

THE GAP

LA ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES



NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION

THE GAP

La Escasez de Viviendas Asequibles

MARZO DE 2023

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.

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

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

ANDREW AURAND
vicepresidente sénior de
Investigación

DAN EMMANUEL
analista sénior de Investigación

EMMA FOLEY
analista de Investigación

MATT CLARKE
escritor/editor

IKRA RAFI
gerente de Servicios Creativos

DIANE YENTEL
presidenta y directora ejecutiva

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	1
INTRODUCCIÓN	3
UNA GRAVE ESCASEZ DE VIVIENDAS DE ASEQUIBLES Y DISPONIBLES	4
Viviendas de alquiler asequibles	4
Asequibles, pero no disponibles	6
Disminuciones recientes en viviendas de alquiler asequibles y disponibles	9
HOGARES AFECTADOS POR LOS COSTOS	10
¿QUIÉNES SON LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS?	12
DISPARIDADES RACIALES ENTRE ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS	13
DÉFICITS DE VIVIENDA PARA ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS SEGÚN LA GEOGRAFÍA	15
Faltantes por estado	15
Escasez en las 50 zonas metropolitanas más grandes	18
SOLUCIONES LOCALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS ASEQUIBLES	20
SOLUCIONES DE POLÍTICAS FEDERALES PARA REDUCIR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS ASEQUIBLES	22
CONCLUSIÓN	24
ACERCA DE LOS DATOS	25
INFORMACIÓN ADICIONAL	25
REFERENCIAS	25
APÉNDICE A: COMPARACIONES POR ESTADO	29
APÉNDICE B: COMPARACIONES POR ÁREAS METROPOLITANAS	30

RESUMEN EJECUTIVO

Los inquilinos con ingresos más bajos del país se enfrentan desde hace tiempo a una grave escasez de viviendas asequibles, y el problema no ha hecho más que empeorar en los últimos años, ya que la inflación récord y la pérdida de viviendas de alquiler de bajo costo han afectado a los arrendatarios de todo el país. Aunque la inflación se ha calmado y los precios de los alquileres se han aplanado entrando 2023, los arrendatarios de ingresos más bajos del país siguen enfrentando enormes dificultades para encontrar y mantener una vivienda de alquiler segura y asequible.

Cada año, la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC) calcula la disponibilidad de viviendas de alquiler asequibles, con especial atención a las necesidades de vivienda de los hogares con ingresos extremadamente bajos, definidos como ingresos iguales o inferiores al umbral federal de pobreza o al 30% de los ingresos medios de la zona (AMI), lo que sea mayor. Estos hogares representan una cuarta parte, es decir 11 millones, de los 44.1 millones de arrendatarios del país y experimentan tasas significativas de insuficiencia financiera y de vivienda. El informe anual *La Brecha* de NLIHC proporciona estimaciones de necesidades de vivienda asequible para los EE. UU., incluido cada estado, el Distrito de Columbia (D.C.) y las zonas metropolitanas más grandes. Las principales conclusiones del informe de este año son las siguientes:

- **La escasez de viviendas de alquiler asequibles afecta principalmente a los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos.** Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en los Estados Unidos enfrentan una escasez de 7.3 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles, lo que se traduce en solo 33 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.¹
- **La escasez de viviendas de alquiler asequibles empeoró durante la pandemia.** Entre 2019 y 2021, el déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos empeoró a razón de más de 500,000 unidades, o un 8%.
- **Los hogares negros, latinos e indígenas son, de forma desproporcionada, arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y también de forma desproporcionada se ven afectados por este faltante.** El 19% de los hogares negros no latinos, el 17% de los hogares de indígenas norteamericanos o nativos de Alaska y el 14% de los hogares latinos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, en comparación con solo el 6% de los hogares blancos no latinos.

¹ Los términos “arrendatarios” y “hogares arrendatarios” se utilizan indistintamente en este informe para referirse a los hogares arrendatarios.





- **Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos son los que tienen más probabilidades de gastar una parte elevada de sus ingresos en alquiler.** El 72% (8.1 millones) de los 11.0 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. Experimentan graves afectaciones por los costos a un ritmo que duplica con creces el de cualquier otro grupo de ingresos y representan más del 72% de todos los arrendatarios gravemente afectados por los costos de vivienda en Estados Unidos.
- **La escasez de viviendas asequibles y disponibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos afecta a todos los estados y a las 50 mayores zonas metropolitanas, ninguna de las cuales cuenta con una oferta adecuada para los arrendatarios de más bajos ingresos.** La oferta relativa actual por estado varía desde 17 hogares asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en Nevada hasta 58 en South Dakota. En 12 de las 50 mayores zonas metropolitanas del país, el déficit absoluto de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos supera las 100,000 unidades.

Estos resultados subrayan la importancia de contar con soluciones políticas a gran escala y a largo plazo para satisfacer las necesidades de vivienda de los arrendatarios con los ingresos más bajos. Cualquier reducción de los recursos federales destinados a la vivienda asequible no hará sino agravar la escasez existente, que ya es aguda. El gobierno federal debe preservar y ampliar el parque de viviendas verdaderamente asequibles, extender los vales de vivienda a todos los hogares que reúnan los requisitos, invertir en un programa de estabilización de vivienda que proporcione a los arrendatarios fondos de emergencia cuando enfrenten crisis financieras inesperadas, y reforzar y hacer cumplir las protecciones de los arrendatarios. Los gobiernos estatales y locales también tienen un papel importante que desempeñar en la mejora del acceso a la vivienda asequible, incluyendo la reforma de la zonificación y la reducción de otras restricciones de usos del suelo para impulsar el desarrollo de viviendas asequibles. Estas reformas locales son necesarias, pero insuficientes sin recursos federales, para eliminar el faltante de viviendas de alquiler asequibles para los arrendatarios que tienen los ingresos más bajos del país.



INTRODUCCIÓN

Los últimos tres años —caracterizados por una pandemia global, pérdidas de empleo generalizadas, una inflación récord, tasas de desocupación inusualmente bajas y precios de alquiler por las nubes— han subrayado y agravado la precariedad financiera que sufren los arrendatarios con los ingresos más bajos del país. Entre enero de 2021 y diciembre de 2022, los precios de los alquileres aumentaron un 22% a nivel nacional (Apartment List, 2022). Estos aumentos de los alquileres se produjeron en todo el país y no se limitaron a determinados mercados. A medida que los precios aumentaban precipitadamente, la oferta de viviendas de alquiler asequibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos y muy bajos se redujo en más de un millón de unidades, continuando una tendencia a largo plazo de disminución de la oferta (U.S. Census Bureau, 2022b & 2020; Joint Center for Housing Studies, 2022; Hermann, 2020). Mientras tanto, las tasas de vacantes de alquiler alcanzaron su punto más bajo en casi cuatro décadas. Con solo el 5.6% de las unidades de alquiler desocupadas a finales de 2021, las opciones de los arrendatarios con respecto a dónde vivir se hicieron cada vez más limitadas (U.S. Census Bureau, 2023). A pesar de pequeñas mejoras, la tasa media de vacantes en 2022 fue del 5.8%, un nivel no visto desde los años 80 (U.S. Census Bureau, 2023).

Estas tendencias se reflejan en el análisis más reciente de la coalición NLIHC sobre viviendas de alquiler asequibles y disponibles para varios grupos de ingresos. Cada año, NLIHC utiliza datos de la American Community Survey [Encuesta de las comunidades estadounidenses] (ACS) para calcular cuántas viviendas de alquiler asequibles están disponibles para hogares de ingresos extremadamente bajos —aquellos con ingresos iguales o inferiores a la pauta federal de pobreza o el 30% del AMI, lo que sea mayor— y otros grupos según ingreso (Recuadro 1). Las viviendas asequibles son aquellas cuyos alquileres no superan el 30% de un umbral de ingresos determinado. Las viviendas son asequibles y están disponibles para un grupo de ingresos específico si son asequibles y están ya sea vacantes o no ocupadas por un hogar con ingresos más altos. El informe *La Brecha* proporciona estimaciones de necesidades de vivienda asequible para los EE. UU.,

RECUADRO 1: 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 federal 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

ASEQUIBLES: Unidades de vivienda con alquiler y servicios públicos que no superan el 30% de un umbral de ingresos determinado

ASEQUIBLES Y DISPONIBLES: Unidades de alquiler que son asequibles y están ya sea vacantes o no ocupadas por un hogar con ingresos superiores



incluido cada estado, el Distrito de Columbia (D.C.) y las 50 zonas metropolitanas más grandes.¹

Es probable que los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos tengan todavía menos opciones de vivienda ahora que antes de la pandemia. Entre 2019 y 2021, el déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para ellos aumentó un 8%, de 6.8 millones a 7.3 millones (U.S. Census Bureau, 2022c; U.S. Census Bureau, 2020). Como lo muestra este informe, no podemos resolver con éxito nuestra crisis de vivienda asequible sin una ayuda a la vivienda que satisfaga adecuadamente las necesidades de vivienda de los arrendatarios con los ingresos más bajos.

¹ Análisis similares, basados en un conjunto de datos diferente, están disponibles para todos los condados, ciudades y poblaciones de EE. UU. y pueden adquirirse poniéndose en contacto con research@nlihc.org.

ES PROBABLE QUE LOS ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS TENGAN TODAVÍA MENOS OPCIONES DE VIVIENDA AHORA QUE ANTES DE LA PANDEMIA.

UNA GRAVE ESCASEZ DE VIVIENDAS DE ASEQUIBLES Y DISPONIBLES

Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos enfrentan la más grave falta de vivienda, con solo 7 millones de viviendas de alquiler asequibles para 11 millones de hogares. De esos 7 millones de unidades de alquiler, 3.3 millones están ocupadas por hogares con ingresos más altos, lo que deja solo 3.7 millones de viviendas de alquiler que son asequibles y están disponibles para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. Esta sección ilustra la manera en que el déficit nacional de viviendas asequibles es atribuible casi en su totalidad a la escasez que enfrentan los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos.

Viviendas de alquiler asequibles

Arrendatarios de ingresos extremadamente bajos: Los hogares con ingresos extremadamente bajos representan una cuarta parte, es decir, 11 millones, de los 44.1 millones de hogares arrendatarios del país. Utilizando la definición estándar de asequibilidad, que asume que los hogares no deben gastar más del 30% de sus ingresos en vivienda, encontramos que únicamente 7.0 millones de unidades son asequibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos a nivel nacional.¹ Esta oferta deja un absoluto faltante de 4.0 millones de viviendas de alquiler asequibles. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son el único grupo de ingresos que se enfrenta a esta falta absoluta de viviendas de alquiler asequibles, ya que para el resto de los grupos de ingresos hay suficientes unidades de alquiler asequibles para dar cabida a todos los hogares (Figura 1).

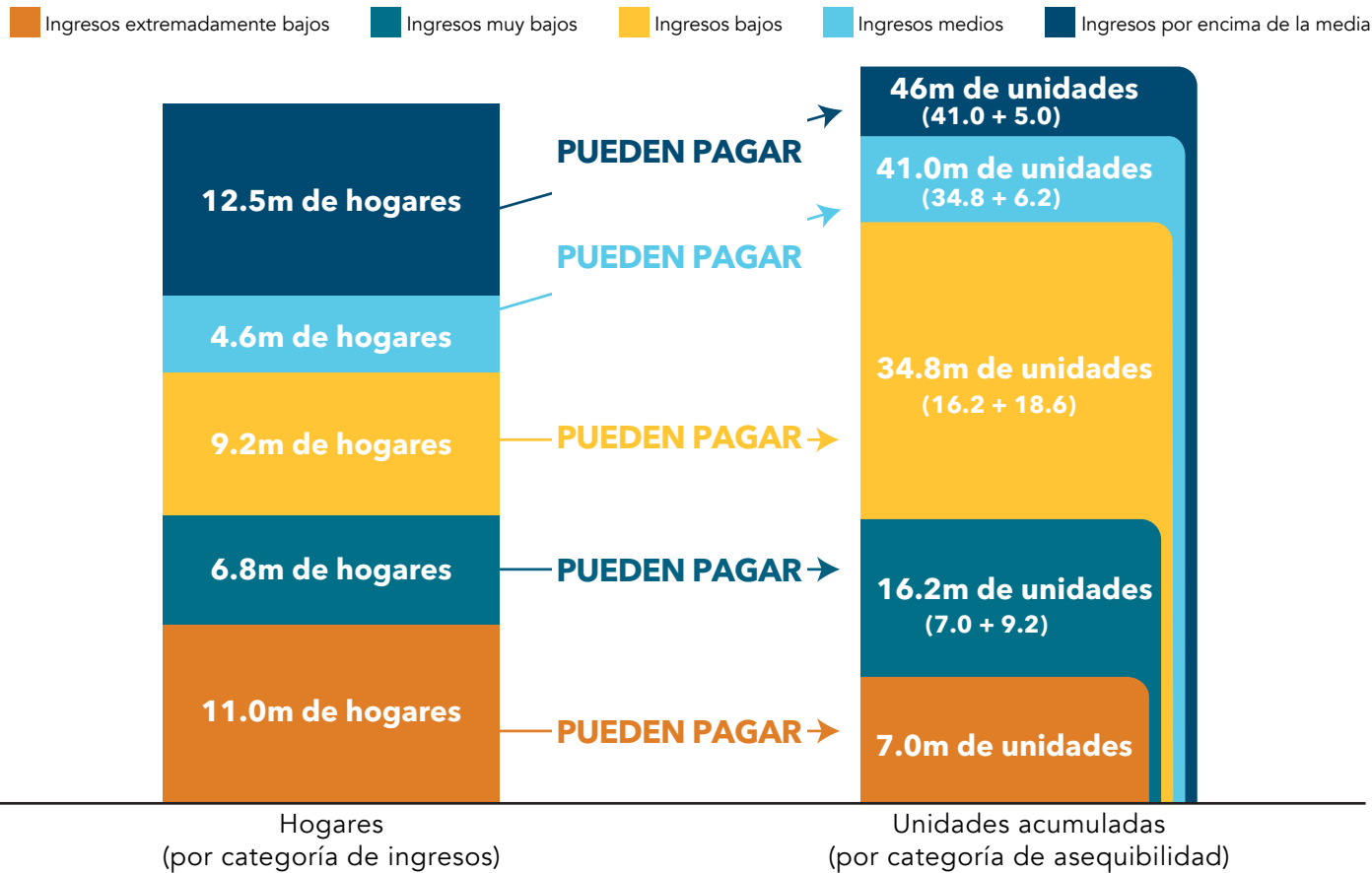
Arrendatarios de ingresos muy bajos: Aproximadamente 6.8 millones de hogares arrendatarios tienen ingresos muy bajos (es decir, ingresos comprendidos entre los extremadamente bajos y el 50% del AMI), pero los hogares de ese grupo de ingresos pueden permitirse los mismos 7.0 millones de viviendas de alquiler que son asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, así como otros 9.2 millones de viviendas de alquiler más caras. En total, 16.2 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los 6.8 millones de arrendatarios de ingresos muy bajos. Sin embargo, sigue habiendo un faltante acumulado cuando examinamos conjuntamente los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y los de ingresos muy bajos, para los que hay 16.2 millones de unidades para 17.8 millones de hogares.

