a retrasarse en el pago del alquiler. Uno de cada cinco hogares arrendatarios con ingresos anuales inferiores a \$35,000 estaba atrasado en el pago del alquiler, y dichos hogares arrendatarios representaban en conjunto más de dos tercios de todos los hogares atrasados. Los hogares de color también estaban atrasados de forma desproporcionada en el pago del alquiler. Uno de cada cinco hogares arrendatarios negros, el 16% de los latinos, el 15% de los asiáticos y el 10% de los blancos estaban atrasados en el pago del

FIGURA 14: NÚMERO ACUMULADO DE PROGRAMAS ESTATALES QUE PODRÍAN AGOTAR SU FINANCIACIÓN DE ERA1 Y ERA2 A FINALES DE 2022 SI NO RECIBEN RECURSOS ADICIONALES



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC de los datos del Programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler del Departamento del Tesoro de EE. UU. Nota: El Distrito de Columbia es tratado como un estado. El análisis no incluye los programas estatales de Arkansas y Nebraska porque en el momento de la publicación estos no habían aceptado sus fondos de ERA2.

A marzo de 2022, el 41% de los arrendatarios atrasados en el pago del alquiler habían declarado haber solicitado ayuda de emergencia para el alquiler a través de programas estatales o locales, incluidos los programas financiados por ERA. Más de la mitad de estos solicitantes seguían esperando una respuesta.

alquiler. Dada la posibilidad de que los arrendatarios morosos fueran reacios a responder a las encuestas o tuvieran menos probabilidades de completarlas en línea, la encuesta HPS puede incluso subestimar la proporción de arrendatarios morosos.

En respuesta a la pandemia y a las necesidades urgentes de vivienda de los arrendatarios afectados, el Congreso creó el programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler (ERA) de la Tesorería para asignar \$46,600 millones a los estados y localidades para mantener a los arrendatarios en una vivienda estable. A febrero de 2022 se habían gastado más de \$24,200 millones en fondos de ERA, que incluyeron asistencia a los hogares, costos administrativos y servicios de estabilidad de vivienda. Los programas ERA desembolsaron más de \$22,500 millones en ayuda para el alquiler y los servicios públicos, llegando a unos 3.2 millones de hogares arrendatarios. Si bien los fondos de ERA han proporcionado un apoyo fundamental a estos arrendatarios, muchos más todavía necesitan ayuda. Los estados y las localidades se tardaron en poner en marcha los programas y a menudo han impuesto engorrosos requisitos de documentación a los solicitantes (NLIHC, 2021b). A marzo de 2022, el 41% de los arrendatarios atrasados en el pago del alquiler habían declarado haber solicitado ayuda de emergencia para el alquiler a través de programas estatales o locales, incluidos los programas financiados por ERA. Más de la mitad de estos solicitantes seguían esperando una respuesta.

De los arrendatarios que declararon haber recibido la ayuda para el alquiler en marzo de 2022, el 79% se puso al día con el alquiler. El 21% restante de los arrendatarios que habían recibido ayuda para el alquiler seguían atrasados en sus pagos hacia marzo de 2022 y probablemente necesitarán ayuda de más largo plazo. Lamentablemente, los programas ERA de la Tesorería solo pueden proporcionar ayuda durante un máximo de 15 o 18 meses. Los programas que dependen de la financiación de la “Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica ante el Coronavirus” (CARES) estaban aún más limitados en cuanto a la duración y la cantidad de asistencia que podían ofrecer.

La proporción relativamente grande de arrendatarios que no habían perdido ingresos pero que seguían atrasados en el pago del alquiler es otro indicio de que, para un número significativo de arrendatarios, la inseguridad de vivienda es un reto a largo plazo distinto de los impactos a corto plazo de la pandemia sobre los ingresos laborales. Mientras que los hogares que han perdido ingresos han sido más propensos a retrasarse en el pago del alquiler, una parte considerable de los hogares arrendatarios han tenido dificultades para pagar el alquiler incluso sin pérdida de ingresos. En marzo de 2021, el 21% de los hogares que habían perdido ingresos en el primer año de la pandemia estaban atrasados en el pago del alquiler, pero el 7% de los hogares que no habían perdido ingresos también lo estaban. En marzo de 2022, aproximadamente el 10% de los hogares que no habían perdido ingresos en el último mes estaban, no obstante, atrasados en el pago del alquiler.

Mientras tanto, la financiación del programa ERA se está agotando en algunos programas que han distribuido eficazmente sus fondos. Seis programas estatales —California, Minnesota, Nueva Jersey, Carolina del Norte, Oregon y Texas— y el Distrito de Columbia han agotado o podrían agotar su financiación de ERA para finales de abril de 2022 si no reciben recursos adicionales (Figura 14). Otros dos programas estatales —Illinois y Nueva York— podrían agotar su financiación a finales de mayo de 2022. A principios de abril, siete de estos programas estatales ya habían cerrado su portal de solicitudes a nuevos solicitantes. En total, a nivel nacional, 110 programas estatales y locales han cerrado temporal o permanentemente sus portales de solicitudes a nuevos solicitantes, y más del 77% de estos programas han cerrado debido a las limitaciones de los fondos restantes. La Tesorería debería reasignar más rápidamente los fondos de los estados y las

jurisdicciones locales en los que los recursos de ERA superan la necesidad o la capacidad de gasto a las jurisdicciones que se han quedado sin dinero pero que todavía tienen una necesidad importante. En última instancia, no obstante, la financiación de la ayuda ERA es finita y acabará agotándose en todas las comunidades.

