

NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

# THE GAP

LA ESCASEZ DE  
VIVIENDAS ASEQUIBLES

MARZO DE 2024



Estimados socios, amigos, aliados y simpatizantes de NLIHC,

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

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

Adelante.



Diane Yentel  
presidenta y directora ejecutiva  
de NLIHC



# CONTENIDO

---

RESUMEN EJECUTIVO .....	1
INTRODUCCIÓN.....	3
UNA GRAVE ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y DISPONIBLES .....	4
VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES.....	4
ASEQUIBLES, PERO NO DISPONIBLES .....	6
HOGARES AFECTADOS POR LOS COSTOS .....	10
¿QUIÉNES SON LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS?.....	13
DISPARIDADES RACIALES ENTRE ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS .....	15
DÉFICITS PARA ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS SEGÚN LA GEOGRAFÍA .....	18
DÉFICITS POR ESTADO .....	18
ESCASEZ EN LAS 50 ZONAS METROPOLITANAS MÁS GRANDES .....	20
ESCASEZ NACIONAL SISTÉMICA DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA LOS HOGARES CON LOS INGRESOS MÁS BAJOS .....	21
LOS RETOS DE ASEQUIBILIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS MEDIOS SON LOCALIZADOS Y DE ESCALA RELATIVAMENTE PEQUEÑA .....	22
SOLUCIONES DE POLÍTICAS FEDERALES PARA REDUCIR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS ASEQUIBLES.....	22
CONCLUSIÓN.....	25
ACERCA DE LOS DATOS .....	25
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	26
REFERENCIAS.....	27
APÉNDICE A: COMPARACIONES POR ESTADO.....	29
APÉNDICE B: COMPARACIONES POR ÁREAS METROPOLITANAS .....	30

---

## ANDREW AURAND

Vicepresidente sénior de Investigación

## MATT CLARKE

Director de Comunicaciones

## IKRA RAFI

Gerente de Servicios Creativos

## DAN EMMANUEL

Gerente, Investigación

## MACKENZIE PISH

Analista de Investigación

## DIANE YENTEL

Presidenta y directora ejecutiva



## RESUMEN EJECUTIVO

Los Estados Unidos se enfrentan desde hace tiempo a una importante escasez de viviendas de alquiler asequibles. La escasez se debe a un fracaso sistémico del mercado privado a la hora de atender a los arrendatarios con los ingresos más bajos, que son desproporcionadamente personas de color, adultos mayores y personas con discapacidad. Sin subvención pública, lo que los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos pueden permitirse pagar de alquiler no cubre los costos de desarrollo y funcionamiento de nuevas viviendas y suele ser insuficiente para incentivar a los arrendadores a mantener las viviendas más antiguas. Al mismo tiempo, debido a la grave insuficiencia de fondos, tres de cada cuatro hogares con derecho a recibir ayuda federal no la reciben (Mazzara, 2021).

La falta de viviendas asequibles ha empeorado en los últimos años, agravada por el aumento del precio de los alquileres y la pérdida de empleos y salarios durante la pandemia. Aunque la mayoría de los indicadores económicos sugieren que la economía se está recuperando, la oferta de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos del país sigue siendo profundamente insuficiente.

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 11 millones, o casi una cuarta parte, de los 45.1 millones de arrendatarios del país. 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:

- **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 34 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.<sup>1</sup>
- **La escasez de viviendas de alquiler asequibles es ahora más aguda que antes de la pandemia.** Entre 2019 y 2022, el déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se incrementó a razón de más de 480,000.
- **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 déficit.** El 19% de los hogares negros no latinos, el 16% de los hogares de indígenas norteamericanos o nativos de Alaska y el 13% de los hogares latinos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, en comparación con solo el 6% de los hogares blancos no latinos.
- **Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos tienen más probabilidades que otros arrendatarios de gastar una gran parte de sus ingresos en alquiler.** El 87% se ven afectados por los costos y el 74% se ven gravemente afectados por los costos. Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos representan casi una cuarta parte de todos los arrendatarios, pero también el 44% de todos los arrendatarios afectados por los costos y el 69% de los arrendatarios gravemente afectados por los costos.

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

- **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 14 hogares asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en Nevada hasta 57 en South Dakota. Treinta y cinco de las 50 zonas metropolitanas más grandes tienen menos del nivel nacional de 34 unidades asequibles y disponibles por cada 100 arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.