Arrendatarios de ingresos bajos: Casi 9.2 millones de hogares arrendatarios tienen ingresos bajos (es decir, ingresos entre 51% y 80% del AMI). Estos arrendatarios pueden pagar los 16.2 millones de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y muy bajos, así como otros 18.6 millones de viviendas de alquiler más caras. En total, 34.8 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los 9.2 millones de arrendatarios de bajos ingresos.

Ingresos medios: Aproximadamente 4.6 millones de arrendatarios son de ingresos medios (es decir, con ingresos entre el 81% y 100% del AMI). Los arrendatarios de ingresos medios pueden pagar todas las viviendas que los arrendatarios de ingresos bajos pueden pagar, más otros 6.2 millones de viviendas de alquiler más caras, por lo que la oferta nacional total de viviendas de alquiler asequibles para ese grupo es de 41.0 millones de unidades.

¹ 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).

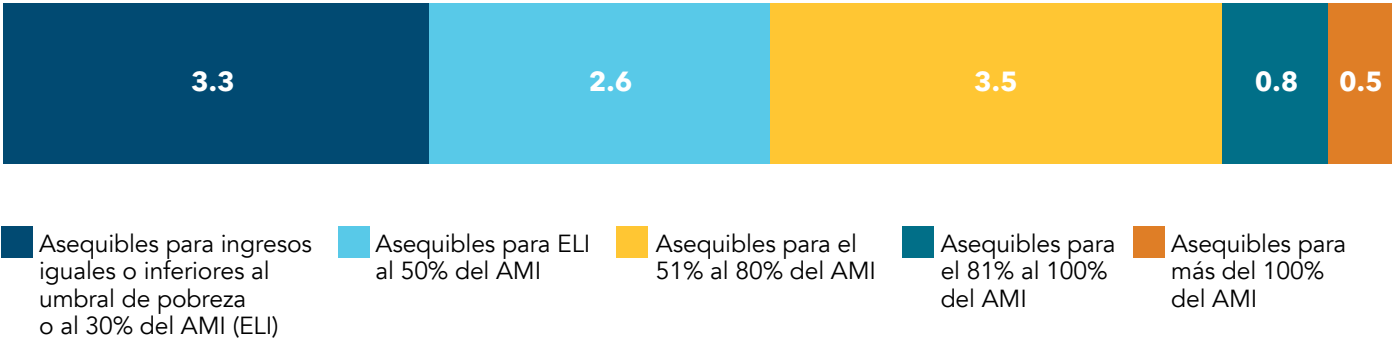
FIGURA 1: UNIDADES DE ALQUILER Y ARRENDATARIOS EN ESTADOS UNIDOS, RELACIONADOS POR ASEQUIBILIDAD Y CATEGORÍAS DE INGRESOS (EN MILLONES)



Fuente: Tabulaciones de la NLIHC de los datos PUMS de la ACS, 2021.

FIGURA 2: LA MAYORÍA DE LOS ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS RESIDEN EN VIVIENDAS INASEQUIBLES QUE DE OTRO MODO SERÍAN ASEQUIBLES Y ESTARÍAN DISPONIBLES PARA HOGARES CON INGRESOS MÁS ALTOS

NÚMERO DE HOGARES CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS POR NIVEL DE ASEQUIBILIDAD DEL ALQUILER (EN MILLONES)



Fuente: PUMS de la ACS 2021
AMI = Ingreso medio del área

La Figura 1 ilustra el desajuste entre el número de hogares dentro de un tramo de ingresos y el número de viviendas de alquiler asequibles.

Asequibles, pero no disponibles

El déficit de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos se agrava aún más si tenemos en cuenta la disponibilidad de estas viviendas asequibles. 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 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.

De los 7.0 millones de viviendas asequibles para los hogares con ingresos extremadamente bajos, únicamente 3.7 millones están disponibles para ellos, ya sea porque están vacantes o porque ya están ocupadas por arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. De los 3.3 millones de unidades asequibles que no están disponibles, aproximadamente 2.0 millones están ocupadas por hogares con ingresos bajos y muy bajos, y 1.3 millones por hogares con ingresos medios y más altos. Eso deja una escasez de 7.3 millones de viviendas

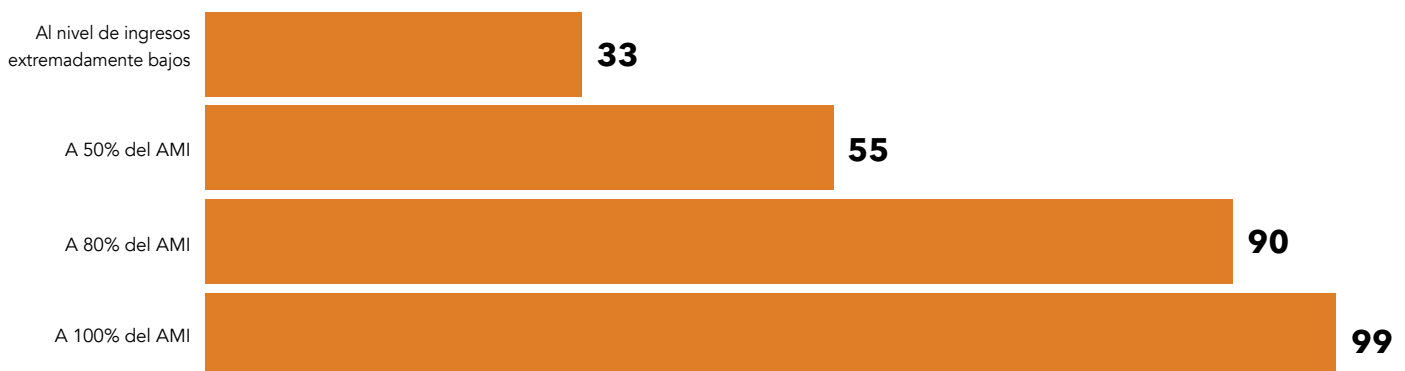
asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.

A resultado de este faltante, la mayoría de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven obligados a alquilar viviendas que no pueden permitirse y que, de otro modo, estarían al alcance de arrendatarios con ingresos más altos que sí podrían pagarlas. Entre los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, aproximadamente 2.6 millones residen en viviendas asequibles para hogares con ingresos muy bajos, 3.5 millones están en viviendas asequibles para hogares con ingresos bajos y 1.3 millones residen en viviendas asequibles para hogares con ingresos medios y más altos (Figura 2).

La oferta relativa de viviendas de alquiler asequibles y disponibles mejora a medida que aumentan los ingresos, porque hay más viviendas disponibles para arrendatarios con ingresos más elevados. Por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, solo hay 33 viviendas de alquiler asequibles y disponibles (Figura 3). Cincuenta y cinco viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles por cada 100 hogares arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI. Noventa y nueve viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles por cada 100 hogares arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 80% y al 100% del AMI, respectivamente. Las carencias son acumulativas, por lo que el aparente déficit para arrendatarios con ingresos superiores al 50% del AMI puede explicarse por el

FIGURA 3: LA OFERTA RELATIVA DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES AUMENTA CON LOS INGRESOS

VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES POR CADA 100 HOGARES ARRENDATARIOS, 2021



Fuente: PUMS de la ACS 2021
AMI = Ingreso medio del área

significativo déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los que tienen ingresos inferiores al 50% del AMI.

El Recuadro 2 ilustra el cambio progresivo en el número de arrendatarios a niveles de ingresos cada vez más altos, junto con el aumento progresivo en el número de viviendas de alquiler que son asequibles y están disponibles. La infografía muestra cómo el faltante acumulado se reduce significativamente en los ingresos comprendidos entre el 51% y el 80% del AMI.

El faltante de viviendas asequibles y disponibles es más grave para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, para los que solo hay 3.7 millones de unidades asequibles y disponibles para 11.0 millones de hogares. Este grupo enfrenta un faltante de 7.3 millones de viviendas asequibles y disponibles. La segunda fila del Recuadro 2 muestra que otros 6.8 millones de hogares arrendatarios tienen ingresos entre extremadamente bajos y el 50% del AMI y que otros 6.1 millones de viviendas de alquiler se hacen asequibles y disponibles para los hogares con ingresos inferiores al 50% del AMI.

Como resultado, el faltante acumulado de viviendas de alquiler asequibles y disponibles aumenta en 0.7 millones hasta los 8.0 millones.

El faltante acumulado disminuye a mayores niveles de ingresos. Si se amplía el número de hogares arrendatarios

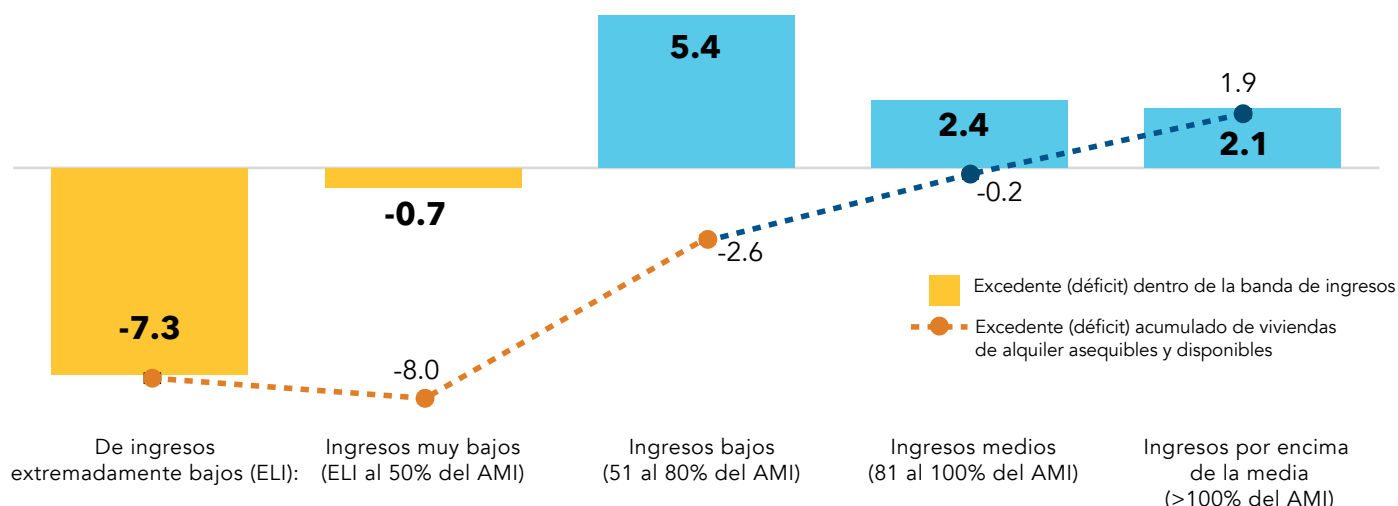
de los que tienen ingresos inferiores al 50% del AMI para incluir a todos los que ganan menos del 80% del AMI, se añaden 9.2 millones de hogares y 14.6 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles a los totales acumulados. No todos los 14.6 millones de unidades están disponibles para hogares específicamente con ingresos entre el 51% y el 80% del AMI, porque están ocupadas por arrendatarios con ingresos inferiores al 50% del AMI, pero el faltante general de viviendas de alquiler asequibles y disponibles disminuye en 5.4 millones hasta 2.6 millones. En el ingreso medio, la escasez acumulativa casi desaparece.

Las barras en la Figura 4 representan el cambio progresivo en el déficit acumulado en cada aumento en el nivel de ingresos. La más grave escasez de viviendas asequibles y disponibles es la que enfrentan los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. 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 y el número acumulado de viviendas asequibles y disponibles para los hogares en ese nivel de ingresos o por debajo de él.

La ACS, en la que se basa nuestro análisis, no recoge el número de personas sin hogar, por lo que subestimamos

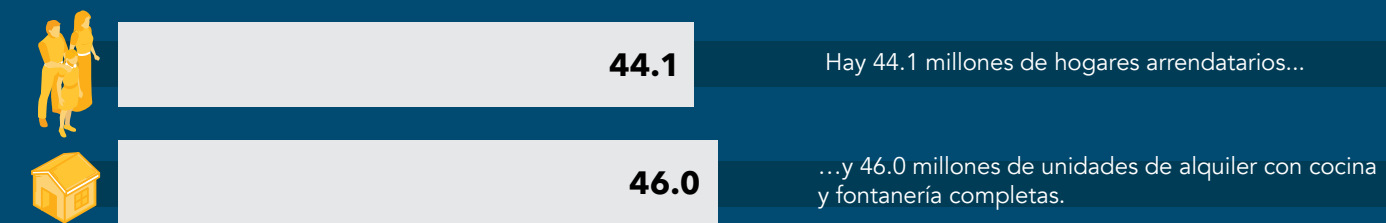
FIGURA 4: LA MÁS GRAVE ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y DISPONIBLES ES LA QUE ENFRENTAN LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS

CAMBIO PROGRESIVO EN EL EXCEDENTE (DÉFICIT) DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES. 2021 (EN MILLONES)



Fuente: PUMS de la ACS 2021

RECUADRO 2: CAMBIOS PROGRESIVOS EN EL DÉFICIT DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y DISPONIBLES POR NIVEL DE INGRESOS



INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS



De estos 44.1 millones de hogares arrendatarios, **11.0 millones** tienen ingresos extremadamente bajos...



...pero únicamente **3.7 millones** de unidades de alquiler son asequibles y están disponibles para los hogares con ingresos extremadamente bajos.

A este nivel de ingresos, los arrendatarios se enfrentan a un faltante de 7.3 millones de unidades de alquiler.

< 50% DEL AMI



Otros **6.8 millones** de hogares arrendatarios tienen ingresos muy bajos...



...y otros **6.1 millones** de unidades son asequibles y están disponibles para arrendatarios con ingresos inferiores al 50% del ingreso medio del área (AMI).