Aunque las moratorias federales al desalojo ya no están en vigor y nunca cubrieron a todos los arrendatarios, dichas moratorias lograron proteger a muchos arrendatarios de la inestabilidad de vivienda durante los días más oscuros de la pandemia. El Eviction Lab (2021) estima que se solicitaron 1.6 millones de desalojos menos de lo normal durante la moratoria de los CDC. En el verano anterior a que la moratoria de los CDC fuera anulada por la Corte Suprema, las presentaciones de desalojo fueron el 49% de su media histórica. En los tres meses siguientes al final de la moratoria sobre el desalojo de los CDC, las solicitudes de desalojo aumentaron un 20% con respecto a los últimos tres meses de la moratoria, pero aún estaban muy por debajo de la media histórica (Eviction Lab, 2021). Las moratorias al desalojo estatales y locales y los programas ERA probablemente ayudaron a los arrendatarios a evitar los desalojos una vez finalizada la moratoria de los CDC.

El gobierno federal tomó medidas sin precedentes durante la pandemia para apoyar a los arrendatarios mediante moratorias al desalojo y programas de ayuda de emergencia para el alquiler. Aunque temporales e imperfectas, estas medidas mantuvieron alojados a millones de arrendatarios ya desfavorecidos y probablemente ayudaron a salvar vidas (Leiftheit et al., 2021b). Los programas de ayuda de emergencia para el alquiler seguirán apoyando a algunos arrendatarios en el corto plazo. Sin embargo, cuando disminuyan los impactos económicos de la pandemia y concluyan los programas de ayuda de emergencia para el alquiler, seguirá existiendo el faltante subyacente de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos.

ESCASEZ NACIONAL SISTÉMICA DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA HOGARES DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS

La grave escasez de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos es una característica estructural del sistema de vivienda estadounidense, que afecta constantemente a todos los estados y a casi todas las comunidades, en épocas tanto de crecimiento económico como de recesión. Sin subsidio público, el mercado privado es incapaz de producir nuevas viviendas de alquiler asequibles para los hogares con ingresos extremadamente bajos, porque los alquileres que son asequibles para los hogares con los ingresos más bajos no suelen cubrir los costos de desarrollo y los gastos de funcionamiento de esas nuevas viviendas. El problema se ha agravado por los engorrosos reglamentos y procesos de aprobación en algunas comunidades y, en los últimos años, por el aumento en los costos de materiales, mano de obra y terrenos (JCHS, 2022).

Como resultado, las nuevas viviendas de alquiler se dirigen en gran medida al sector de mayor precio del mercado. El alquiler mensual medio que se pedía en un nuevo edificio de apartamentos era de \$1,604 en el primer trimestre de 2020 y había aumentado a \$1,715 para el primer trimestre de 2021 (JCHS, 2022). Estos alquileres son más del doble de los 615 dólares de alquiler asequible para una familia típica de cuatro personas con ingresos extremadamente bajos. Al mismo tiempo, solo una de cada cuatro familias que cumplen los requisitos para recibir ayuda para vivienda la recibe (Fischer y Sard, 2017).

En conjunto, la insuficiente ayuda para vivienda y la falta de nuevas construcciones de alquiler asequible en el mercado privado obligan a los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos a depender de las

Cuando disminuyan los impactos económicos de la pandemia y concluyan los programas de ayuda de emergencia para el alquiler, seguirá existiendo el faltante subyacente de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos.

Es necesario invertir en soluciones de políticas federales a largo plazo para abordar la crisis de vivienda subyacente a la que se enfrentan los arrendatarios de más bajos ingresos y para mitigar los crecientes desafíos a la estabilidad de vivienda.

viviendas del mercado privado cuyo precio relativo “se filtra” (es decir, se va reduciendo) a medida que estas envejecen. La teoría del filtrado sugiere que el nuevo desarrollo a la tasa de mercado para los hogares de mayores ingresos da como resultado una cadena de mudanzas que ayuda a los hogares de menores ingresos: los hogares de mayores ingresos se mudan a viviendas nuevas y más caras a medida que se construyen, dejando atrás sus viviendas más antiguas. Los hogares de ingresos medios se mudan a las propiedades desocupadas, dejando atrás sus propias viviendas, todavía más antiguas. Según la teoría, este proceso de filtrado acaba provocando un aumento de viviendas disponibles de menor precio y más antiguas para los arrendatarios de bajos ingresos.

Pero, de hecho, el proceso de filtrado no produce una oferta suficiente de viviendas de alquiler lo suficientemente económicas como para que sean asequibles a los arrendatarios de más bajos ingresos. En los mercados fuertes, los propietarios tienen un incentivo para rediseñar sus propiedades a fin de justificar su petición de alquileres más altos a los hogares de mayores ingresos. En los mercados más débiles, los propietarios tienen un incentivo para abandonar sus propiedades de alquiler o convertirlas a otros usos cuando los ingresos por alquiler son demasiado bajos para cubrir los costos operativos básicos y el mantenimiento.

El mercado del alquiler lleva décadas perdiendo viviendas de bajo costo: entre 1990 y 2017, el número de viviendas con alquileres mensuales inferiores a \$600 en términos ajustados por la inflación disminuyó a razón de cuatro millones (La Jeunesse, Hermann, McCue and Spader, 2019). Los breves aumentos posteriores a la recesión en la oferta de alquiler de bajo costo (como sucedió entre 2009 y 2012) no han revertido el declive a largo plazo. Los economistas del Banco de la Reserva Federal de Nueva York estiman que entre 1991 y 2013, a través de auges y colapsos económicos, las viviendas de alquiler de costo más bajo persistentemente tuvieron tasas más altas de inflación del alquiler que las viviendas de costo más alto (McCarthy, Peach, and Ploenzke, 2015).

Debido a que el mercado privado fracasa constantemente en proporcionar viviendas adecuadas y asequibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, el gobierno tiene un papel esencial que debe desempeñar para corregir esta falla estructural. Hay una urgente necesidad de construcción de viviendas públicas, subvenciones a promotores para que construyan y ofrezcan viviendas asequibles, así como una ayuda para el alquiler profundamente orientada a largo plazo. Los subsidios federales también son esenciales para preservar el suministro existente de viviendas de alquiler con ayuda federal (NLIHC y PAHRC, 2021).