Estos resultados subrayan la importancia de contar con soluciones de políticas a gran escala y a largo plazo que se orienten profundamente a atender 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 los desafíos existentes, que ya son agudos. El gobierno federal debe asumir un compromiso sostenido para preservar y ampliar el parque de viviendas verdaderamente asequibles, cerrar la brecha entre los ingresos y el alquiler a través de ayuda universal para el alquiler, y proporcionar ayuda de emergencia para estabilizar a los arrendatarios cuando sufran choques financieros.

Los gobiernos estatales y locales también tienen un papel importante que desempeñar en la mejora del acceso a las viviendas asequibles, mediante la oferta de subsidios, la reforma de la zonificación y la reducción de otras restricciones locales para impulsar la producción de viviendas. Estas reformas locales son necesarias —aunque insuficientes sin recursos federales— para eliminar el faltante de viviendas de alquiler asequibles para los arrendatarios que tienen los ingresos más bajos del país.

**ESTOS RESULTADOS SUBRAYAN LA IMPORTANCIA DE CONTAR CON SOLUCIONES DE POLÍTICAS A GRAN ESCALA Y A LARGO PLAZO QUE SE ORIENTEN PROFUNDAMENTE A ATENDER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LOS ARRENDATARIOS CON LOS INGRESOS MÁS BAJOS.**



## INTRODUCCIÓN

Mientras Estados Unidos se recupera del devastador impacto de la pandemia de COVID-19 y de sus secuelas económicas, la grave escasez de viviendas asequibles sigue siendo un obstáculo para el bienestar económico, físico y social de los arrendatarios con más bajos ingresos del país. Entre 2020 y 2022, el impacto negativo de la pandemia sobre el empleo y los ingresos se combinó con una fuerte inflación de los alquileres para agravar una crisis de vivienda asequible que ya era aguda. A pesar de mejoras en la inflación de los alquileres y en las tasas de empleo en 2023 y principios de 2024, los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos seguirán teniendo dificultades para encontrar viviendas asequibles.

El empleo ha mejorado significativamente desde mediados de 2020 y ha regresado a los niveles previos a la pandemia, con una tasa de desempleo nacional que ha caído del 10.2% en julio de 2020 al 3.7% en diciembre de 2023, solo una décima de punto porcentual más que en diciembre de 2019 (Bureau of Labor Statistics, 2024b). Mientras tanto, los trabajadores de la porción inferior de la distribución salarial se benefician de un fuerte crecimiento salarial. Entre 2019 y 2022, los salarios de los trabajadores del percentil 10 inferior de los salarios aumentaron un 9%, el mayor incremento para cualquier grupo de ingresos (Gould & deCourcy, 2023).

Sin embargo, incluso con un fuerte crecimiento del empleo y de los salarios, los alquileres siguen siendo un reto formidable. Los alquileres medios mensuales aumentaron a nivel nacional durante 2021 en más de \$200, o un 18% (Apartment List, 2024).

Estos aumentos se ralentizaron significativamente en la segunda mitad de 2022. Más recientemente, los alquileres se han estabilizado e incluso han descendido, aunque ligeramente. En 2023, los alquileres medios disminuyeron en \$14, o un 1%, con un descenso de los alquileres durante ocho meses consecutivos a partir de junio de 2023. Aún así, los alquileres siguen siendo considerablemente más altos que antes de la pandemia: el alquiler medio de enero de 2024 era de \$1,373 dólares, un 20% más —casi \$230— que el alquiler medio de enero de 2021 (Apartment List, 2024).

Otros indicadores sugieren que los arrendatarios de más bajos ingresos se encuentran bajo una presión significativa. Las tasas de presentación de desalojos han alcanzado o superado los niveles prepandémicos (Vallejo, C. et al., 2023). Al mismo tiempo, el número de personas sin hogar aumentó un 12% (70,000 personas) de 2022 a 2023, con más de 650,000 personas sin hogar en una noche dada en 2023 (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2023).