El déficit de unidades de alquiler aumenta a 8.0 millones, porque a los totales acumulados se añaden más hogares que unidades de alquiler asequibles y disponibles.

< 80% DEL AMI



Otros **9.2 millones** de hogares arrendatarios tienen ingresos bajos...



...y otros **14.6 millones** de unidades asequibles están disponibles para arrendatarios con ingresos inferiores al 80% del AMI.

El faltante acumulado de unidades de alquiler desciende a 2.6 millones, porque a los totales acumulados se añaden más unidades asequibles y disponibles que hogares.

< 100% DEL AMI



Otros **4.6 millones** de hogares arrendatarios tienen ingresos moderados entre 80% y 100% del AMI...



...y otros **7.0 millones** de unidades asequibles están disponibles para arrendatarios con ingresos inferiores al 100% del AMI.

El faltante acumulado de unidades de alquiler se reduce a 200,000.

TODOS LOS INGRESOS



Otros **12.5 millones** de hogares arrendatarios tienen ingresos superiores a la media...



...y **14.6 millones** de unidades más son asequibles para arrendatarios con ingresos superiores a la media.

En total, hay 44.1 millones de hogares que alquilan y 46.0 millones de unidades de alquiler.

EL EMPEORAMIENTO DEL DÉFICIT TAMBIÉN ES CONSECUENCIA DE LA DISMINUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES PARA LOS ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS.

el déficit de viviendas asequibles y disponibles.

Aproximadamente 582,500 personas se encontraban sin hogar una noche dada en 2022 (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2022). De esta cifra, 421,392 eran individuos y 161,070 eran miembros de aproximadamente 51,000 familias, lo que significa que se necesitarían 472,392 viviendas más para alojar a todas las personas sin hogar. El déficit real de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para hogares de ingresos extremadamente bajos se acerca más, por tanto, a los 7.8 millones. 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 más opciones de alojamiento. Según estimaciones recientes, otros 3.7 millones de personas se encuentran sin hogar propio viviendo en casa de otras familias (Richard et al., 2022).

Disminuciones recientes en viviendas de alquiler asequibles y disponibles

Tres factores podrían explicar el aumento del déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos de 6.8 millones a 7.3 millones entre 2019 y 2021: un aumento del número de arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, una disminución del número de apartamentos asequibles para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos y un aumento del número

de arrendatarios con ingresos más altos que ocupan unidades asequibles para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos.

El número de hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos aumentó de 10.8 millones en 2019 a 11.0 millones en 2021. Este aumento puede deberse, al menos en parte, a una mayor volatilidad del desempleo y del empleo tras el inicio de la pandemia de COVID-19. En 2021, el 6.3% de la población civil activa estaba desempleada, frente al 4.5% en 2019 (U.S. Census Bureau, 2022a; U.S. Census Bureau, 2020). Los trabajadores de ocupaciones con salarios bajos eran especialmente vulnerables a la pérdida de empleo y se enfrentaban a barreras para reincorporarse a la población activa, como la lenta recuperación de puestos de trabajo en sectores como el ocio y la hostelería y un temor potencialmente mayor a contraer COVID-19 dado que las ocupaciones con salarios bajos tienen más probabilidades de requerir un contacto cara a cara con el público (Bateman and Ross, 2021).

El empeoramiento del déficit también es consecuencia de la disminución del número de viviendas de alquiler asequibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. Los alquileres medios se dispararon en 2021, aumentando un 18% entre enero de 2021 y enero de 2022 (Apartment List, 2022). Al mismo tiempo, las tasas de vacantes de alquiler alcanzaron mínimos no vistos desde la década de 1980 (U.S. Census Bureau, 2023). No es de sorprender que el número de viviendas de alquiler asequibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos disminuyera de 7.4 millones a 7.0 millones entre 2019 y 2021.

La disminución de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente no parece ser el resultado de que más hogares con ingresos más altos se muden a unidades de bajo costo que de otro modo serían asequibles y estarían disponibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. Entre 2019 y 2021, el número de hogares con ingresos más altos que viven en viviendas de alquiler asequibles a arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se redujo de 3.4 millones a 3.3 millones.

LOS ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS TIENEN MUCHAS MÁS PROBABILIDADES QUE LOS DEMÁS DE VERSE GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS DE VIVIENDA.

HOGARES AFECTADOS POR LOS COSTOS

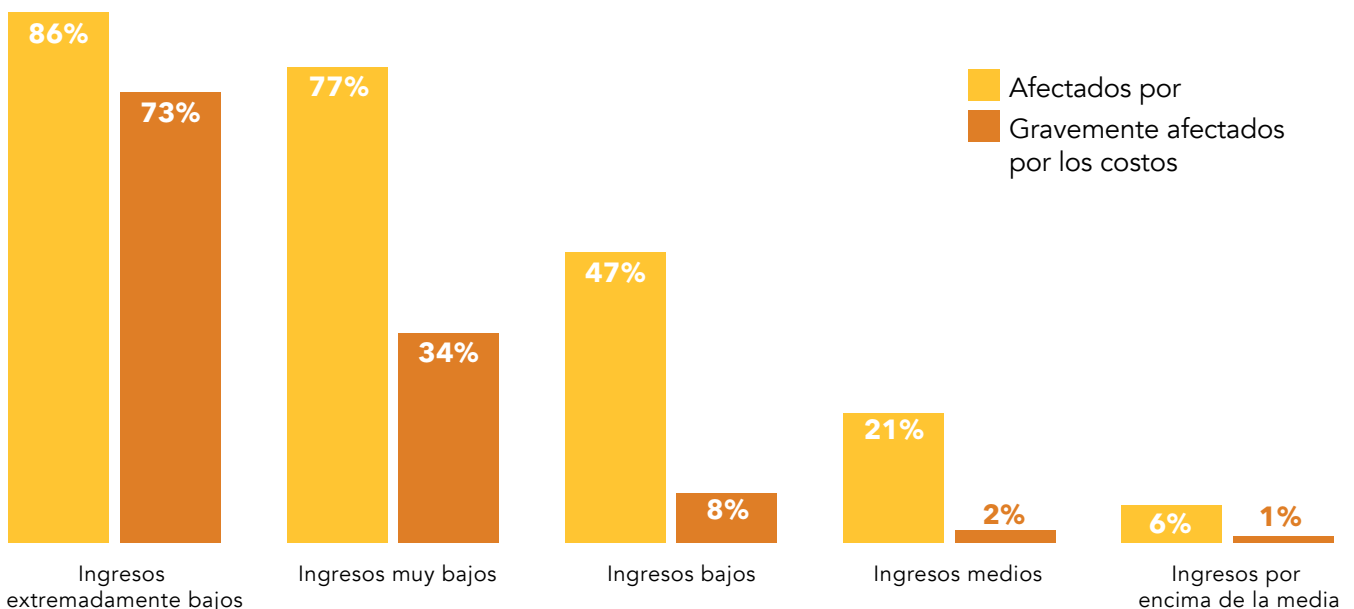
Se considera que los hogares se ven afectados por los costos de vivienda cuando gastan más del 30% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Se considera que se ven gravemente afectados por los costos cuando gastan más del 50% de sus ingresos en vivienda. Dado que los hogares afectados por los costos gastan una mayor parte de sus ingresos en vivienda, tienen menos para gastar en otras necesidades, como alimentos, cuidado de niños, transporte y atención de la salud.

Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos tienen muchas más probabilidades que los demás de

verse gravemente afectados por los costos de vivienda. El 86% de todos los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven afectados por los costos y el 73% de ellos se ven gravemente afectados (Figura 5). Los arrendatarios con ingresos más altos tienen muchas menos probabilidades de verse gravemente afectados por los costos. El 77% de los hogares con ingresos muy bajos son afectados por los costos de vivienda, pero son muchos menos (34%) los que experimentan graves afectaciones en comparación con los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. La proporción de arrendatarios con ingresos bajos, medios y superiores a la media que se ven gravemente afectados por los costos es del 8%, 2% y 1%, respectivamente.

FIGURA 5: LOS HOGARES CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS EXPERIMENTAN DE FORMA DESPROPORCIONADA GRAVES AFECTACIONES POR LOS COSTOS DE VIVIENDA

HOGARES ARRENDATARIOS CON AFECTACIONES POR LOS COSTOS DE VIVIENDA POR GRUPO DE INGRESOS, 2021



Fuente: PUMS de la ACS 2021

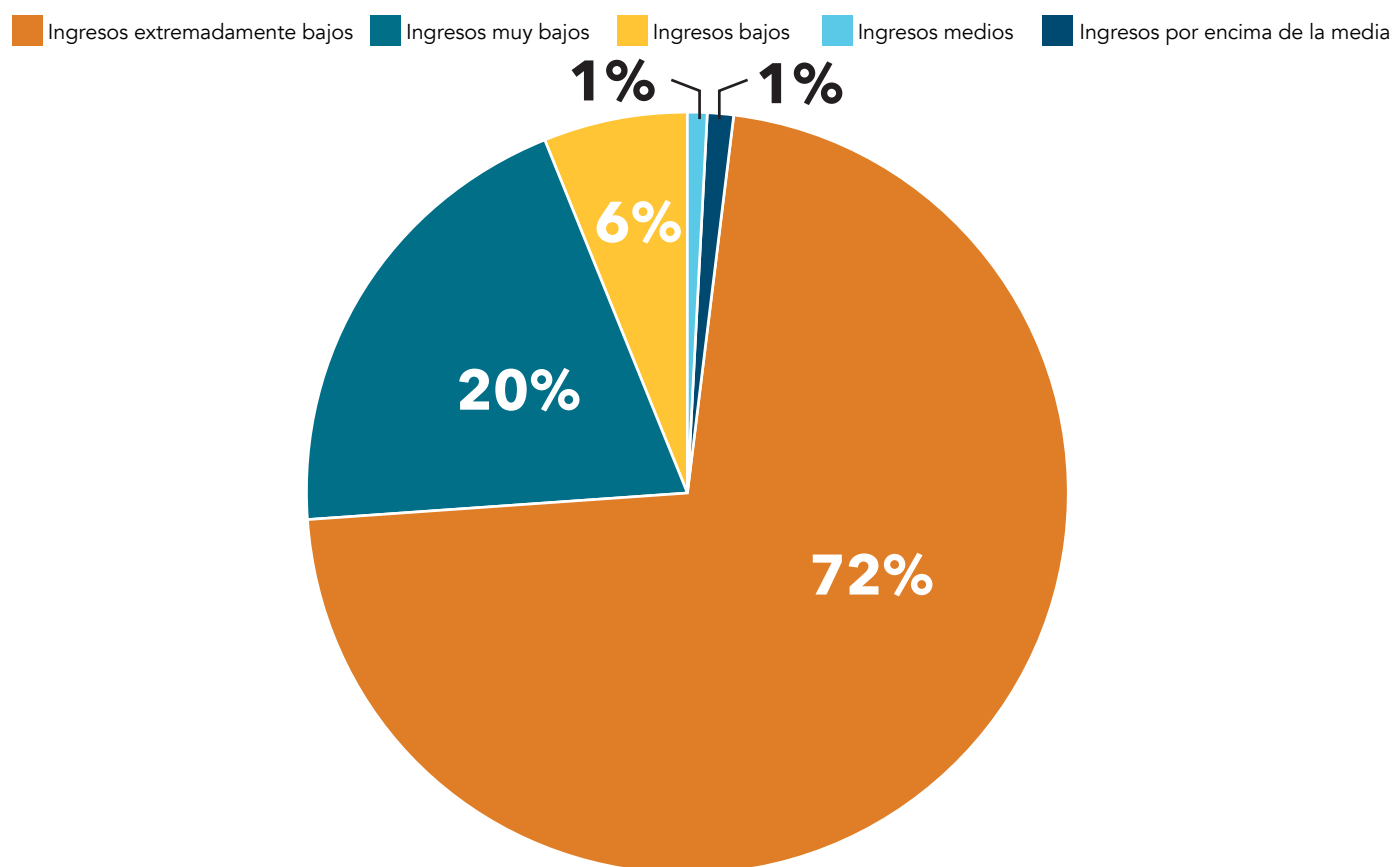
De los 11.3 millones de hogares arrendatarios gravemente afectados por los costos, 8.1 millones (72%) tienen ingresos extremadamente bajos, 2.3 millones tienen ingresos muy bajos, 713,000 tienen ingresos bajos y 188,000 tienen ingresos medios o más altos (Figura 6). Al sumarse, los hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos representan el 98% de todos los arrendatarios gravemente afectados por los costos.

A los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos gravemente afectados por los costos les queda poco, si es que les queda, dinero para otras necesidades después de pagar su alquiler. A una familia de cuatro miembros de ingresos extremadamente bajos con un ingreso mensual de \$2,312¹ que paga el alquiler medio justo del mercado de \$1,342² por una unidad de dos habitaciones

solo le quedan \$970 cada mes para cubrir otros gastos (National Low Income Housing Coalition, 2022a). El presupuesto alimentario ahorrativo del Departamento de Agricultura de EE. UU. (USDA) para una familia de cuatro miembros (dos adultos y dos niños en edad escolar) estima que una familia necesita gastar \$967 al mes solo para cubrir la alimentación, dejando \$3 para transporte, cuidado de niños y todas las demás necesidades (U.S. Department of Agriculture, 2022). Las dificultades para cubrir las necesidades básicas han empeorado en los dos últimos años, ya que la inflación ha repercutido en los precios de casi todos los artículos domésticos (Bureau of Labor Statistics, 2023a).