SOLUCIONES DE POLÍTICAS FEDERALES A LARGO PLAZO PARA ARRENDATARIOS CON LOS INGRESOS MÁS BAJOS

La pandemia agravó una crisis de vivienda ya existente para los arrendatarios de más bajos ingresos y expuso la insuficiencia de la red de seguridad federal en materia de vivienda. La disminución de los apoyos relacionados con la pandemia y el aumento de la inflación suponen nuevos retos. La inflación general subió un 7.9% interanual en febrero de 2022, lo que supone una presión añadida sobre los presupuestos de los arrendatarios con los menores ingresos, ya afectados por los costos (BLS, 2022). Los alquileres medios de las viviendas de nueva cotización crecieron un alarmante 17.6% en el mismo periodo (Salviati, Popov, Warnock, and Szini, 2022).

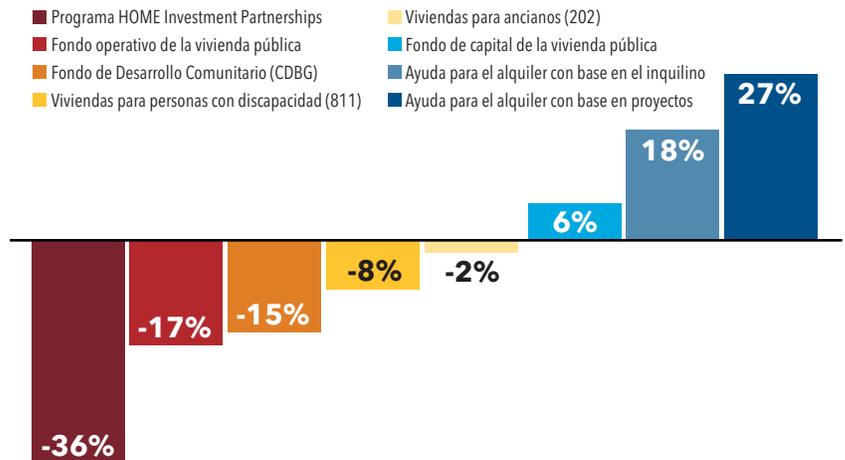
Es necesario invertir en soluciones de políticas federales a largo plazo para abordar la crisis de vivienda subyacente a la que se enfrentan los arrendatarios de más bajos ingresos y para mitigar los crecientes desafíos a la estabilidad de vivienda. La “Ley para Reconstruir Mejor” del año pasado proporciona un modelo para tales inversiones mientras se negocia un nuevo proyecto de ley de reconciliación en el Congreso. La ley, aprobada por la Cámara de Representantes en noviembre de 2021,

incluía \$150,000 millones para viviendas asequibles, lo que permitiría abordar directamente el déficit de 7 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de más bajos ingresos. Las disposiciones más significativas del proyecto de ley fueron \$15,000 millones para el Fondo Fiduciario de la Vivienda (HTF) nacional para la construcción o preservación de unas 150,000 nuevas unidades de vivienda profundamente asequibles; \$25,000 millones para ampliar los vales HCV para otros 300,000 hogares de bajos ingresos, y \$65,000 millones para rehabilitar y preservar las viviendas públicas.

Sin embargo, la Ley para Reconstruir Mejor se estancó en el Senado debido a la oposición de todos los republicanos y un demócrata. El liderazgo en el Congreso debe asegurar el apoyo de todos los demócratas para promulgar cualquier proyecto de ley a través de un proceso de reconciliación, que permita al Senado aprobar ciertos tipos de legislación con una mayoría simple de votos. Los demócratas del Congreso están buscando un camino para promulgar un nuevo proyecto de ley de reconciliación significativamente reducido que pueda obtener la aprobación de todos los demócratas. El Congreso debería retener las históricas inversiones en vivienda de la Ley para Reconstruir Mejor en todo nuevo proyecto de ley de reconciliación.

El Congreso también tiene la obligación de financiar adecuadamente los programas federales de vivienda a través del proceso anual de asignaciones. Como mínimo, las asignaciones anuales deben seguir el ritmo de los costos inflacionarios. Las asignaciones totales para los programas clave de HUD han aumentado por encima de la inflación en siete de los últimos 10 presupuestos federales, incluido el del año fiscal 2022, en el que se produjo un aumento del 2.2% en el total de estos programas con respecto al año fiscal 2021 en términos reales.⁵ Sin embargo, las asignaciones para la mayoría de los programas clave de HUD siguieron siendo más bajas en el año fiscal 2022 que en el año fiscal 2010, antes de que se promulgara la Ley de Control Presupuestario de 2011 (Figura 15).

FIGURA 15: CAMBIOS EN LOS NIVELES DE FINANCIACIÓN DE PROGRAMAS CLAVE DE HUD (AÑO FISCAL 2010 AL AÑO FISCAL 2022)



Fuente: Datos de las asignaciones federales para vivienda de NLIHC.
Nota: Ajustados por la inflación.

La propuesta de presupuesto del presidente Biden para el año fiscal 2023 aumenta la financiación de algunos programas clave de vivienda pero recorta la de otros. La petición del presidente incluye fondos para renovar todos los vales HCV existentes, al tiempo que proporciona HCV a otros 200,000 hogares, lo que significa el mayor aumento de fondos en la historia del programa. La petición también propone un aumento de 10% en la financiación del Fondo de Capital para la Vivienda Pública y un aumento de 30% para el Programa HOME Investment Partnerships (HOME). La ayuda para el alquiler basada en proyectos también vería incrementada su financiación. Mientras tanto, se reduciría la financiación de la vivienda para ancianos de la Sección 202 y la vivienda para personas con discapacidad de la Sección 811.

El Congreso también debe considerar nuevas formas de abordar las necesidades de vivienda a corto plazo. La puesta en marcha de cientos de programas ERA estatales y locales, algunos más exitosos que otros, ofrece valiosas lecciones para un fondo de ayuda de emergencia permanente. El Congreso debería crear dicho fondo con el fin de brindar asistencia de emergencia a los hogares de bajos ingresos que podrían enfrentar inestabilidad, desalojo o falta de vivienda después de futuras crisis económicas.