Las mejoras en la economía y los pequeños descensos en los alquileres no han resuelto las necesidades de las personas de bajos ingresos, que continúan luchando por encontrar viviendas asequibles, dignas y accesibles. Estas necesidades se derivan de una larga y sistémica escasez de viviendas asequibles para los hogares con los ingresos más bajos, que la coalición NLIHC analiza cada año en este informe. Para llevar a cabo este análisis, NLIHC utiliza datos de la American Community Survey

**LAS MEJORAS EN LA ECONOMÍA Y LOS PEQUEÑOS DESCENSOS EN LOS ALQUILERES NO HAN RESUELTO LAS NECESIDADES DE LAS PERSONAS DE BAJOS INGRESOS, QUE CONTINÚAN LUCHANDO POR ENCONTRAR VIVIENDAS ASEQUIBLES, DIGNAS Y ACCESIBLES.**

[Encuesta de las comunidades estadounidenses] (ACS) para calcular cuántas viviendas de alquiler asequibles están disponibles para diversos grupos según ingresos, con particular enfoque en los arrendatarios 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 (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 miembros de 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., incluido cada estado, el Distrito de Columbia (D.C.) y las 50 zonas metropolitanas más grandes.

### 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 al 30% del AMI, lo que sea mayor

**INGRESOS MUY BAJOS (VLI):** Hogares con ingresos mayores que ELI e inferiores al 50% del AMI

**BAJOS INGRESOS (LI):** Hogares con ingresos mayores que 50% e inferiores al 80% del AMI

**INGRESOS MEDIOS (MI):** Hogares con ingresos mayores que 80% e inferiores al 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

## UNA GRAVE ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y DISPONIBLES

Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos enfrentan la más grave falta de vivienda, con solo 7.1 millones de viviendas de alquiler asequibles para 11.0 millones de hogares. De esos 7.1 millones de unidades de alquiler, 3.4 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:

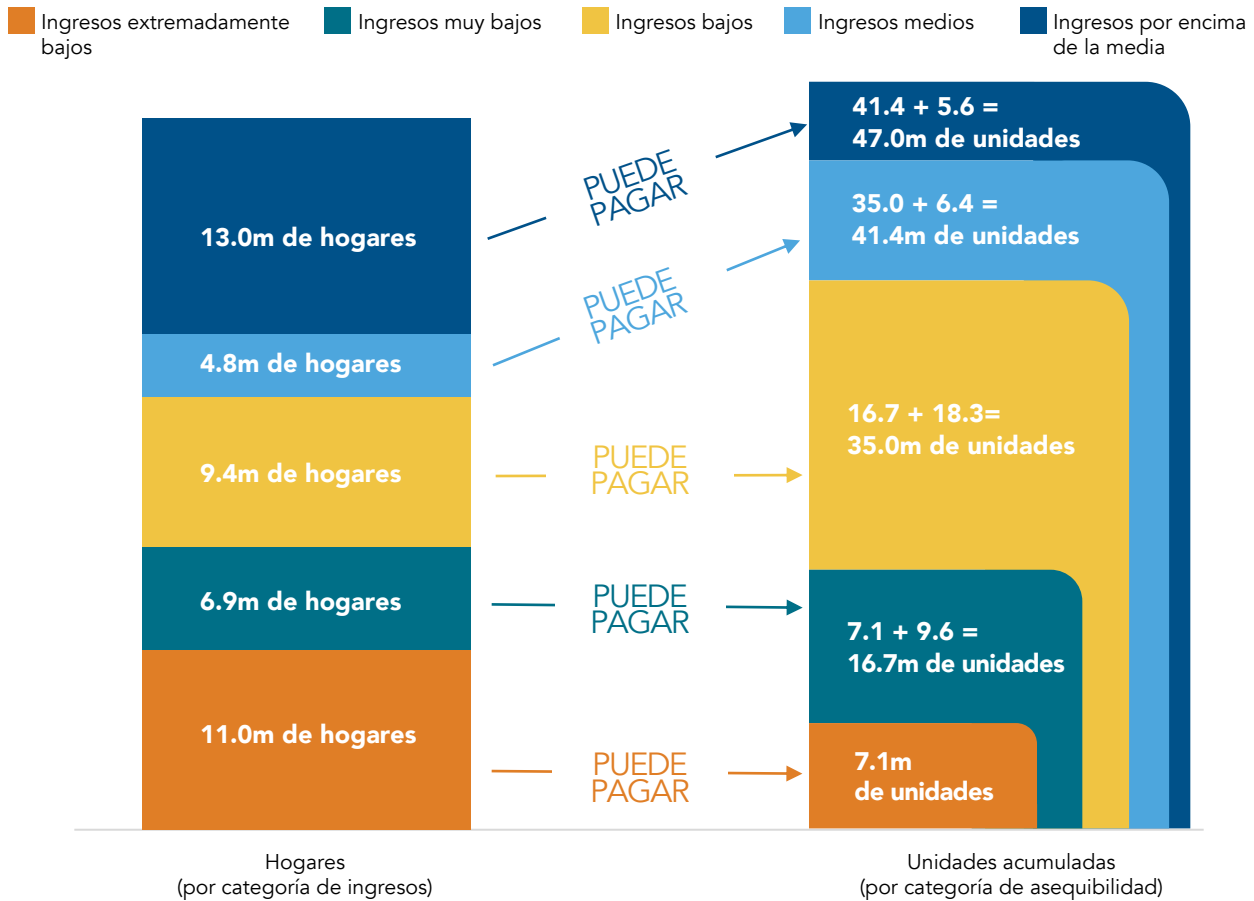
Los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos representan una cuarta parte, es decir, 11 millones, de los 45.1 millones de hogares arrendatarios del país. Utilizando la definición estándar de asequibilidad, que asume que los hogares no deben gastar más del 30% de sus ingresos en vivienda, encontramos que únicamente 7.1 millones de unidades son asequibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos a nivel nacional.<sup>2</sup> Esta oferta deja un absoluto faltante de 3.9 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 6.9 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