FIGURA 6: LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS INGRESOS CONSTITUYEN LA MAYORÍA DE LOS ARRENDATARIOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS

HOGARES ARRENDATARIOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS POR GRUPO DE INGRESOS, 2021



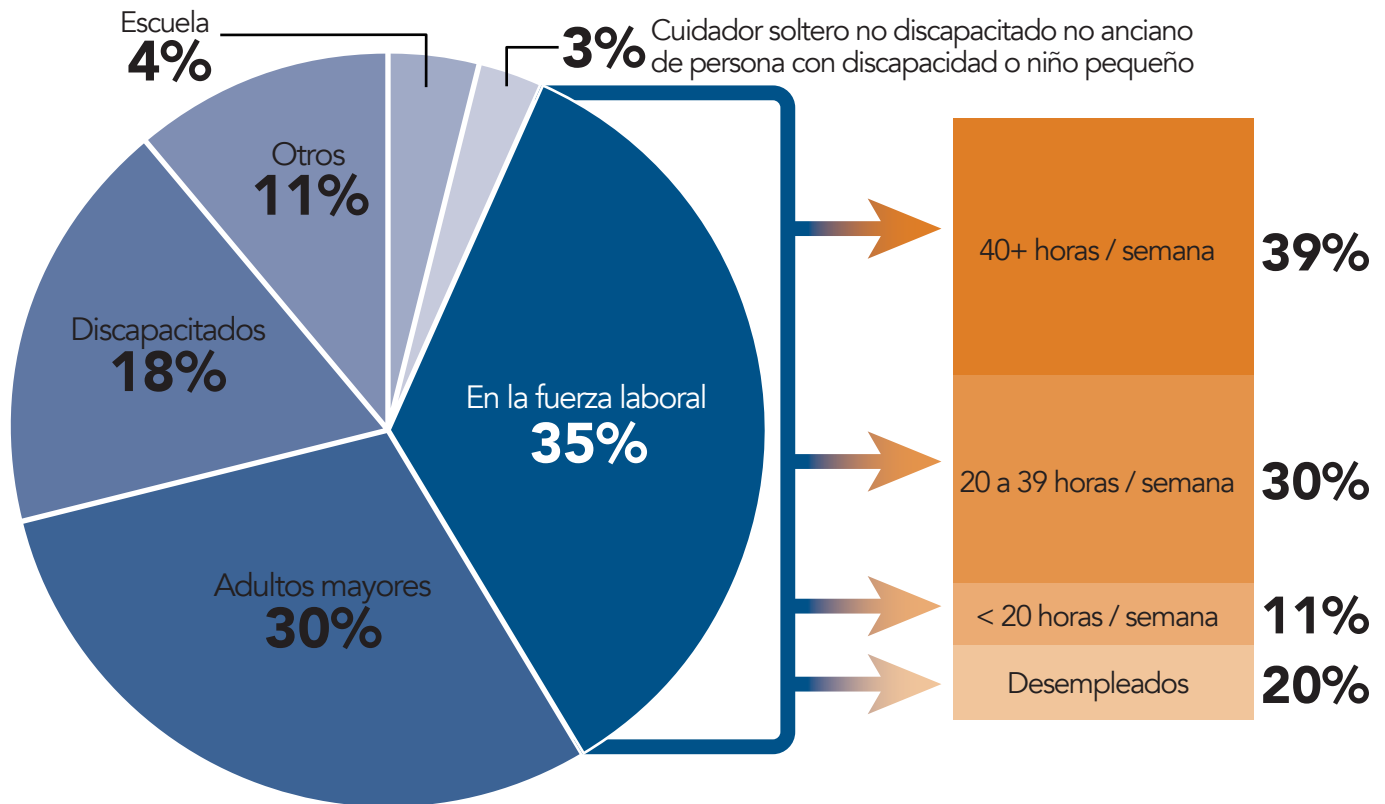
Fuente: Tabulaciones de la NLIHC de los datos PUMS de la ACS, 2021.

1 Esta cantidad sirvió como pauta de pobreza en los 48 estados contiguos de EE. UU. y el Distrito de Columbia para una familia de cuatro personas en 2022.

2 El promedio ponderado de los alquileres justos del mercado (FMR, por sus siglas en inglés) para viviendas de dos dormitorios por área de FMR (NLIHC, 2022a).

FIGURA 7: LA MAYORÍA DE LOS CABEZAS DE FAMILIA CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS FORMAN PARTE DE LA FUERZA LABORAL, SON PERSONAS MAYORES O TIENEN UNA DISCAPACIDAD

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 se refiere al 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 trece por ciento de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos incluyen un cuidador adulto soltero, 49% de los cuales generalmente trabajan más de 20 horas por semana. El diez por ciento de los cabezas de familia arrendatarios de ingresos extremadamente bajos están matriculados en la escuela, el 47% de los cuales generalmente trabajan más de 20 horas por semana. Fuente: PUMS de la ACS 2021

El enfoque de los ingresos residuales para medir la asequibilidad de la vivienda es otra forma de identificar a los hogares que están excesivamente agobiados por los costos de vivienda. Este enfoque evalúa si a los hogares les quedan ingresos suficientes para cubrir las necesidades básicas no relacionadas con la vivienda después de pagar el alquiler. Las investigaciones indican que el 100% de los arrendatarios con ingresos familiares anuales inferiores a \$30,000, y el 81% de los arrendatarios con ingresos familiares anuales entre \$30,000 y \$44,999, no pudieron permitirse cubrir otras necesidades básicas después de pagar su vivienda (Airgood-Obrycki et al., 2022). Las familias con hijos tienen más probabilidades de verse afectadas por los costos según sus ingresos residuales que las personas solteras y las parejas sin hijos.

¿QUIÉNES SON LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS?

La mayoría de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos trabajan en empleos con salarios bajos o tal vez no pueden trabajar. Tienen más probabilidades que otros arrendatarios de ser personas mayores o tener discapacidades. Entre los cabezas de familia en hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, 35% están en la fuerza laboral, 30% son personas mayores, 18% tienen una discapacidad y 7% son estudiantes o cuidadores adultos solteros de un niño pequeño o un miembro del hogar con discapacidad (Figura 7).

En 2021, el 39% de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en la fuerza laboral trabajaban al menos 40 horas semanales y el 30% trabajaba entre 20 y 39 horas semanales. Con frecuencia, no obstante, el empleo con salarios bajos no proporciona ingresos suficientes para permitirse una vivienda. El salario medio nacional que debe ganar un trabajador a tiempo completo para poder permitirse un apartamento modesto de una habitación y de dos habitaciones es de \$21.25 y \$25.82 la hora, respectivamente (National Low Income Housing Coalition, 2022a). Once de las 25 ocupaciones más importantes del país, entre estas los auxiliares de salud en el hogar, los conserjes, los auxiliares de enfermería y los camareros, pagan un salario medio muy inferior a este. El salario medio por hora necesario para permitirse un apartamento modesto de dos habitaciones es al menos \$10 superior al salario medio que pagan estas ocupaciones.

Más allá de los bajos salarios, los trabajadores con ingresos extremadamente bajos enfrentaron elevadas tasas de desempleo en el punto álgido de la pandemia, resultado del impacto desproporcionado del COVID-19 en los trabajadores de ocupaciones con salarios bajos. Entre 2019 y 2021, el desempleo entre los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos en la fuerza laboral aumentó del 13% al 20%. Las industrias con salarios bajos constituyen el 30% de todos los empleos a nivel nacional, pero representaron el 59% de los empleos perdidos entre febrero de 2020 y octubre de 2021 (Center on Budget and Policy Priorities, 2022).

El empleo ha mejorado significativamente desde mediados de 2020, con una tasa de desempleo nacional que ha caído del 10.2% en julio de 2020 al 3.4% en enero de 2023. (Bureau of Labor Statistics, 2023c). Sin embargo, incluso a medida que muchos arrendatarios con salarios bajos recuperan el empleo, sus salarios siguen siendo insuficientes para permitirse una vivienda. Al mismo tiempo, no todos los aumentos salariales han seguido el ritmo de las altas tasas de inflación recientes. Los hogares que ganan menos de \$20,000 al año vieron aumentar sus costos de vida a un ritmo tres veces superior al de su crecimiento salarial en 2021 (Arnon, He, & Sun, 2022). En comparación, los hogares que ganan más de \$60,000 al año vieron aumentar sus ingresos a un ritmo superior al de sus costos de vida. Mientras tanto, durante 2022, los asalariados a nivel nacional experimentaron un descenso del 1.7% en sus salarios reales (Bureau of Labor Statistics, 2023d).

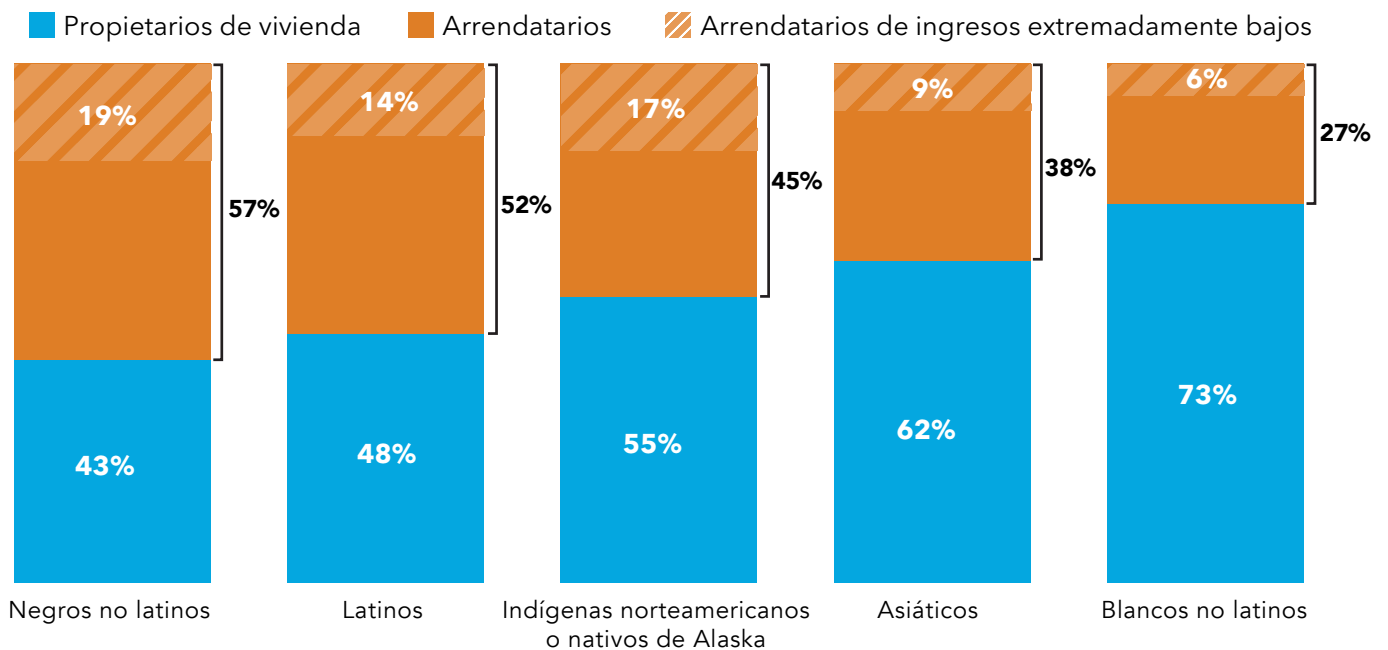
Si bien la Figura 7 clasifica a los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos en grupos mutuamente excluyentes a efectos de simplificar, la experiencia vivida por estos arrendatarios a menudo implica hacer malabarismos con múltiples responsabilidades, como trabajar para llegar a fin de mes y al mismo tiempo hacer las veces de cuidador principal o seguir con su educación escolar. Más del 13% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son cuidadores adultos solteros de un niño pequeño o de un miembro del hogar con una discapacidad. Casi el 60% de estos cuidadores también participan en la fuerza laboral, con un 25% que trabajan al menos 40 horas a la semana y otro 24% que suelen trabajar entre 20 y 39 horas semanales. El 10% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos están inscritos en la escuela, el 29% de los cuales trabajan habitualmente entre 20 y 39 horas a la semana, y otro 18% trabajan al menos 40 horas semanales. Sin asistencia para vivienda o aumentos en sus salarios por hora, no pueden depender de sus horas de trabajo para pagar su vivienda.

DISPARIDADES RACIALES ENTRE ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS

La falta de viviendas asequibles y disponibles afecta de forma desproporcionada a los hogares negros, latinos, indígenas y nativos de Alaska, ya que estos hogares tienen más probabilidades de ser arrendatarios y de tener ingresos extremadamente bajos. Tienen más del doble de probabilidades que los hogares blancos de ser arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Por ejemplo, el 57% de los hogares negros son arrendatarios y el 19% son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. El 52% de los hogares latinos son arrendatarios y el 14% son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. En cambio, el 27% de los hogares blancos son arrendatarios y el 6% son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (Figura 8).

FIGURA 8: LOS HOGARES DE COLOR SON MÁS PROPENSOS QUE LOS HOGARES BLANCOS A SER ARRENDATARIOS Y A TENER INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS

PROPORCIÓN DE HOGARES POR TENENCIA Y RAZA



Fuente: PUMS de la ACS 2021

RECUADRO 3: FACTORES HISTÓRICOS DE LA DESIGUALDAD EN LA VIVIENDA

Décadas de discriminación racial por parte de agentes inmobiliarios, bancos, aseguradoras y el gobierno federal han dificultado la adquisición de viviendas para las personas de color. 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 hacia las personas de color que trataban de integrarse (que a menudo era tolerada por la policía), los convenios restrictivos que prohibían la venta de viviendas a compradores negros que pasarían a integrar los vecindarios (algunos de los cuales eran por mandato de la Administración Federal de Vivienda), 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). La negación de la capacidad de comprar viviendas también supuso que las personas de color no se beneficiaran 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. Pruebas de equidad en la vivienda realizadas por HUD en 28 zonas metropolitanas en 2013 indicaron que a los compradores negros se les mostró un 17.7% menos viviendas que a los compradores blancos con las mismas calificaciones y preferencias (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2013). Investigaciones más recientes sobre la equidad en la vivienda muestran un trato desfavorable similar hacia las personas de color: se les muestran menos viviendas y no se les da la misma información que a los blancos (Chicago Lawyers' Committee for Civil Rights, 2018; Choi, Herbert, Winslow, & Browne, 2019). El sistema de puntaje crediticio y las prácticas de préstamos de hoy también continúan sirviendo como barreras para la propiedad de vivienda de grupos minoritarios (Rice & Swesnik, 2012; Bartlett et al., 2019).



Estas disparidades son producto de injusticias históricas y continuas que han desfavorecido sistemáticamente a las personas de color, impidiéndoles a menudo ser propietarios de una vivienda y limitando significativamente su acumulación de riqueza. Algunas de estas injusticias persisten hasta nuestros días, incluida la discriminación tanto en el mercado de la vivienda como en el laboral. Aunque muchas instituciones y prácticas evidentemente racistas, como la esclavitud y la segregación por ley, han llegado a su fin, nuestra sociedad no ha conseguido eliminar las prácticas discriminatorias ni corregir las desigualdades económicas producidas por las políticas racistas (Recuadro 3).