5 Los “programas clave de HUD” incluyen la ayuda para el alquiler basada en el inquilino, la ayuda para el alquiler basada en proyectos, la vivienda pública, las subvenciones globales para el desarrollo comunitario (CDBG), el programa HOME Investment Partnerships, la vivienda para ancianos (Sección 202) y la vivienda para personas con discapacidad (Sección 811).

Una asistencia temporal modesta podría ayudar a algunos hogares a permanecer en sus viviendas después de pérdidas de empleo de corto plazo o gastos inesperados, reduciendo el impacto negativo a largo plazo de estos eventos. La “Ley de Crisis ante el Desalojo” propuesta por los senadores Michael Bennet (D-CO) y Rob Portman (R-OH) crearía dicho fondo para proporcionar asistencia financiera directa de corto plazo y servicios de estabilidad a los hogares de bajos ingresos que enfrentan el desalojo o la falta de vivienda.

CONCLUSIÓN

Estados Unidos tiene un déficit sistémico de millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de más bajos ingresos, un faltante que obliga a dichos arrendatarios a soportar las más graves afectaciones por los costos de vivienda. La pandemia agravó los problemas de vivienda de estos arrendatarios. Las medidas de emergencia del gobierno federal protegieron a muchos arrendatarios de los peores resultados, pero la mayoría de estas acciones fueron temporales. El programa ERA y las moratorias al desalojo no se diseñaron para ofrecer soluciones a largo plazo al déficit sistémico de viviendas de alquiler asequibles en nuestro país.

La persistente falta de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de más bajos ingresos es un problema nacional que afecta a casi todas las comunidades. Por sí solo, el mercado privado no puede ni podrá construir y gestionar viviendas asequibles para las familias con ingresos extremadamente bajos. Solo un compromiso público sostenido puede garantizar que los arrendatarios de más bajos ingresos, que son desproporcionadamente personas de color, tengan viviendas estables, accesibles y asequibles. El Congreso debe mantener las inversiones históricas en vivienda estipuladas en la Ley para Reconstruir Mejor en todo nuevo proyecto de ley de reconciliación y proporcionar suficientes asignaciones anuales para que los programas de HUD profundamente orientados avancen de manera significativa hacia este objetivo.

ACERCA DE LOS DATOS

Este informe se basa en datos de Public Use Microdata Sample [Muestra de Microdatos de Uso Público] (PUMS) de la American Community Survey [Encuesta de las Comunidades Estadounidenses] (ACS) de 2016 a 2020. La ACS es una encuesta anual a nivel nacional que

proporciona datos oportunos sobre las características sociales, económicas, demográficas y de vivienda de la población estadounidense. La muestra PUMS contiene registros de cuestionarios individuales de la ACS para una submuestra de unidades de vivienda y sus ocupantes.

La Oficina del Censo de EE. UU. se enfrentó a singulares desafíos relacionados con la pandemia para llevar a cabo la encuesta ACS de 2020. Estos desafíos hicieron que la Oficina del Censo recibiera menos respuestas a las encuestas de lo habitual y descubriera que las encuestas no representaban por completo a los hogares de menor nivel socioeconómico (Oficina del Censo, 2021). La Oficina del Censo utilizó ponderaciones experimentales para abordar estos sesgos de falta de respuesta para sus datos de la ACS PUMS de 2020 tanto de 1 año como de 5 años, pero solo los datos de 5 años cumplieron las normas de calidad de la Oficina del Censo. Por ello, en el informe de este año utilizamos los datos de la ACS de 5 años (2016-2020) en lugar de seguir nuestra práctica habitual de utilizar los datos de 1 año.

A diferencia de los datos de la ACS PUMS de 1 año para 2020, los datos de la ACS PUMS de 5 años para 2020 contienen datos muestreados de 2016 a 2020. Las estimaciones presentadas en este informe no son, por tanto, comparables a las de los informes de años anteriores, que utilizaban datos de la ACS PUMS de un año. Los datos de la ACS PUMS de 5 años tampoco tienen la finalidad de medir los cambios interanuales. Aunque los datos ACS PUMS de 5 años para 2020 captan parcialmente los impactos económicos de la pandemia, estos datos también incluyen datos recogidos entre 2016 y 2019, un periodo de crecimiento económico sin precedentes. Los datos recogidos durante la pandemia representan una fracción relativamente pequeña de los datos ACS PUMS de 5 años utilizados para elaborar las estimaciones de este informe. Utilizamos otras fuentes de datos para discutir los impactos de la pandemia en los arrendatarios de bajos ingresos.

Los datos de la PUMS están disponibles para áreas geográficas denominadas áreas de la muestra de microdatos de uso público (PUMA, por sus siglas en inglés). Los registros PUMS individuales se compararon con su área metropolitana correspondiente o se les otorgó un estado no metropolitano utilizando MABLE/Geocorr 2018 Geographic Correspondence Engine del Centro de Datos del Censo de Misuri. Si al menos el 50% de un área PUMA estaba en un área estadística basada en el

núcleo (CBSA, por sus siglas en inglés), la asignamos al CBSA. De lo contrario, se le otorgó al área PUMA estatus no metropolitano.

Los hogares se clasificaron por sus ingresos (como ingresos extremadamente bajos, ingresos muy bajos, ingresos bajos, ingresos medios o ingresos por encima de la media) relativos a la media del ingreso familiar de su área metropolitana o a la media del ingreso familiar no metropolitano del estado, ajustados según el tamaño de los hogares. Las unidades de vivienda se clasificaron de acuerdo con los ingresos necesarios para pagar el alquiler y los servicios públicos sin gastar más del 30% de los ingresos. La categorización de las unidades se realizó sin tener en cuenta los ingresos de los inquilinos actuales. Las unidades de vivienda sin cocina completa o instalaciones de plomería no se incluyeron en la existencia de viviendas.