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

FIGURA 1. UNIDADES DE ALQUILER Y ARRENDATARIOS EN ESTADOS UNIDOS, RELACIONADOS POR ASEQUIBILIDAD Y CATEGORÍAS DE INGRESOS, 2022 (EN MILLONES)



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

7.1 millones de viviendas de alquiler que son asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, así como otros 9.6 millones de viviendas de alquiler más caras. En total, 16.7 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los 6.9 millones de arrendatarios de ingresos muy bajos. Sin embargo, sigue habiendo un faltante acumulado cuando examinamos conjuntamente los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y los de ingresos muy bajos, para los que hay 16.7 millones de unidades para 17.9 millones de hogares.

**Arrendatarios de ingresos bajos:** Aproximadamente 9.4 millones de hogares arrendatarios tienen ingresos bajos (es decir, ingresos entre 51% y 80% del AMI). Estos arrendatarios pueden pagar los 16.7 millones

de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y muy bajos, así como otros 18.3 millones de viviendas de alquiler más caras. En total, 35 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los 9.4 millones de arrendatarios de bajos ingresos.

**Arrendatarios de ingresos medios:** Casi 4.8 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 6.4 millones de casas de alquiler más caras, por lo que la oferta total de viviendas de alquiler asequibles para este grupo es de 41.4 millones de unidades.



## **EL APARENTE DÉFICIT PARA ARRENDATARIOS CON INGRESOS SUPERIORES AL 50% DEL AMI PUEDE EXPLICARSE POR LA SIGNIFICATIVA FALTA DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES PARA LOS QUE TIENEN INGRESOS INFERIORES AL 50% DEL AMI.**

### **Asequibles, pero no disponibles**

El déficit de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos se agrava aún más cuando consideramos 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. Las viviendas de alquiler son a la vez asequibles y disponibles para un determinado nivel de ingresos si son asequibles para hogares con ingresos inferiores al nivel de ingresos definido y están actualmente vacantes, o si están ocupadas por un hogar con ingresos inferiores al nivel de ingresos definido.

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 7.1 millones de viviendas asequibles para los hogares con ingresos extremadamente bajos, 3.4 millones de unidades asequibles están ocupadas por hogares con ingresos más elevados, por lo que no están disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. De los 3.4 millones que no están disponibles, aproximadamente 1.1 millones están ocupadas por hogares con ingresos muy bajos, 1.0 millones están ocupadas por hogares con ingresos bajos y 1.3 millones están ocupadas por hogares con