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 efectos adversos de la discriminación y la opresión sostenidas se manifiestan no solo en disparidades en la propiedad de la vivienda, sino también en disparidades de ingresos entre grupos raciales y étnicos. La ACS de 2021 indica que el ingreso medio anual de los hogares negros era de \$46,774, casi \$30,000 menos que el ingreso medio de los hogares blancos (\$75,412). Los ingresos medios anuales de los hogares latinos eran de \$60,566 y los de los hogares de indígenas norteamericanos y nativos de Alaska eran de \$53,149. Estas disparidades reflejan el hecho de que los trabajadores negros y latinos tienen menos probabilidades de trabajar en sectores con salarios medios más altos y tienden a ganar menos que los trabajadores blancos incluso dentro de las mismas ocupaciones (Bureau of Labor Statistics, 2023b; Wilson, Miller, & Kassa, 2021).

Los arrendatarios de color tienen muchas más probabilidades de verse afectados por los costos de vivienda: El 55% de los arrendatarios negros y el 52% de los arrendatarios latinos se ven afectados por los costos de vivienda, en comparación con el 44% de los arrendatarios blancos (Figura 9). Casi un tercio de los arrendatarios negros pero solo el 23% de los arrendatarios blancos se ven gravemente afectados por los costos, gastando más de la mitad de sus ingresos en vivienda. Las disparidades raciales en la afectación por los costos pueden explicarse parcialmente por los ingresos, ya que la disparidad se reduce cuando se consideran solo los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos que son latinos, negros y blancos experimentan afectaciones por los costos de vivienda a una tasa del 88%, 87% y 85%, respectivamente (Figura 9), y afectaciones graves a una tasa del 75%, 74% y 72%.

DÉFICITS DE VIVIENDA PARA ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS SEGÚN LA GEOGRAFÍA

Faltantes por estado

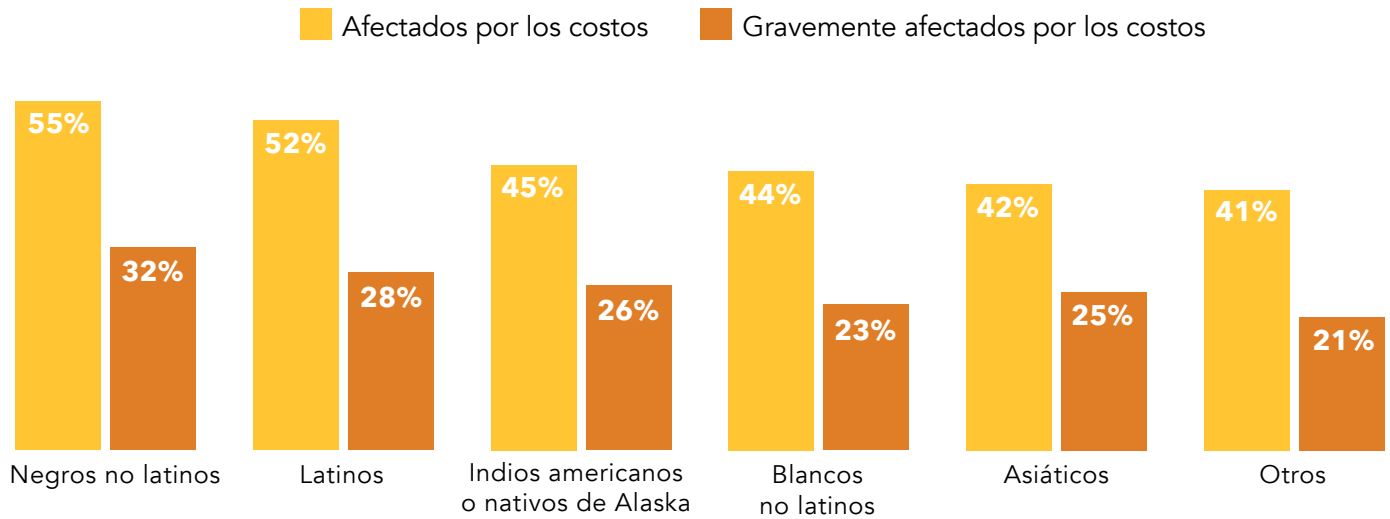
La crisis de escasez de viviendas asequibles afecta a las comunidades de todo el país, ya que ningún estado tiene un suministro adecuado de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los hogares de ingresos extremadamente bajos (Figura 10 y Apéndice A). La escasez absoluta varía de 10,215 viviendas de alquiler en Wyoming hasta casi un millón en California.

Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos enfrentan las carencias más graves en Nevada, Oregon, Florida, California, Arizona y Texas. Nevada tiene únicamente 17 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Oregon y Florida solo tienen 23, seguidos de California y Arizona (24/100). 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 estados con la menor escasez relativa son South Dakota, con 58 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, Rhode Island (53/100), Mississippi (51/100), West Virginia (50/100) y North Dakota (50/100).

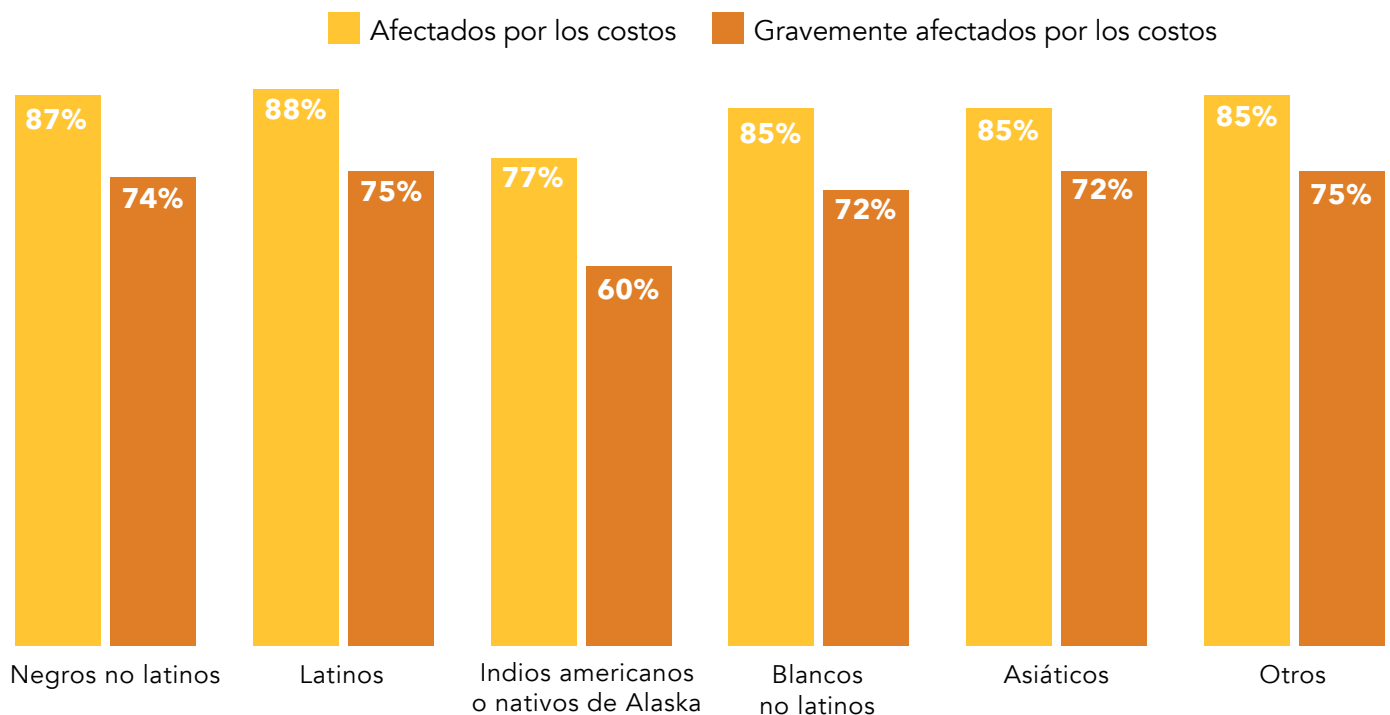
En todos los estados, más de la mitad de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos de vivienda. En 12 estados, más de tres cuartas partes de los arrendatarios con ingresos

FIGURA 9: LOS ARRENDATARIOS NEGROS Y LATINOS EXPERIMENTAN TASAS MÁS ELEVADAS DE AFECTACIONES POR LOS COSTOS DE VIVIENDA QUE LOS ARRENDATARIOS BLANCOS

AFECTACIONES POR LOS COSTOS POR RAZA Y ETNIA



AFECTACIONES POR LOS COSTOS ENTRE LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS, POR RAZA Y ETNIA



Fuente: PUMS de la ACS 2021

Map of the United States showing the number of states in each of the four categories of the 2010 Census. The map is color-coded: dark red for '30 o menos', orange for 'Entre 31 y 40', yellow for 'Entre 41 y 45', and light yellow for 'Más de 45'. Each state is labeled with its abbreviation and the number of states in that category. A legend at the bottom right explains the color coding.

Categoría	Estados	Número de Estados
30 o menos	CA, NV, AZ, TX, FL, WA, OR, CO, NM, AK	10
Entre 31 y 40	MT, WY, UT, AZ, NM, OK, KS, NE, MN, IA, WI, MI, IN, OH, WV, VA, NC, SC, GA, LA, HI	22
Entre 41 y 45	MT, WY, MO, TN, SC	5
Más de 45	ND, SD, KY, AL, MS, AR, LA, ME, NH, VT, CT, RI, MA, NJ, DE, MD, DC	18

extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos de vivienda, con las mayores proporciones en Nevada (86%), Florida (83%), Oregon (80%), Arizona (80%) y Texas (79%). Maine y Rhode Island tienen el porcentaje más pequeño, pero aún significativo, de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos con graves afectaciones por los costos, con 52% y 60%, respectivamente.

uno tienen un déficit para todos los arrendatarios cuyos ingresos familiares son inferiores al 50% del AMI. Treinta estados y D.C. tienen un déficit acumulado para todos los arrendatarios con ingresos familiares inferiores al 80% del AMI. El déficit acumulado de viviendas en la mayoría de los estados desaparece una vez que se suman todos los hogares por debajo del 100% del AMI. El hecho de que haya suficientes viviendas para los hogares con ingresos más altos oscurece la escasez para los hogares con los ingresos más bajos. Aun así, nueve estados con regiones metropolitanas de alto costo —California, Florida, Hawái, Massachusetts, Nevada, New Jersey, Nueva York, Oregon y Vermont— tienen déficit acumulado para todos los arrendatarios cuyos ingresos familiares son iguales o inferiores al 100% del AMI.

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	48	Las Vegas-Henderson-Paradise, NV	14
Pittsburgh, PA	48	Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	15
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	44	Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	16
Kansas City, MO-KS	39	Austin-Round Rock-Georgetown, TX	16
Cincinnati, OH-KY-IN	38	Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX	19
Cleveland-Elyra, OH	38	San Diego-Chula Vista-Carlsbad, CA	19
St. Louis, MO-IL	37	Phoenix-Mesa-Chandler, AZ	19
Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI	36	Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	20
Louisville/Jefferson County, KY-IN	35	Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	20
Hartford-East Hartford-Middletown, CT	35	Jacksonville, FL	21
		Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	21

Fuente: PUMS de la ACS 2021

Escasez en las 50 zonas metropolitanas más grandes

Cada una de las zonas metropolitanas más importantes en los Estados Unidos tiene una escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (Apéndice B). De las 50 zonas metropolitanas más grandes, los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan la escasez más severa en Las Vegas, NV (donde hay 14 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos), seguida de Orlando, FL, Dallas, TX, Austin, TX, Houston, TX, San Diego, CA y Phoenix, AZ (Tabla 1).

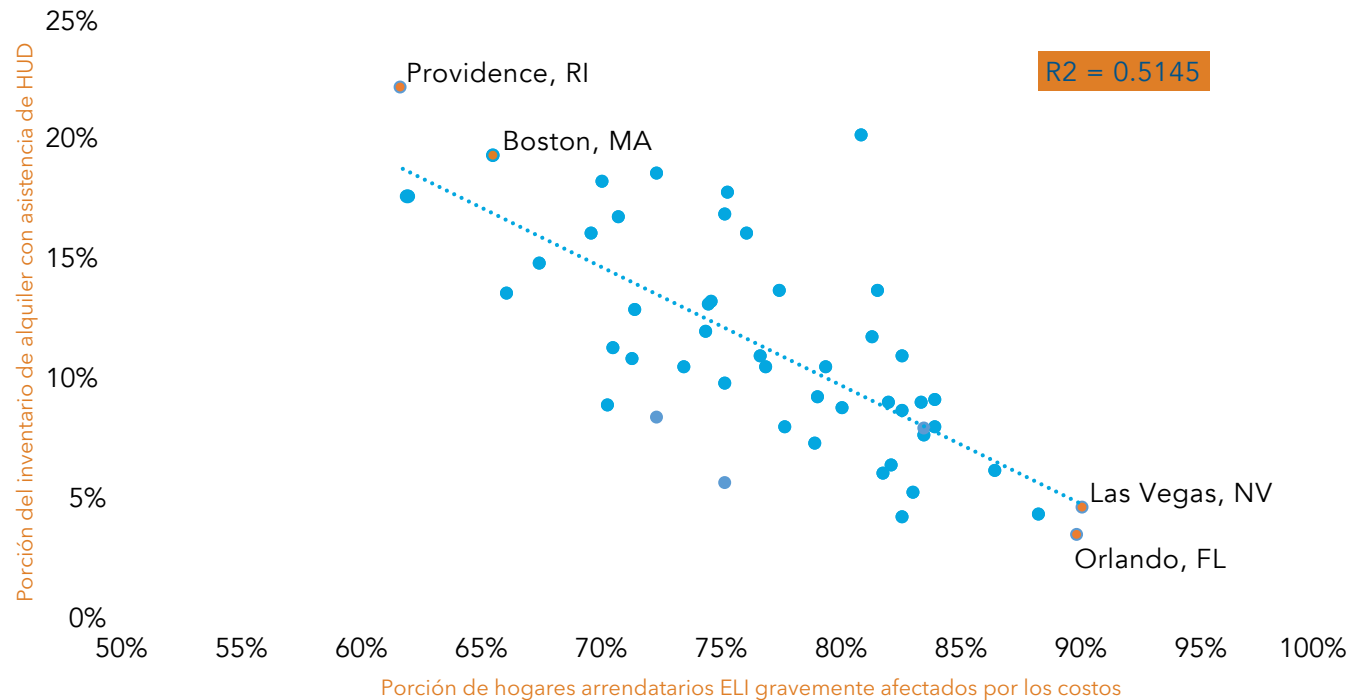
Las áreas metropolitanas más grandes que cuentan con la escasez menos severa de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son Providence, RI (donde hay 48 viviendas por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos), Pittsburgh, PA, Boston, MA,

Kansas City, MO, Cincinnati, OH y Cleveland, OH. Si bien estas zonas tienen las carencias menos graves, cada una de ellas sigue teniendo menos de la mitad de la oferta de viviendas asequibles y disponibles necesaria para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos (Tabla 1).