Después de clasificar los hogares y las unidades, analizamos hasta qué punto los hogares en cada categoría de ingresos residían en unidades de vivienda clasificadas como asequibles para ese nivel de ingresos. Por ejemplo, estimamos el número de unidades asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos que eran ocupadas por hogares de ingresos extremadamente bajos y por otros grupos de ingresos.

Clasificamos los hogares en tipos de hogares mutuamente excluyentes en el siguiente orden: (1) el cabeza de familia o su cónyuge tenía al menos 62 años de edad (adultos mayores); (2) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) eran menores de 62 años y al menos uno de ellos tenía una discapacidad (discapacitados); y (3) hogar sin adultos mayores ni personas con discapacidad. También clasificamos los hogares en categorías mutuamente excluyentes más detalladas en el siguiente orden: (1) ancianos; (2) personas con discapacidad; (3) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) eran menores de 62 años y estaban desempleados; (4) el cabeza de familia no adulto mayor ni discapacitado y/o su cónyuge (si corresponde) estaban trabajando; (5) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) estaban inscritos en la escuela; y (6) adulto soltero sin discapacidad y no adulto mayor que estaba viviendo con un niño menor de siete años o persona con una discapacidad.

Puede encontrar más información sobre los expedientes PUMS de la ACS en <https://www.census.gov/programs-surveys/acs/technical-documentation/pums/about.html>

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para obtener más información sobre este informe y la metodología, comuníquese con el vicepresidente de Investigación de NLIHC, Andrew Aurand, en aaurand@nlihc.org o en el 202-662-1530 x245.

REFERENCIAS

- Board of Governors of the Federal Reserve System. (2020). *Survey of Consumer Finances*, 2019. https://www.federalreserve.gov/econres/scf/dataviz/scf/chart/#series:Net_Worth;demographic:racecl4;population:1,2,3,4;units:median
- Centers for Disease Control and Prevention. (2022a, March). *COVID data tracker*. <https://covid.cdc.gov/covid-data-tracker/#datatracker-home>. Retrieved on March 30, 2022.
- Centers for Disease Control and Prevention. (2022b, February). *Hospitalization and Death by Race/Ethnicity*. <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-data/investigations-discovery/hospitalization-death-by-race-ethnicity.html>
- Chapman, L. A. C., Kushel, M., Cox, S. N., Scarborough, A., Cawley, C., Nguyen, T., Rodriguez-Barraquer, I., Greenhouse, B., Imbert, E., & Lo, N. C. (2020). Comparison of infection control strategies to reduce COVID-19 outbreaks in homeless shelters in the United States: A simulation study. *BMC Med*, 19(1):116. doi: 10.1186/s12916-021-01965-y.
- Chicago Lawyers' Committee for Civil Rights. (2018). Final report: Fair housing testing project for the Chicago Commission on Human Relations. Chicago: Authors. Retrieved from https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/cchr/supp_info/FairHousingReportAUG2018.pdf
- Choi, A., Herbert, K., Winslow, O., & Browne, A. (2019, November). Long Island divided. *Newsday*. Retrieved from <https://projects.newsday.com/long-island/real-estate-agents-investigation/#open-paywall-message>
- Coates, T. (2014). The case for reparations. *The Atlantic*. Retrieved from <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/2014/06/the-case-for-reparations/361631/>
- Dalton, M., Groen, J., Lowenstein, M., Piccone, D., & Polivka, A. (2021). The k-shaped recovery: Examining the diverging fortunes of workers in the recovery from the COVID-19 pandemic

- using business and household survey microdata. Washington, DC: U.S. Bureau of Labor Statistics. Retrieved from <https://www.bls.gov/osmr/research-papers/2021/pdf/ec210020.pdf>
- de Brey, C., Musu, L., McFarland, J., Wilkinson-Flicker, S., Diliberti, M., Zhang, A., Branstetter, C., & Wang, X. (2019). Status and trends in the education of racial and ethnic groups 2018. Washington, DC: U.S. Department of Education, Institute of Education Sciences. Retrieved from <https://nces.ed.gov/pubs2019/2019038.pdf>
- Desmond, M. & Gershenson, C. (2016). Housing and employment insecurity among the working poor. *Social Problems*, 63, 46-67.
- Desmond, M. & Gershenson, C. (2017). Who gets evicted? Assessing individual, neighborhood, and network factors. *Social Science Research*, 62, 362-77.
- Dey, M., & Loewenstein, M. (2020). How many workers are employed in sectors directly affected by COVID-19 shutdowns, where do they work, and how much do they earn? *Monthly Labor Review*. Washington, DC: US Bureau of Labor Statistics.
- Economic Policy Institute. (2022). State of working America: Data library. Table - Unemployment by Race.
- Emeruwa, U., Ona, S., Shaman, J., Turitz, A., Wright, J., Gyamfi-Bannerman, C., Melamed, A. (2020). Associations between built environment, neighborhood socioeconomic status, and SARS-CoV-2 infection among pregnant women in New York City. *JAMA*, 324(4): 390-392. doi:10.1001/jama.2020.11370
- Eviction Lab. (2021). Preliminary analysis: Eviction filing trends after the CDC moratorium expiration. Princeton, NJ: Author. Retrieved from <https://evictionlab.org/updates/research/eviction-filing-trends-after-cdc-moratorium/>
- Fischer, W. & Sard, B. (2017). Chart book: Federal housing spending is poorly matched to need. Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities. Retrieved from <https://www.cbpp.org/research/housing/federal-housing-spending-is-poorly-matched-to-need>
- Ghosh, A., Venkatraman, S., Soroka, S., Reshetnyak, E., Rajan, M., An, A., Chae, J., Gonzalez, C., Prince, J., DiMaggio, C. Ibrahim, S. Safford, M., & Hupert, N. (2021). Association between overcrowded households, multigenerational households, and COVID-19: A cohort study. *Public Health*, (September 2021)198, 273-279. doi: 10.1016/j.puhe.2021.07.039.
- Hepburn, P., Louis, R., Desmond, M. (2020). Racial and gender disparities among evicted Americans. *Sociological Science*, 7, 649-662.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2022). America's rental housing 2022. Cambridge, MA: Author. Retrieved from https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2022.pdf
- La Jeunesse, E., Hermann, A., McCue, D., & Spader, J. (2019). Documenting the long-run decline in low-cost rental units in the US by state. Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies. Retrieved from https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/media/imp/harvard_jchs_loss_of_low_cost_rental_housing_la_jeunesse_2019.pdf
- Leifheit, K. M., Chaisson, L. H., Medina, J. A., Wahbi, R. N., & Shover, C. L. (2021a). Elevated Mortality Among People Experiencing Homelessness With COVID-19. *Open forum infectious diseases*, 8(7), 301. <https://doi.org/10.1093/ofid/ofab301>
- Leifheit, K. M., Linton, S. L., Raifman, J., Schwartz, G., Benfer, E. A., Zimmerman, F. J., & Pollack, C. (2021b). Expiring eviction moratoriums and COVID-19 incidence and mortality. *American Journal of Epidemiology*, 190(12): 2503-2510.
- Massachusetts Department of Housing and Community Development. (2022). *State public housing programs: Local housing unit counts by program listing*. Retrieved from <https://www.mass.gov/service-details/state-public-housing-programs>.
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1993). *American apartheid: Segregation and the making of the underclass*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- McCarthy, J., Peach, R., & Ploenzke, M. (2015). The measurement of rent inflation. New York, NY: Federal Reserve Bank of New York. Retrieved from https://www.newyorkfed.org/research/staff_reports/sr425.html
- National Alliance to End Homelessness. (2021). State of homelessness: 2021 edition. Washington, DC: Author. Retrieved from <https://endhomelessness.org/homelessness-in-america/homelessness-statistics/state-of-homelessness-2021/>
- National Low Income Housing Coalition. (2021a). Out of reach 2021. Washington, DC: Author. Retrieved from https://nlihc.org/sites/default/files/oor/2021/Out-of-Reach_2021.pdf