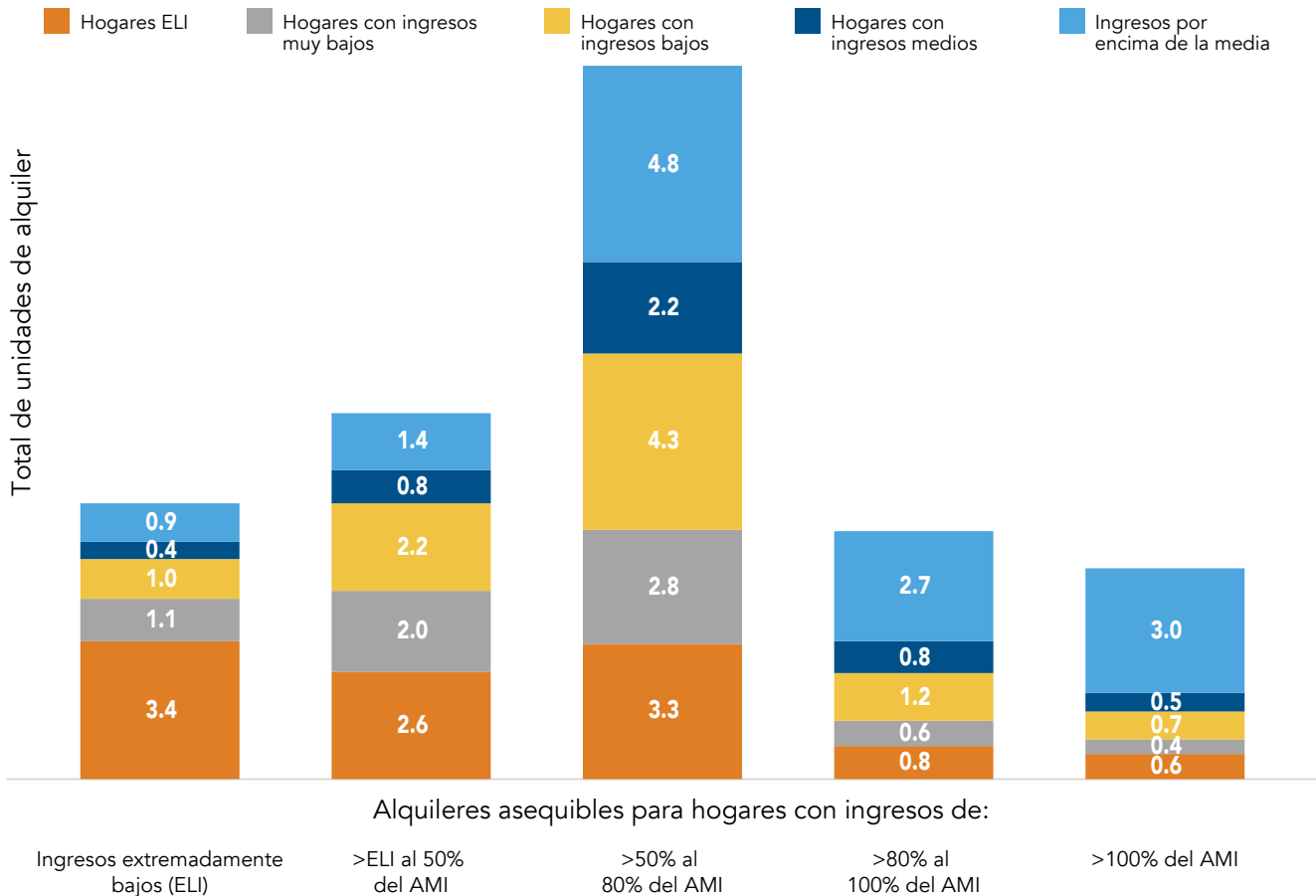
ingresos medios y más altos (Figura 2). Eso deja únicamente 3.7 millones de unidades asequibles y disponibles<sup>3</sup> para 11 millones de hogares con ingresos extremadamente bajos, lo que supone una escasez absoluta de 7.3 millones de viviendas asequibles y disponibles para los arrendatarios con 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, 3.3 millones están en viviendas asequibles para hogares con ingresos bajos y 1.4 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 34 viviendas de alquiler asequibles y disponibles (Figura 3). Cincuenta y seis viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles por cada 100 hogares arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI. Ochenta y nueve y 98 viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles

3 De los 3.7 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, 3.4 millones están ocupadas por arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y más de 0.3 millones están vacantes.

FIGURA 2. CASI 4.1 MILLONES DE ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS VIVEN EN VIVIENDAS QUE DE OTRO MODO PODRÍAN ESTAR DISPONIBLES PARA ARRENDATARIOS CON INGRESOS BAJOS A MEDIOS  
DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DEL HOGAR POR COSTOS DEL ALQUILER



Nota: AMI = Ingreso medio del área. El gráfico no incluye las unidades desocupadas o que no tienen fontanería y cocina completas.  
FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