En todas las áreas metropolitanas persisten tasas elevadas de graves afectaciones por los costos. No es sorprendente que las graves afectaciones por los costos tengan más presencia en zonas con una escasez extrema de viviendas asequibles y disponibles. Más del 85% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos de Las Vegas, Orlando, Austin y Dallas enfrentan graves afectaciones por los costos de vivienda. Las áreas metropolitanas con una escasez menos grave de viviendas de alquiler asequibles y disponibles presentan tasas más bajas, aunque todavía elevadas, de graves afectaciones por los costos. En todas las grandes áreas metropolitanas, más del 60% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos que viven en el área se ven gravemente afectados por los costos.

FIGURA 11: UNA MAYOR PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASISTIDAS POR HUD SE ASOCIA CON UNA MENOR PROPORCIÓN DE ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS

PORCIÓN DEL INVENTARIO DE ALQUILER CON ASISTENCIA DE HUD POR PORCIÓN DE ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS



Fuente: Datos PUMS de la ACS 2021 e imagen de HUD de hogares subsidiados

La falta de ayuda para la vivienda es uno de los factores que provocan graves afectaciones por los costos de vivienda entre los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. La Figura 11 muestra la relación inversa entre las graves afectaciones por los costos y las viviendas asistidas por HUD, que incluyen viviendas públicas, vales de elección de vivienda y ayuda para el alquiler con base en proyectos. A medida que aumenta la proporción de viviendas de alquiler que reciben ayuda de HUD, disminuye la proporción de arrendatarios con ingresos extremadamente bajos que se ven gravemente afectados por los costos. Más de la mitad de la variación en las tasas de afectación grave por los costos en las áreas metropolitanas más grandes puede explicarse por la proporción de viviendas de alquiler que reciben ayuda de HUD. Esta relación existe incluso después de considerar las tasas de vacantes de alquiler, la proporción de viviendas de alquiler en edificios multifamiliares y la antigüedad del inventario de viviendas.

En Boston, por ejemplo, el 64% de hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos, mientras que las viviendas de alquiler con asistencia de HUD representan una proporción relativamente alta (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 cambio, el 89% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en las áreas metropolitanas de Las Vegas y Orlando se ven gravemente afectados por los costos, mientras que las viviendas con asistencia de HUD representan solo un 5% y un 3% de las existencias de viviendas de alquiler, respectivamente.

LOS ESFUERZOS LOCALES COMO LA REFORMA DEL USO DEL SUELO Y DE LA ZONIFICACIÓN SON A MENUDO NECESARIOS PARA PERMITIR UN MAYOR DESARROLLO DE VIVIENDAS DE ALQUILER, INCLUIDAS LAS ASEQUIBLES, PERO SON INSUFICIENTES POR SÍ SOLOS PARA REMEDIAR LA GRAVE FALTA DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y DISPONIBLES PARA LOS INQUILINOS CON LOS INGRESOS MÁS BAJOS.

SOLUCIONES LOCALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

Eliminar la escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles requiere una combinación de soluciones locales, estatales y federales. Los esfuerzos locales como la reforma del uso del suelo y de la zonificación son a menudo necesarios para permitir un mayor desarrollo de viviendas de alquiler, incluidas las asequibles, pero son insuficientes por sí solos para remediar la grave escasez de viviendas asequibles y disponibles para los inquilinos con los ingresos más bajos.

Una zonificación exclusivista que favorezca el desarrollo de viviendas unifamiliares, limite la vivienda de alta densidad y estipule otras restricciones como el tamaño mínimo de las parcelas, los retranqueos y los requisitos de estacionamiento, limitará en gran medida la cantidad y los tipos de nuevas viviendas que pueden construirse. Estas normativas pueden restringir la oferta de viviendas y elevar los precios porque suelen aumentar la cantidad de terreno necesaria para cada casa. Las normativas de zonificación restrictivas limitan las viviendas de alquiler, en particular los desarrollos multifamiliares (Schuetz, 2009; Pendall, 2000). Una investigación reciente revela que en los estados clasificados como “exclusivistas” —donde las normativas dificultan la mejora de las propiedades para permitir apartamentos—

los arrendatarios pagan \$122 más al mes de alquiler (Landis & Reina, 2021). Las normativas de zonificación exclusivistas también agravan la segregación al prohibir el desarrollo de viviendas que pueden ser más asequibles para los residentes no blancos. Un estudio reveló que la proporción de población negra y latina es 3.4 y 3.5 puntos porcentuales mayor en las manzanas zonificadas para viviendas multifamiliares que en las manzanas contiguas zonificadas para viviendas unifamiliares (Resseger, 2013).

Las restricciones de zonificación están muy extendidas. Un análisis de 2019 reveló que hasta el 75% del suelo residencial de muchas ciudades está zonificado exclusivamente para viviendas unifamiliares aisladas (Badger & Bui, 2019). Además, una encuesta sobre las normativas de uso de suelo suburbano reveló que los requisitos de tamaño mínimo de parcela se utilizan más ahora que hace 10 años y son más estrictos (Gyourko et al., 2019). Entre 2006 y 2018, la proporción de municipios suburbanos con requisitos de tamaño mínimo de parcela aumentó del 83% al 96%, y los tamaños mínimos de uno o más acres se hicieron más comunes.

Algunas ciudades y estados han promulgado reformas de zonificación para permitir viviendas de densidad algo más alta por derecho, lo que significa que no se necesita un permiso especial o una excepción de la zonificación. Tales solicitudes de una excepción que requieren avisos públicos y audiencias pueden llevar mucho tiempo y crear oportunidades para que los opositores detengan con éxito

el nuevo desarrollo. Estas reformas relacionadas con la densidad son demasiado recientes para permitir una evaluación completa de su impacto, y permitir densidades más altas no garantiza inmediatamente un aumento de la oferta general de viviendas o un aumento de las viviendas de alquiler. Como mínimo, no obstante, estas reformas son necesarias porque ofrecen oportunidades para la construcción de vivienda de mayor densidad con el fin de fomentar una mayor oferta de viviendas y mejorar la asequibilidad.

También son necesarios esfuerzos locales para apoyar el desarrollo de viviendas a fin de aumentar la oferta de viviendas asequibles. Los programas de vivienda de los gobiernos estatales y locales, como los fondos fiduciarios para la vivienda y los bonos de vivienda asequible, suelen financiar el desarrollo dirigido a arrendatarios con niveles de ingresos específicos o a poblaciones especiales (National Low Income Housing Coalition, 2022b).

Lo ideal sería que estos programas destinaran recursos a la vivienda para los arrendatarios con mayores necesidades, es decir, los que tienen los ingresos más bajos.

Sin embargo, tanto las reformas de la zonificación como las ayudas locales a la vivienda, aunque extremadamente importantes, están limitadas en su capacidad de impulsar la vivienda asequible a escala, debido al precio y la complejidad del desarrollo de viviendas asequibles.

La mayoría de las ciudades simplemente no disponen de recursos propios suficientes para desarrollar viviendas asequibles a escala sin recursos estatales y federales.

En ausencia de subsidio público, el desarrollo del mercado privado suele dirigirse al extremo de precios más elevados del mercado de la vivienda y, por sí solo, rara vez produce

nuevas viviendas de alquiler asequibles para los hogares con los ingresos más bajos. De acuerdo con el Joint Center for Housing Studies (2022b), el alquiler mensual típico solicitado para nuevas unidades multifamiliares fue de \$1,740 en 2021. En comparación, lo máximo que una familia de cuatro miembros con ingresos por debajo del umbral de pobreza en el territorio continental de EE. UU. podía permitirse por concepto de alquiler mensual sin verse afectada por los costos era de \$663 (National Low Income Housing Coalition, 2021).

Sin embargo, el nuevo desarrollo del mercado privado puede dar lugar a una cadena de desplazamientos de los hogares que beneficie a los hogares con ingresos moderados y más bajos a través del filtrado. En teoría, los hogares con ingresos suficientes se mudan a las nuevas viviendas, dejando disponibles sus viviendas anteriores y más antiguas a otros hogares, que a su vez dejan atrás unidades aún más antiguas, y así sucesivamente. Con el tiempo, este proceso aumenta la disponibilidad de las unidades más antiguas (y de menor costo) para los arrendatarios de bajos ingresos.

No obstante, el filtrado por sí solo no proporciona una oferta adecuada de viviendas para los arrendatarios que tienen los ingresos más bajos. Incluso cuando el filtrado se produce como se espera y la proporción de ocupantes con bajos ingresos de las propiedades aumenta con la antigüedad del edificio, los ocupantes suelen verse afectados por los costos de vivienda (Myers & Park, 2020). Con demasiada frecuencia, el costo operativo de mantener las viviendas más antiguas es superior a lo que los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos pueden permitirse pagar en concepto de alquiler.

EN AUSENCIA DE SUBSIDIO PÚBLICO, EL DESARROLLO DEL MERCADO PRIVADO SUELE DIRIGIRSE AL EXTREMO DE PRECIOS MÁS ELEVADOS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA Y, POR SÍ SOLO, RARA VEZ PRODUCE NUEVAS VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES PARA LOS HOGARES CON LOS INGRESOS MÁS BAJOS.

Por ejemplo, el costo medio mensual de funcionamiento de las unidades de alquiler fue de \$520 en 2019, y sin embargo el hogar medio con ingresos extremadamente bajos solo podía permitirse un alquiler mensual de \$283 (Bailey, 2022). Antes de que los alquileres de las viviendas más antiguas sean lo suficientemente bajos como para que los hogares con ingresos extremadamente bajos puedan pagarlos, es probable que los propietarios de los mercados débiles tengan un incentivo para abandonar sus viviendas o convertir su propiedad a un uso diferente si la normativa lo permite. En los mercados fuertes, los propietarios tienen un incentivo para mejorar o rehabilitar sus unidades y alquilarlas a precios más altos. Dadas estas limitaciones, son necesarias soluciones federales para abordar de forma significativa el déficit de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos.

SOLUCIONES DE POLÍTICAS FEDERALES PARA REDUCIR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

Eliminar la escasez de viviendas asequibles requerirá de un compromiso federal a largo plazo para invertir en nuevas viviendas asequibles, preservar las viviendas de alquiler asequibles que ya existen, reducir la brecha entre los ingresos familiares y el alquiler a través de la ayuda universal para el alquiler, proporcionar ayuda de emergencia para estabilizar a los arrendatarios cuando

sufran choques financieros, e incentivar reducciones a las normativas de zonificación que limitan el desarrollo de viviendas asequibles. Las reducciones de las asignaciones federales para los programas críticos de ayuda a la vivienda que atienden a arrendatarios con ingresos extremadamente bajos no harán sino agravar nuestra crisis de vivienda asequible y empujar a todavía más familias a la inestabilidad habitacional y a la falta de hogar.

Los recortes presupuestarios no solo agravan el problema sino que pueden generar efectos negativos a largo plazo difíciles de revertir. Los aumentos de las asignaciones de HUD en los últimos años, por ejemplo, no han compensado totalmente los recortes que HUD sufrió durante los primeros años de los topes presupuestarios en el marco de la “Ley de Control Presupuestario de 2011” (BCA). Entre los ejercicios fiscales 2011 y 2017, HUD experimentó siete años consecutivos de recortes presupuestarios reales después de tener en cuenta la inflación (Figura 12). Los créditos acumulados de HUD durante este tiempo fueron \$27,000 millones menos que si los créditos anuales de HUD se hubieran mantenido en los niveles del ejercicio fiscal 2010, ajustados únicamente a la inflación. Incluso con los aumentos significativos de los créditos de HUD en los últimos años, los créditos acumulados de HUD desde el año fiscal 2010 siguen siendo ligeramente inferiores a los que se habrían obtenido si los créditos anuales se hubieran mantenido en los niveles del ejercicio 2010.

A fin de enfrentar plenamente la falta de viviendas de alquiler asequibles para los arrendatarios con ingresos

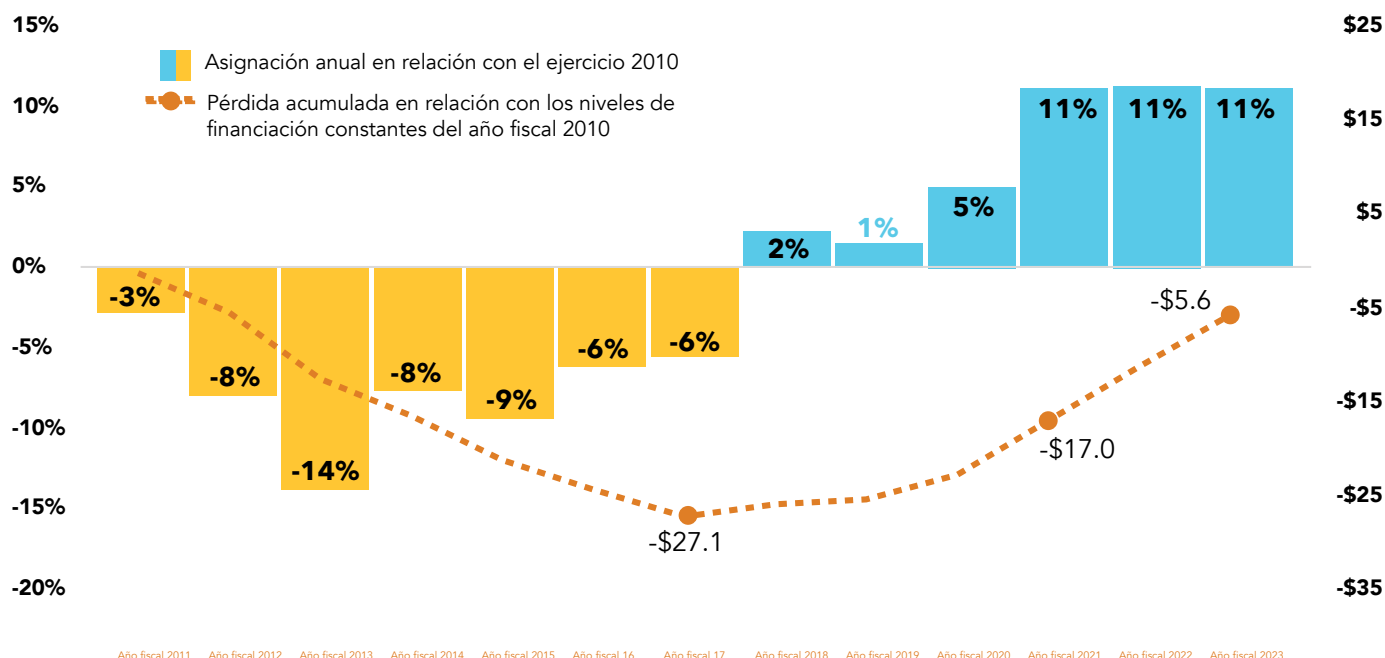
LAS REDUCCIONES DE LAS ASIGNACIONES FEDERALES PARA LOS PROGRAMAS CRÍTICOS DE AYUDA A LA VIVIENDA QUE ATIENDEN A ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS NO HARÁN SINO AGRAVAR NUESTRA CRISIS DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y EMPUJAR A TODAVÍA MÁS FAMILIAS A LA INESTABILIDAD HABITACIONAL Y A LA FALTA DE HOGAR.

extremadamente bajos, el Congreso debe aumentar la financiación tanto para preservar el parque de viviendas asequibles existentes como para aumentar la oferta de unidades profundamente asequibles. Una legislación propuesta como la “Ley de Vivienda y Movilidad Económica Estadounidense” (“S.1368” en el Congreso 117) abordaría la falta de viviendas de alquiler asequibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos mediante una inversión de casi \$45,000 millones anuales en el Fondo Fiduciario de la Vivienda nacional. El proyecto de ley también incluye recursos para reparar viviendas públicas, construir o rehabilitar viviendas en comunidades tribales y de nativos hawaianos, y crear y preservar viviendas asequibles en zonas rurales.