- National Low Income Housing Coalition. (2021b). Emergency rental assistance: Spending and performance trends. Washington, DC: Author. Retrieved from <https://nlihc.org/sites/default/files/ERA-Spending-and-Performance-Trends.pdf>
- National Low Income Housing Coalition. (2020). Research note: Emergency rental assistance needs for workers struggling due to COVID-19. Washington, DC: Author. Retrieved from <https://nlihc.org/sites/default/files/Emergency-Rental-Assistance-Needs-for-Workers-Struggling-due-to-COVID-19.pdf>
- National Low Income Housing Coalition & Public and Affordable Housing Research Corporation. (2021). Picture of preservation 2021. Washington, DC: Authors. Retrieved from https://preservationdatabase.org/wp-content/uploads/2021/10/NHPD_2021Report.pdf
- Quillian, L., Pager, D., Hexel, O., & Midtbøer, A. H. (2017). Meta-analysis of field experiments shows no change in racial discrimination in hiring over time. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America (PNAS)* 114(41): 10870-10875.
- Richard, M., Dworkin, J., Rule, K.G., Farooqui, S., Glendening, Z., & Carlson, S. (2022). Quantifying doubled-up homelessness: Presenting a new measure using U.S. Census microdata. *Housing Policy Debate*. DOI:10.1080/10511482.2021.1981976
- Rothstein, R. (2017). *The color of law: A forgotten history of how our government segregated America*. New York, NY: Liveright.
- Salviati, C., Popov, I., Warnock, R., & Szini, L. (2022). Apartment List national rent report. San Francisco, CA: Apartment List. Retrieved from <https://www.apartmentlist.com/research/national-rent-data>
- Shapiro, D., Dunder, A., Huie, F., Wakhungu, P., Yuan, X., Nathan, A., & Hwang, Y. (2017). A national view of student attainment rates by race and ethnicity – Fall 2010 cohort. Herndon, VA: National Student Clearinghouse Research Center. Retrieved from <https://nscresearchcenter.org/wp-content/uploads/Signature12-RaceEthnicity.pdf>
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1): 151-184.
- U.S. Bureau of Labor Statistics. (2022). *CPI-U, February 2022*. [Dataset]. Author. Retrieved from <https://www.bls.gov/cpi/tables/supplemental-files/home.htm>
- U.S. Census Bureau. (2021a). An assessment of the COVID-19 pandemic's impact on the 2020 ACS 1-year data. Washington, DC: Author. Retrieved from https://www.census.gov/library/working-papers/2021/acs/2021_CensusBureau_01.html
- U.S. Census Bureau. (2021b). Week 26 Household Pulse Survey, March 3 – March 15, 2021, Data Tables.
- U.S. Department of Agriculture. (2022). *Official USDA thrifty food plan: U.S. average, December 2021*. Retrieved from <https://fns-prod.azureedge.net/sites/default/files/media/file/CostofFoodDec2021Thrifty.pdf>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2021). 2020 AHAR: Part 1 – PIT estimates of homelessness in the U.S. Washington, DC: Author. Retrieved from <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2020-AHAR-Part-1.pdf>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2017). Housing needs of American Indians and Alaska Natives in tribal areas: A report from the Assessment of American Indian, Alaska Native, and Native Hawaiian Housing Needs. Washington, DC: Author. Retrieved from <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/HNAIHousingNeeds.pdf>

APÉNDICE A: COMPARACIONES POR ESTADO

Los estados en **ROJO** tienen menos del nivel nacional de unidades asequibles y disponibles por cada 100 hogares al nivel o por debajo del umbral de ingresos extremadamente bajos (ELI).