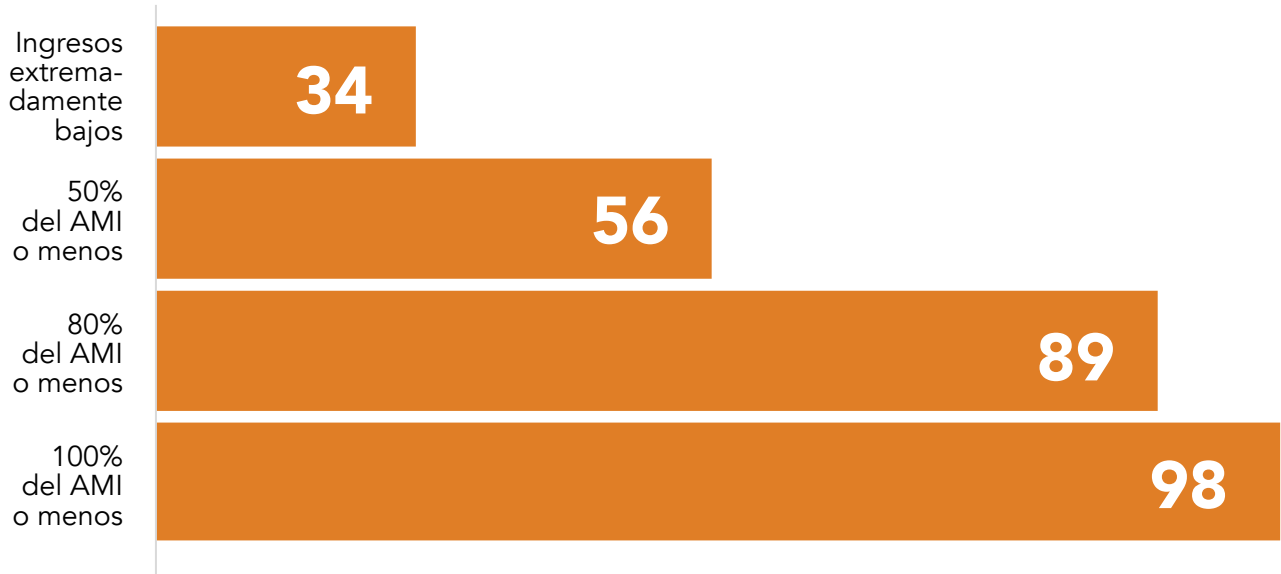
por cada 100 hogares arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 80% y al 100% del AMI, respectivamente. Las carencias son acumulativas, por lo que el aparente déficit para arrendatarios con ingresos superiores al 50% del AMI puede explicarse por el significativo déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los que tienen ingresos inferiores al 50% del AMI.

El Recuadro 2 (página 9) 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. Como resultado, este grupo enfrenta un faltante de 7.3 millones de viviendas asequibles y disponibles. La segunda fila del Recuadro 2 muestra que otros 6.9 millones de hogares arrendatarios tienen ingresos entre extremadamente bajos y el 50% del AMI y que otros 6.2 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.

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, 2022



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.  
AMI = INGRESO MEDIO DEL ÁREA

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 9.4 millones de hogares y 14.5 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles a los totales acumulados. No todos los 14.5 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 5.1 millones hasta 2.9 millones.

Si se amplía el número de hogares arrendatarios de los que tienen ingresos inferiores al 80% del AMI para incluir a todos los que ganan 100% o menos del AMI, se añaden 4.8 millones de hogares y 7.2 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles a los totales acumulados. El faltante global de viviendas de alquiler asequibles y disponibles disminuye en 2.4 millones hasta aproximadamente 500,000. Por encima del ingreso medio, la escasez acumulativa 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 el déficit de viviendas asequibles y disponibles. Más de 650,000 personas se encontraban sin hogar una noche dada en 2023 (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2023). De esta cifra, 467,020 eran individuos y 186,084 eran miembros de aproximadamente 57,563 familias, lo que significa que se necesitarían 524,583 viviendas más para alojar

## RECUADRO 2. CAMBIOS PROGRESIVOS EN EL DÉFICIT DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y DISPONIBLES POR NIVEL DE INGRESOS (EN MILLONES)



45.1

Hay 45.1 millones de hogares arrendatarios...



47.0

...y 47.0 millones de unidades de alquiler con cocina y fontanería completas.

### INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS

11.0



De estos 45.1 millones de hogares arrendatarios, **11.0 millones** tienen ingresos extremadamente bajos...

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

3.7



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

### < 50% DEL AMI

11.0

6.9



Otros **6.9 millones de hogares arrendatarios** tienen ingresos muy bajos...