El Congreso también debe aumentar los recursos de ayuda para el alquiler a través de los Vales de elección de vivienda o un crédito fiscal para arrendatarios. Si bien por sí solos no aumentan la oferta de viviendas, los vales

ayudan a solucionar la escasez de unidades asequibles y disponibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos al permitirles acceder a unidades de precio moderado. La “Ley para Acabar con la Falta de Vivienda de 2021” (“H.R.4496” en el Congreso 117), por ejemplo, propone establecer un programa universal de vales que permita a todos los hogares elegibles recibir ayuda para el alquiler. La “Ley de Vales para la Estabilidad y Oportunidad Familiar” bipartidista (“S.1991” en el Congreso 117) crearía 500,000 vales de vivienda destinados específicamente a familias de bajos ingresos con niños pequeños y proporcionaría servicios de asesoramiento sobre movilidad para ayudar a las familias a encontrar opciones de vivienda en barrios de su elección.

FIGURA 12: ASIGNACIONES ANUALES Y PÉRDIDA ACUMULADA (EN MILES DE MILLONES) PARA PROGRAMAS CLAVE DE VIVIENDA DE HUD EN RELACIÓN CON EL AÑO FISCAL 2010



Nota: Ajustados por la inflación. Entre los principales programas de vivienda de HUD se incluyen los de Ayuda para el alquiler basada en el inquilino, Ayuda para el alquiler basada en proyectos, Capital y fondos operativos para vivienda pública, HOME, Sección 202 y Sección 811.

Si bien son necesarias soluciones a largo plazo para remediar la persistente falta de viviendas asequibles y disponibles, la ayuda a corto plazo es fundamental para favorecer a los hogares de bajos ingresos y proteger su estabilidad habitacional cuando sufren crisis financieras inesperadas. La precariedad económica resultante de la pandemia de COVID-19 no hizo sino poner de relieve lo que se sabe desde hace tiempo: las familias con los ingresos más bajos están a un solo cheque de pago faltante o a un gasto inesperado de un posible desalojo o de quedarse sin hogar. El programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler del Departamento del Tesoro de EE. UU., que proporcionó \$46,600 millones de ayuda de emergencia para el alquiler a los hogares que sufrieron dificultades financieras durante la pandemia, proporciona un marco de lo que podría ser una versión permanente de este programa (Aiken et al., 2022; National Low Income Housing Coalition, 2022c). La “Ley sobre la Crisis de los Desalojos” (“S.2182” en el Congreso 117) ayudaría a establecer una versión más permanente de este programa mediante la creación de un fondo nacional de estabilización de la vivienda para los arrendatarios que enfrentan reveses financieros temporales. La financiación provisional para arrendatarios necesitados ayudaría a prevenir las numerosas consecuencias negativas asociadas a los desalojos y a la falta de vivienda, como el estrés mental, la pérdida de posesiones, la inestabilidad para los niños y la mayor dificultad para encontrar un nuevo apartamento.

El Congreso debe promulgar protecciones federales de los arrendatarios para abordar el desequilibrio de poder entre arrendadores y arrendatarios que pone a los arrendatarios en riesgo de inestabilidad en la vivienda. Entre estas protecciones se cuentan la protección de la fuente de ingresos para evitar que los arrendadores discriminen a los titulares de vales, las normas de desalojo por “causa justa” o “motivo justificado”, el acceso a asesoramiento jurídico para situar a los arrendatarios en una posición legal más igualitaria con los arrendadores, la eliminación de los antecedentes de desalojo y los límites a la especulación con los alquileres. La “Ley para Acabar con la Falta de Vivienda de 2021” (“H.R.4496” en el Congreso 117) y la “Ley de Mejora de la Equidad de Vivienda” (“S. 4485” y “H.R. 8213” en el Congreso 117) prohibirían la discriminación basada en la fuente de ingresos. Desde 2021, los gobiernos estatales y locales han promulgado o aplicado al menos 172 protecciones

del arrendatario; sin embargo, se necesita legislación federal para garantizar que los arrendatarios en todas las jurisdicciones puedan beneficiarse de las protecciones básicas (National Low Income Housing Coalition, 2023).

El gobierno federal también debería incentivar o exigir a los gobiernos locales que eliminen las normas de zonificación restrictivas que aumentan el costo de la urbanización y limitan la oferta de viviendas para todos los arrendatarios. La legislación bipartidista propuesta en el Congreso anterior incluía la “Ley Sí en mi Patio Trasero” (“S.1614” en el Congreso 117), o “Ley YIMBY”, que exigiría a los beneficiarios de la Subvención Global para el Desarrollo Comunitario que redujeran los obstáculos al desarrollo de viviendas asequibles, incluso mediante la promulgación de reformas de zonificación que permitieran un mayor desarrollo de viviendas multifamiliares.

CONCLUSIÓN

Entre 2019 y 2021, el impacto negativo de la pandemia sobre el empleo y los ingresos, seguido de una fuerte inflación de los alquileres, agravó una crisis de vivienda asequible que ya era aguda. Durante este periodo, el déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos aumentó de 6.8 millones a 7.3 millones, dejando a los arrendatarios de más bajos ingresos con aún menos lugares a los que acudir. A pesar de una mejora de las perspectivas a principios de 2023, caracterizada por el aplanamiento de la inflación de los alquileres y el bajo desempleo, los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos seguirán luchando por encontrar viviendas asequibles.

Solo mediante inversiones federales sostenidas y significativas en viviendas de alquiler se puede garantizar que los arrendatarios de más bajos ingresos, que son desproporcionadamente personas de color, dispongan de viviendas asequibles. El nuevo Congreso debe reconocer la necesidad urgente de ampliar nuestra oferta de viviendas de alquiler asequibles, preservar la oferta que ya existe, proporcionar ayuda a corto plazo cuando las crisis financieras golpeen a los hogares vulnerables y proteger la estabilidad habitacional de los inquilinos.

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 entre Comunidades Estadounidenses] (ACS) de 2021. La ACS es una encuesta nacional anual de aproximadamente 3.5 millones de domicilios. 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.

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 estatus 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 en dichos costos. 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 tenían al menos 62 años (personas mayores); (2) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) tenían menos de 62 años y al menos uno de ellos tenía una discapacidad (discapacitados); (3) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) eran menores de 62 años y al menos uno de ellos formaba parte de la fuerza laboral; (4) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) estaban matriculados en la escuela, y (5) un adulto soltero sin discapacidad y no adulto mayor que estaba viviendo con un niño menor de siete años o una persona con discapacidad.

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

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

REFERENCIAS

- Aiken, C., Harner, I., Reina, V., Aurand, A., & Yae, R. (2022). *Emergency Rental Assistance (ERA) during the pandemic: Implications for the design of permanent ERA programs*. National Low Income Housing Coalition and Housing Initiative at Penn. https://nlihc.org/sites/default/files/HIP_NLIHC_2022_3-10_FINAL.pdf
- Airgood-Obrycki, W., Hermann, A., & Weeden, S. (2022). "The rent eats first": Rental housing unaffordability in the United States. *Housing Policy Debate*. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.2020866>
- Apartment List. (2022). *National-level historic estimates (2017-present)* [Data set]. Apartment List. <https://www.apartmentlist.com/research/category/data-rent-estimates>
- Arnon, A., He, Z., & Sun, X. (2022). *Did wages keep up with inflation in 2021?* (2022). University of Pennsylvania, Penn Wharton Budget Model. <https://budgetmodel.wharton.upenn.edu/issues/2022/2/21/did-wages-keep-up-with-inflation-in-2021>
- Badger, E. & Bui, Q. (2019). Cities Start to Question an American Ideal: A House with a Yard on Every Lot. <https://www.nytimes.com/interactive/2019/06/18/upshot/cities-across-america-question-single-family-zoning.html>
- Bailey, P. (2022). *Addressing the affordable housing crisis requires expanding rental assistance and adding housing units*. Center on Budget and Policy Priorities. <https://www.cbpp.org/research/housing/addressing-the-affordable-housing-crisis-requires-expanding-rental-assistance-and>
- Bartlett, R. P., Morse, A., Stanton, R., & Wallace, N. (2019). *Consumer-lending discrimination in the fintech era*. National Bureau of Economic Research. <https://www.nber.org/papers/w25943>
- Bateman, N. & Ross, M. (2021). *The pandemic hurt low-wage workers the most – and so far, the recovery has helped them the least*. Brookings Institute. <https://www.brookings.edu/research/the-pandemic-hurt-low-wage-workers-the-most-and-so-far-the-recovery-has-helped-them-the-least/>
- Bureau of Labor Statistics. (2023a). *Consumer Price Index (CPI) Databases: All Urban Consumers (Current Series)*. U.S. Department of Labor. <https://www.bls.gov/cpi/data.htm>
- Bureau of Labor Statistics. (2023b). *Labor force characteristics by race and ethnicity, 2021*. U.S. Department of Labor. <https://www.bls.gov/opub/reports/race-and-ethnicity/2021/home.htm>
- Bureau of Labor Statistics. (2023c) Unemployment Rate [UNRATE]. Retrieved from FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis, <https://fred.stlouisfed.org/series/UNRATE>, February 4, 2023.
- Bureau of Labor Statistics. (2023d). Real Earnings Summary. U.S. Department of Labor, January 12, 2023.
- Center on Budget and Policy Priorities. (2022). *The COVID-19 Economy's Effects on Food, Housing, and Employment Hardships*. COVID Hardship Watch. <https://www.cbpp.org/sites/default/files/8-13-20pov.pdf>
- Chicago Lawyers' Committee for Civil Rights. (2018). *Final report: Fair housing testing project for the Chicago Commission on Human Relations*. 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*. <https://projects.newsday.com/long-island/real-estate-agents-investigation/#openpaywall-message>
- Coates, T. (2014, June). The case for reparations. *The Atlantic*. <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/2014/06/the-case-for-reparations/361631/>
- Gyourko, J., Hartley, J., & Krimmel, J. (2019). *The local residential land use regulatory environment across U.S. housing markets: Evidence from a new Wharton Index*. National Bureau of Economic Research. <https://realestate.wharton.upenn.edu/wp-content/uploads/2020/01/Working-Paper-2020.pdf>
- Hermann, A. (2020). *The continuing decline of low-cost rentals*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/the-continuing-decline-of-low-cost-rentals>

- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2022a). *America's rental housing 2022*. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2022.pdf
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2022b). *State of the nation's housing 2022*. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_State_Nations_Housing_2022.pdf
- Landis, J. & Reina, V. (2021). Do restrictive land use regulations make housing more expensive everywhere? *Economic Development Quarterly*, (35)4. <https://doi.org/10.1177/089124242111043500>
- Massachusetts Department of Housing and Community Development. (2022). *State public housing programs: Local housing unit counts by program listing*. <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*. Harvard University Press.
- Myers, D. & Park, J. (2020). *Filtering of apartment housing between 1980 and 2018*. National Multifamily Housing Council. <https://www.nmhc.org/globalassets/research--insight/research-reports/filtering-data/nmhc-research-foundation-filtering-2020-final.pdf>
- National Low Income Housing Coalition. (2021). *Out of Reach 2021*. https://nlihc.org/sites/default/files/oor/2021/Out-of-Reach_2021.pdf
- National Low Income Housing Coalition. (2022a). *Out of Reach 2022*. https://nlihc.org/sites/default/files/2022_OOR.pdf
- National Low Income Housing Coalition. (2022b). *Advocates' guide '22: A primer on federal affordable housing & community development programs & policies*. https://nlihc.org/sites/default/files/2022-03/2022_Advocates-Guide.pdf
- National Low Income Housing Coalition. (2022c). *Emergency Rental Assistance: A blueprint for a permanent program*. <https://nlihc.org/resource/nlihc-releases-blueprint-permanent-emergency-rental-assistance-program>
- National Low Income Housing Coalition. (2023). ERASE State and Local Tenant Protections Database. <https://nlihc.org/tenant-protections> Retrieved on February 27, 2023.
- Pendall, R. (2000). Local land use regulation and the chain of exclusion. *Journal of the American Planning Association*, (66)2, 125-142. <https://doi.org/10.1080/01944360008976094>
- Resseger, M. (2022). The impact of land use regulation on racial segregation: Evidence from Massachusetts zoning borders. *Mercatus Research Paper*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4244120>
- Rice, L. & Swesnik, D. (2012). *Discriminatory effects of credit scoring on communities of color*. National Fair Housing Alliance. <https://nationalfairhousing.org/wp-content/uploads/2017/04/NFHA-credit-scoring-paper-for-Suffolk-NCLC-symposium-submitted-to-Suffolk-Law.pdf>
- 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*. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1981976>
- Rothstein, R. (2017). *The color of law: A forgotten history of how our government segregated America*. Liveright.
- Schuetz, J. (2009). No renters in my suburban backyard: Land use regulation and rental housing. *Journal of Policy Analysis and Management*, (28)2, 296-320. <https://doi.org/10.1002/pam.20428>
- U.S. Census Bureau. (2020). *2019 American Community Survey Public Use Microdata Sample* [Data set].
- U.S. Census Bureau. (2022a). *2021 American Community Survey 1-Year Subject Tables* [Data set].
- U.S. Census Bureau. (2022b). *2021 American Community Survey Public Use Microdata Sample* [Data set].
- U.S. Census Bureau (2023). *Rental Vacancy Rate in the United States*. Retrieved from FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis, <https://fred.stlouisfed.org/series/RRVRUSQ156N>, February 6, 2023.