Estado	Excedente (Déficit) de unidades asequibles y disponibles		Unidades asequibles y disponibles por cada 100 hogares al nivel o por debajo del umbral				% dentro de cada categoría de ingreso con grave afectación por los costos de vivienda			
	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del 80% del AMI	Al nivel o por debajo del 100% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	> ELI al 50% del AMI	51% al 80% del AMI	81% al 100% del AMI
Alabama	(76,023)	(51,895)	58	81	109	111	67%	24%	3%	1%
Alaska	(10,756)	(11,629)	37	60	98	106	64%	35%	6%	0%
Arizona	(143,998)	(165,585)	26	48	93	102	76%	35%	8%	2%
Arkansas	(53,846)	(42,342)	52	75	105	107	63%	20%	3%	1%
California	(1,003,595)	(1,438,305)	23	33	69	86	76%	49%	17%	5%
Colorado	(114,378)	(142,624)	29	49	93	102	74%	36%	7%	2%
Connecticut	(85,403)	(83,039)	40	64	100	104	66%	28%	5%	1%
Delaware	(18,148)	(18,339)	31	59	100	106	73%	32%	8%	1%
District of Columbia	(27,057)	(21,824)	45	69	96	103	65%	27%	8%	1%
Florida	(411,846)	(598,454)	26	35	77	95	80%	55%	20%	4%
Georgia	(207,244)	(230,801)	39	58	100	106	73%	34%	6%	1%
Hawaii	(23,492)	(37,948)	38	43	73	90	66%	52%	24%	5%
Idaho	(24,486)	(24,570)	42	67	98	102	66%	23%	4%	1%
Illinois	(288,917)	(238,828)	36	68	99	103	71%	24%	5%	1%
Indiana	(135,033)	(79,393)	38	78	105	106	72%	20%	3%	1%
Iowa	(57,057)	(15,675)	42	91	106	106	67%	14%	2%	1%
Kansas	(50,860)	(30,807)	44	80	106	107	68%	20%	2%	1%
Kentucky	(78,559)	(60,212)	54	76	104	105	63%	20%	3%	1%
Louisiana	(105,782)	(108,906)	45	60	102	108	68%	33%	7%	1%
Maine	(19,264)	(19,900)	51	71	101	104	58%	18%	4%	0%
Maryland	(125,483)	(131,827)	34	59	101	105	72%	28%	4%	1%
Massachusetts	(163,318)	(179,293)	47	62	90	98	60%	31%	8%	2%
Michigan	(203,130)	(162,512)	36	68	100	103	71%	25%	4%	1%
Minnesota	(99,661)	(75,457)	41	74	100	102	63%	21%	4%	2%
Mississippi	(48,005)	(50,619)	58	67	104	108	64%	29%	6%	1%
Missouri	(119,353)	(78,082)	43	77	104	105	68%	19%	3%	1%
Montana	(18,538)	(12,850)	45	77	103	106	64%	23%	4%	2%
Nebraska	(35,165)	(22,686)	38	78	102	103	68%	17%	3%	1%
Nevada	(79,835)	(101,487)	18	38	89	104	81%	43%	11%	1%
New Hampshire	(24,423)	(21,899)	37	69	101	103	64%	21%	3%	0%
New Jersey	(207,801)	(274,283)	31	45	89	99	73%	38%	7%	2%
New Mexico	(39,999)	(39,140)	44	62	101	107	67%	32%	8%	1%
New York	(615,025)	(684,778)	36	54	84	96	70%	38%	10%	4%
North Carolina	(195,661)	(187,134)	44	67	103	107	69%	28%	5%	1%
North Dakota	(15,271)	1,164	45	102	115	113	66%	13%	2%	0%
Ohio	(254,545)	(150,463)	43	79	102	103	67%	19%	3%	1%
Oklahoma	(71,160)	(54,669)	46	74	106	107	67%	21%	3%	1%
Oregon	(97,993)	(129,141)	26	44	88	97	76%	36%	8%	2%
Pennsylvania	(266,618)	(221,744)	39	69	99	102	70%	25%	4%	2%
Rhode Island	(24,050)	(20,741)	51	74	100	104	57%	27%	4%	1%
South Carolina	(85,571)	(84,192)	46	66	102	106	71%	30%	7%	1%
South Dakota	(13,160)	(5,456)	53	89	108	107	62%	15%	1%	1%
Tennessee	(127,102)	(118,370)	46	67	101	105	67%	28%	5%	1%
Texas	(614,487)	(687,674)	29	51	100	107	74%	32%	6%	2%
Utah	(40,981)	(43,253)	33	61	101	105	70%	25%	4%	1%
Vermont	(11,000)	(12,550)	43	62	98	102	67%	27%	4%	1%
Virginia	(153,415)	(164,574)	37	60	100	105	72%	31%	5%	1%
Washington	(158,225)	(197,787)	31	51	91	99	70%	34%	7%	2%
West Virginia	(25,542)	(21,498)	61	77	106	108	64%	19%	3%	1%
Wisconsin	(123,703)	(71,930)	34	79	101	103	69%	20%	3%	1%
Wyoming	(8,401)	(928)	51	97	115	114	65%	11%	3%	3%
Totales de EE. UU.	(7,002,365)	(7,426,929)	36	58	93	101	71%	32%	8%	2%

Fuente: Tabulaciones de la NLIHC para 2020 de 5 años de datos PUMS de la ACS

APÉNDICE B: COMPARACIONES POR ÁREAS METROPOLITANAS

Las áreas metropolitanas en **ROJO** tienen menos del nivel nacional de unidades asequibles y disponibles por cada 100 hogares al nivel o por debajo del umbral de ingresos extremadamente bajos.