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

3.7

6.2



...y otros **6.2 millones** de unidades son asequibles y están disponibles para arrendatarios con ingresos inferiores al 50% del ingreso medio del área (AMI).

En los niveles de ingresos más altos, la escasez de unidades de alquiler asequibles y disponibles disminuye, porque se añaden más unidades de alquiler asequibles y disponibles que hogares con cada escalón de ingresos. La grave escasez para las personas con ingresos extremadamente bajos se vuelve menos clara.

### < 80% DEL AMI

11.0

6.9

9.4



Otros **9.4 millones** de hogares arrendatarios tienen ingresos bajos...

El faltante acumulado de unidades de alquiler desciende a 2.9 millones, porque a los totales acumulados se añaden más unidades asequibles y disponibles que hogares.

3.7

6.2

14.5



...y otros **14.5 millones** de unidades son asequibles y están disponibles para arrendatarios con ingresos inferiores al 80% del AMI. Sin embargo, muchas de estas unidades están ocupadas por hogares afectados por los costos con ingresos inferiores al 50% del AMI.

### < 100% DEL AMI

11.0

6.9

9.4

4.8



Otros **4.8 millones** de hogares arrendatarios tienen ingresos moderados entre 80% y 100% del AMI...

El faltante acumulado de unidades de alquiler asequibles y disponibles se reduce a 500,000.

3.7

6.2

14.5

7.2



...y otros **7.2 millones** de unidades son asequibles y están disponibles para arrendatarios con ingresos inferiores al 100% del AMI.

### TODOS LOS INGRESOS

11.0

6.9

9.4

4.8

13.0

Otros **13.0 millones** de hogares arrendatarios tienen ingresos superiores a la media...

En total, hay 45.1 millones de hogares que alquilan y 47.0 millones de unidades de alquiler.

3.7

6.2

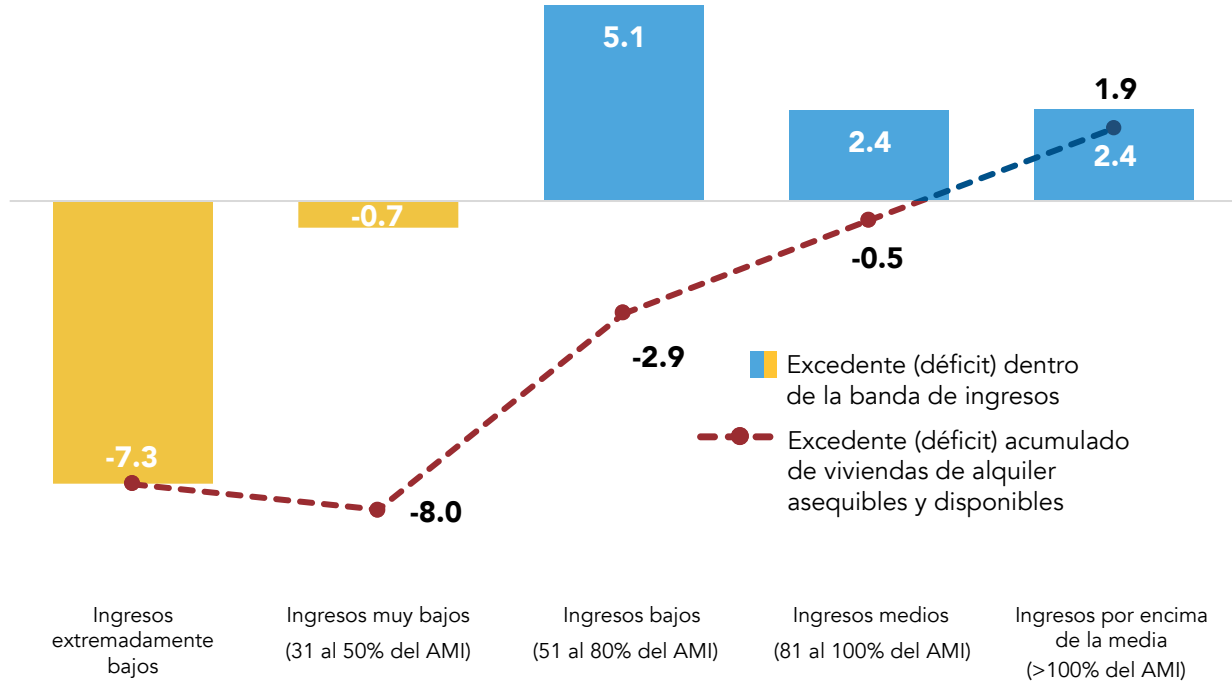
14.5

7.2

15.4

...y **15.4 millones** más de unidades son asequibles y están disponibles para ellos.