U.S. Department of Agriculture. (2022). *Official USDA Thrifty Food Plan: U.S. Average, November 2022*. <https://fns-prod.azureedge.us/sites/default/files/media/file/CostofFoodNov2022Thrifty.pdf>

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2013). *Housing discrimination against racial and ethnic minorities 2012*. https://www.huduser.gov/portal/publications/fairhsg/hsg_discrimination_2012.html

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2022). *The 2022 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress: Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness*. <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2022-AHAR-Part-1.pdf>

Wilson, V., Miller, E., & Kassa, M. (2021). *Racial representation in professional occupations*. Economic Policy Institute. <https://www.epi.org/publication/racial-representation-prof-occ/>

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).

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			
Estado	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	(86,362)	(70,765)	49	72	103	107	70%	26%	4%	1%
Alaska	(13,273)	(12,381)	35	63	94	103	69%	32%	5%	0%
Arizona	(136,282)	(188,943)	24	40	86	100	80%	44%	11%	1%
Arkansas	(53,551)	(40,996)	47	73	104	105	68%	26%	3%	1%
California	(998,510)	(1,450,924)	24	32	66	85	78%	51%	16%	5%
Colorado	(124,989)	(164,529)	26	44	91	102	78%	38%	6%	2%
Connecticut	(89,013)	(91,257)	37	61	96	101	68%	26%	3%	2%
Delaware	(21,197)	(18,973)	27	58	97	101	77%	36%	8%	0%
District of Columbia	(32,990)	(26,624)	40	65	94	102	73%	21%	7%	0%
Florida	(443,892)	(650,305)	23	33	71	92	83%	56%	19%	4%
Georgia	(213,289)	(246,173)	34	53	97	105	77%	38%	7%	1%
Hawaii	(27,014)	(37,372)	34	44	74	89	70%	52%	19%	9%
Idaho	(24,710)	(22,358)	38	67	95	100	66%	25%	5%	1%
Illinois	(293,354)	(247,767)	34	65	98	102	73%	26%	5%	2%
Indiana	(120,796)	(78,123)	39	76	103	105	70%	18%	2%	1%
Iowa	(57,191)	(20,210)	40	88	104	104	65%	14%	2%	1%
Kansas	(55,383)	(43,550)	40	73	103	104	71%	21%	2%	1%
Kentucky	(89,375)	(69,399)	46	72	102	104	67%	16%	2%	0%
Louisiana	(113,468)	(115,629)	39	57	97	105	71%	31%	6%	1%
Maine	(22,498)	(22,319)	49	68	98	101	52%	26%	4%	8%
Maryland	(146,085)	(149,564)	30	56	98	103	75%	29%	4%	1%
Massachusetts	(175,367)	(190,737)	44	60	91	98	64%	31%	6%	2%
Michigan	(191,717)	(175,469)	36	64	99	102	72%	26%	4%	2%
Minnesota	(103,626)	(80,913)	38	71	103	104	66%	20%	3%	1%
Mississippi	(52,421)	(55,167)	51	63	100	105	69%	35%	5%	0%
Missouri	(114,609)	(70,294)	44	79	103	104	69%	15%	2%	1%
Montana	(15,741)	(6,894)	45	87	98	103	65%	13%	5%	2%
Nebraska	(40,621)	(22,292)	38	80	102	102	66%	16%	2%	3%
Nevada	(83,994)	(118,993)	17	30	74	95	86%	51%	15%	2%
New Hampshire	(20,358)	(19,483)	38	67	101	103	62%	22%	3%	0%
New Jersey	(224,531)	(297,635)	31	43	87	97	74%	38%	7%	1%
New Mexico	(43,226)	(47,573)	36	53	95	101	73%	27%	8%	2%
New York	(655,940)	(712,820)	32	52	82	94	73%	36%	11%	4%
North Carolina	(207,837)	(192,122)	39	65	100	106	72%	32%	6%	1%
North Dakota	(12,780)	4,017	50	108	119	116	73%	15%	0%	0%
Ohio	(270,399)	(146,747)	40	79	101	103	68%	17%	2%	1%
Oklahoma	(81,638)	(67,548)	39	68	101	104	70%	21%	4%	2%
Oregon	(109,682)	(139,178)	23	39	87	98	80%	47%	6%	1%
Pennsylvania	(267,074)	(220,371)	38	69	98	102	69%	24%	5%	1%
Rhode Island	(24,049)	(23,704)	53	70	96	103	60%	23%	6%	3%
South Carolina	(91,333)	(90,539)	42	62	100	106	74%	30%	5%	0%
South Dakota	(10,269)	(4,831)	58	89	104	103	61%	7%	1%	4%
Tennessee	(129,343)	(131,946)	41	63	96	103	69%	29%	8%	1%
Texas	(674,648)	(864,338)	25	44	95	104	79%	36%	5%	1%
Utah	(43,623)	(51,952)	33	57	96	102	73%	25%	4%	1%
Vermont	(14,147)	(15,100)	35	55	90	98	73%	33%	7%	2%
Virginia	(174,187)	(192,239)	32	55	99	104	78%	33%	4%	1%
Washington	(174,821)	(220,225)	28	46	92	100	75%	32%	6%	2%
West Virginia	(29,072)	(21,213)	50	75	105	108	66%	27%	6%	0%
Wisconsin	(126,726)	(60,219)	35	81	101	103	69%	17%	3%	1%
Wyoming	(10,215)	(4,627)	41	86	108	107	64%	19%	1%	1%
Totales de EE. UU.	(7,337,216)	(8,009,313)	33	55	90	99	73%	34%	8%	2%

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-Alpharetta, GA	(121,163)	(157,482)	25	44	94	104	82%	45%	7%	1%
Austin-Round Rock-Georgetown, TX	(70,364)	(87,953)	16	42	97	101	87%	30%	4%	1%
Baltimore-Columbia-Towson, MD	(67,217)	(70,480)	31	56	96	102	74%	33%	6%	1%
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	(122,820)	(139,874)	44	57	89	98	64%	33%	8%	3%
Buffalo-Cheektowaga, NY	(33,942)	(18,941)	34	76	97	99	69%	20%	3%	1%
Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC	(49,395)	(44,000)	32	64	101	108	78%	32%	7%	1%
Chicago-Naperville-Elgin, IL-IN-WI	(234,668)	(227,215)	28	58	96	102	76%	31%	6%	2%
Cincinnati, OH-KY-IN	(54,415)	(25,736)	38	82	101	102	66%	15%	3%	1%
Cleveland-Elyria, OH	(56,663)	(34,526)	38	75	98	101	69%	19%	2%	1%
Columbus, OH	(51,479)	(39,631)	30	68	100	104	76%	26%	4%	0%
Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	(182,184)	(256,485)	16	37	94	105	85%	37%	5%	1%
Denver-Aurora-Lakewood, CO	(71,515)	(100,832)	23	38	92	103	81%	38%	4%	2%
Detroit-Warren-Dearborn, MI	(95,995)	(88,746)	31	60	96	101	73%	28%	4%	1%
Hartford-East Hartford-Middletown, CT	(31,719)	(27,813)	35	64	99	104	71%	28%	2%	2%
Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX	(174,827)	(231,780)	19	40	95	106	82%	37%	6%	2%
Indianapolis-Carmel-Anderson, IN	(39,004)	(29,197)	32	71	100	102	71%	19%	2%	2%
Jacksonville, FL	(35,956)	(43,235)	21	42	84	102	83%	47%	9%	1%
Kansas City, MO-KS	(42,772)	(33,169)	39	74	101	104	73%	19%	2%	2%
Las Vegas-Henderson-Paradise, NV	(67,338)	(98,486)	14	24	68	93	89%	58%	18%	2%
Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	(392,156)	(627,606)	20	24	53	76	82%	59%	23%	8%
Louisville/Jefferson County, KY-IN	(27,798)	(26,821)	35	63	102	105	70%	18%	2%	0%
Memphis, TN-MS-AR	(34,951)	(39,452)	28	46	88	99	82%	50%	10%	3%
Miami-Fort Lauderdale-Pompano Beach, FL	(143,528)	(236,232)	22	22	48	76	82%	68%	29%	5%
Milwaukee-Waukesha, WI	(46,420)	(23,671)	28	78	100	103	72%	24%	4%	1%
Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI	(71,491)	(63,113)	36	67	103	104	65%	23%	3%	1%
Nashville-Davidson--Murfreesboro--Franklin, TN	(40,389)	(46,461)	33	56	96	104	70%	34%	10%	2%
New Orleans-Metairie, LA	(40,087)	(47,431)	27	41	92	102	80%	37%	8%	1%
New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA	(653,160)	(824,689)	31	43	78	93	74%	41%	12%	4%
Oklahoma City, OK	(35,052)	(26,944)	30	68	102	106	76%	24%	6%	3%
Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	(55,860)	(92,108)	15	21	64	96	89%	65%	19%	0%
Philadelphia-Camden-Wilmington, PA-NJ-DE-MD	(162,931)	(153,794)	29	58	96	101	74%	31%	6%	1%
Phoenix-Mesa-Chandler, AZ	(87,234)	(132,321)	19	35	82	99	82%	49%	12%	1%
Pittsburgh, PA	(44,754)	(28,433)	48	80	100	103	61%	16%	2%	1%
Portland-Vancouver-Hillsboro, OR-WA	(68,217)	(89,475)	22	38	88	99	79%	43%	7%	1%
Providence-Warwick, RI-MA	(41,828)	(37,010)	48	70	96	102	61%	22%	4%	2%
Raleigh-Cary, NC	(34,025)	(23,567)	29	70	112	112	74%	26%	3%	1%
Richmond, VA	(33,236)	(31,809)	27	59	99	103	80%	35%	3%	0%
Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	(79,084)	(113,707)	20	33	65	84	81%	52%	18%	4%
Rochester, NY	(31,215)	(21,330)	27	68	99	102	75%	27%	5%	1%
Sacramento-Roseville-Folsom, CA	(62,300)	(80,954)	27	40	81	96	77%	44%	7%	1%
San Antonio-New Braunfels, TX	(51,831)	(77,618)	33	41	98	107	74%	40%	5%	0%
San Diego-Chula Vista-Carlsbad, CA	(82,893)	(132,524)	19	24	61	85	83%	64%	19%	2%
San Francisco-Oakland-Berkeley, CA	(124,089)	(155,017)	34	46	82	95	69%	42%	10%	2%
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA	(44,093)	(54,630)	30	46	90	102	69%	31%	7%	1%
Seattle-Tacoma-Bellevue, WA	(102,187)	(135,833)	25	41	92	101	78%	35%	6%	1%
St. Louis, MO-IL	(57,338)	(29,132)	37	81	102	103	70%	16%	2%	3%
Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	(71,786)	(97,846)	21	36	83	98	83%	51%	13%	5%
Tucson, AZ	(26,085)	(29,703)	24	50	98	103	81%	32%	7%	0%
Virginia Beach-Norfolk-Newport News, VA-NC	(43,311)	(57,328)	25	43	93	102	81%	39%	7%	1%
Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-WV	(148,945)	(167,417)	27	49	99	104	78%	29%	4%	1%
Totales de EE. UU.	(7,337,216)	(8,009,313)	33	55	90	99	73.5%	33.6%	7.8%	2.1%

PARA OBTENER INFORMACIÓN
ADICIONAL Y DATOS ESPECÍFICOS
DE LOS ESTADOS PARA

THE
GAP

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



NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

PERSONAL DE NLIHC

Lilly Amechi
Andrew Aurand
Sidney Betancourt
Victoria Bourret
Jen Butler

Alayna Calabro
Matthew Clarke
Courtney Cooperman
Bairy Diakite
Lindsay Duvall

Dan Emmanuel
David Foster
Ed Gramlich
Sarah Gallagher
Jordan Goldstein
Juliet Hayes
Danita Humphries
Nada Hussein
Kendra Johnson
Kim Johnson
Mike Koprowski
Kayla Laywell
Mayerline Louis-Juste
Khulud Mohammed
Steve Moore Sanchez
Neetu Nair
Khara Norris
Noah Patton
Mackenzie Pish
Ikra Rafi
Benja Reilly
Gabrielle Ross
Sarah Saadian

Brooke Schipporeit
Sophie Siebach-Glover
Lauren Steimle
Leslie Villegas
Chantelle Wilkinson
Renee Willis

Rebecca Yae
Diane Yentel

pasante de Políticas
vicepresidente sénior de Investigación
organizadora de Defensa de la Vivienda
coordinadora sénior del Proyecto ERASE
vicepresidenta de Relaciones y Comunicaciones con los Medios
analista sénior de Políticas
escritor/editor
organizadora de Defensa de la Vivienda
director de Operaciones
organizadora sénior de Defensa de la Vivienda
analista sénior de Investigación
pasante de campo
asesor sénior
directora sénior del Proyecto ERASE
pasante de Comunicaciones/Diseño Gráfico
pasante de Investigación
asistente ejecutiva sénior
coordinadora del Proyecto ERASE
directora de Operaciones
gerente de Políticas Públicas
director de Campaña OSAH
analista de Políticas de Vivienda
especialista sénior en Comunicaciones
pasante de Comunicaciones/Diseño Gráfico
coordinador de Desarrollo
analista de Investigación
directora sénior de Administración
analista sénior de Políticas de Vivienda
analista de Investigación
gerente de Servicios Creativos
especialista en Desarrollo
organizadora de Defensa de la Vivienda
vicepresidenta sénior de Política Pública y Organización de Campo
gerente de Organización de Campo
analista de Investigación
especialista en Web y Diseño Gráfico
pasante de ERASE
gerente de Campaña OSAH
vicepresidenta sénior para Equidad Racial, Diversidad e Inclusión
analista sénior de Investigación
presidenta y directora ejecutiva

JUNTA DIRECTIVA DE NLIHC

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

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

© 2023 National Low Income Housing Coalition