Área metropolitana	Excedente (Déficit) de unidades asequibles y disponibles		Unidades asequibles y disponibles por cada 100 hogares al nivel o por debajo del umbral				% dentro de cada categoría de ingreso con grave afectación por los costos de vivienda			
	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del 80% del AMI	Al nivel o por debajo del 100% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	31% al 50% del AMI	51% al 80% del AMI	81% al 100% del AMI
Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA	(119,644)	(142,741)	27	51	98	105	78%	38%	7%	1%
Austin-Round Rock, TX	(52,257)	(61,869)	22	49	102	106	81%	34%	4%	1%
Baltimore-Columbia-Towson, MD	(60,165)	(56,818)	38	63	101	106	71%	30%	5%	1%
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	(114,806)	(132,177)	47	59	88	96	60%	34%	9%	2%
Buffalo-Cheektowaga-Niagara Falls, NY	(31,074)	(17,295)	39	78	99	102	70%	21%	3%	2%
Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC	(45,130)	(42,620)	33	64	103	107	74%	30%	5%	2%
Chicago-Naperville-Elgin, IL-IN-WI	(228,575)	(211,737)	31	61	97	102	73%	27%	6%	1%
Cincinnati, OH-KY-IN	(48,117)	(21,859)	41	84	103	104	66%	17%	2%	2%
Cleveland-Elyria, OH	(54,534)	(32,090)	41	78	102	103	69%	19%	3%	2%
Columbus, OH	(49,083)	(34,064)	32	72	102	104	69%	22%	3%	1%
Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	(158,218)	(185,864)	20	49	99	107	80%	32%	6%	1%
Denver-Aurora-Lakewood, CO	(60,294)	(82,754)	28	45	92	102	73%	38%	7%	2%
Detroit-Warren-Dearborn, MI	(101,725)	(79,356)	32	67	99	102	73%	27%	4%	1%
Hartford-West Hartford-East Hartford, CT	(31,528)	(24,792)	38	70	103	105	68%	23%	4%	1%
Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX	(173,455)	(195,301)	19	47	101	108	79%	34%	5%	2%
Indianapolis-Carmel-Anderson, IN	(51,550)	(30,139)	24	73	104	105	79%	22%	4%	2%
Jacksonville, FL	(27,656)	(35,341)	32	51	98	107	75%	40%	7%	2%
Kansas City, MO-KS	(44,712)	(28,891)	36	77	102	104	68%	19%	3%	1%
Las Vegas-Henderson-Paradise, NV	(63,621)	(83,606)	13	31	88	104	85%	49%	13%	2%
Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	(390,376)	(605,547)	20	25	57	77	80%	56%	22%	7%
Louisville/Jefferson County, KY-IN	(25,388)	(15,304)	42	78	106	107	64%	20%	3%	2%
Memphis, TN-MS-AR	(36,412)	(35,858)	30	54	101	107	80%	39%	6%	2%
Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach, FL	(141,226)	(224,625)	23	24	50	76	80%	70%	32%	8%
Milwaukee-Waukesha-West Allis, WI	(51,754)	(30,770)	26	74	100	102	74%	21%	4%	3%
Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI	(70,953)	(57,245)	37	70	99	102	65%	20%	4%	1%
Nashville-Davidson--Murfreesboro--Franklin, TN	(38,190)	(38,745)	36	62	97	104	68%	30%	6%	2%
New Orleans-Metairie, LA	(35,401)	(46,689)	31	43	95	104	76%	42%	9%	2%
New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA	(619,745)	(805,452)	34	45	80	94	71%	43%	11%	4%
Oklahoma City, OK	(32,578)	(22,293)	33	73	106	107	73%	19%	3%	2%
Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	(49,516)	(78,225)	18	25	75	102	85%	59%	18%	3%
Philadelphia-Camden-Wilmington, PA-NJ-DE-MD	(156,868)	(142,102)	31	61	97	102	76%	30%	5%	1%
Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ	(97,562)	(118,178)	20	43	92	101	79%	37%	9%	2%
Pittsburgh, PA	(42,898)	(27,071)	48	80	100	103	63%	21%	5%	2%
Portland-Vancouver-Hillsboro, OR-WA	(57,905)	(77,931)	24	43	89	98	77%	37%	6%	2%
Providence-Warwick, RI-MA	(37,846)	(30,329)	50	75	99	103	58%	25%	4%	1%
Raleigh, NC	(24,819)	(19,299)	31	71	110	110	72%	19%	2%	1%
Richmond, VA	(27,479)	(23,320)	32	66	103	105	75%	27%	4%	1%
Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	(92,676)	(127,134)	18	32	70	88	80%	47%	19%	4%
Rochester, NY	(29,143)	(21,739)	34	70	102	104	71%	24%	5%	1%
Sacramento--Roseville--Arden-Arcade, CA	(62,017)	(78,223)	22	41	86	98	79%	40%	9%	2%
San Antonio-New Braunfels, TX	(49,313)	(62,830)	31	46	98	106	70%	36%	6%	1%
San Diego-Carlsbad, CA	(80,471)	(136,738)	20	26	65	87	80%	56%	20%	4%
San Francisco-Oakland-Hayward, CA	(120,849)	(146,660)	33	48	78	91	67%	37%	12%	3%
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA	(39,393)	(51,883)	32	45	81	96	71%	38%	9%	1%
Seattle-Tacoma-Bellevue, WA	(86,309)	(115,679)	30	47	89	98	71%	36%	7%	1%
St. Louis, MO-IL	(60,134)	(32,224)	37	80	104	105	71%	17%	3%	2%
Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	(64,122)	(92,056)	24	36	86	101	82%	47%	15%	3%
Tucson, AZ	(28,247)	(26,977)	26	55	99	105	75%	33%	6%	3%
Virginia Beach-Norfolk-Newport News, VA-NC	(35,489)	(42,672)	34	54	98	106	74%	41%	6%	2%
Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-WV	(129,225)	(151,864)	31	51	98	104	73%	30%	4%	1%
Totales de EE. UU.	(7,002,365)	(7,426,929)	36	58	93	101	71%	32%	8%	2%

PARA OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL
Y DATOS ESPECÍFICOS DE LOS ESTADOS PARA

THE
GAP

VISITE [HTTPS://NLIHC.ORG/GAP](https://nlihc.org/gap)