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, 2022 (EN MILLONES)



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.  
AMI = INGRESO MEDIO DEL ÁREA

a todas las personas sin hogar. El déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los 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 sin hogar que se juntan con otras debido a la falta de 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).

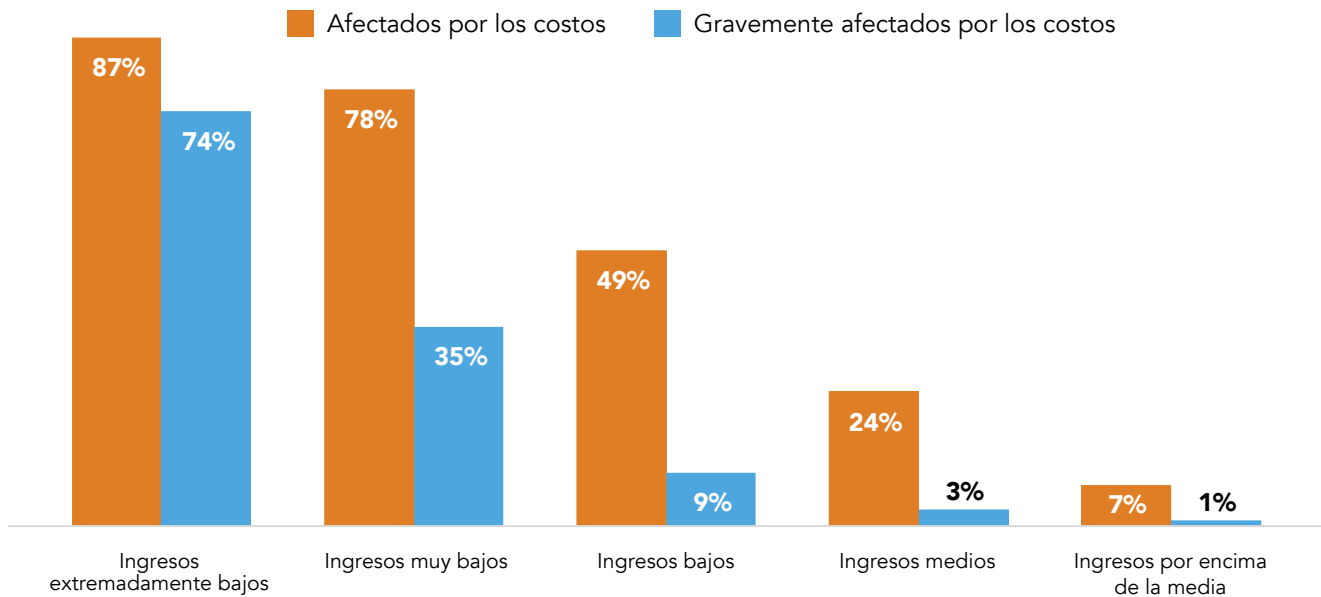
## HOGARES AFECTADOS POR LOS COSTOS

Debido a la considerable escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles, millones de arrendatarios gastan una parte elevada de sus ingresos en el alquiler. 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 afectados por los costos de vivienda. El 87% de todos los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven afectados por los costos y el 74% de ellos se ven gravemente afectados (Figura 5). Los arrendatarios con ingresos más altos tienen menos probabilidades de verse afectados por los costos y muchas menos probabilidades de verse gravemente afectados por los costos.

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 INGRESOS, 2022



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

El 78% de los hogares con ingresos muy bajos son afectados por los costos de vivienda, pero son muchos menos (35%) 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 9%, 3% y 1%, respectivamente.

Los hogares con los ingresos más bajos conforman la mayoría de los arrendatarios gravemente afectados por los costos. De los 11.7 millones de hogares arrendatarios gravemente afectados por los costos, 8.1 millones (69%) tienen ingresos extremadamente bajos, 2.4 millones (21%) tienen ingresos muy bajos, 886,000 (8%) tienen ingresos bajos, 139,000 (1%) tienen ingresos medios y 115,000 (1%) tienen ingresos por encima de la media (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.

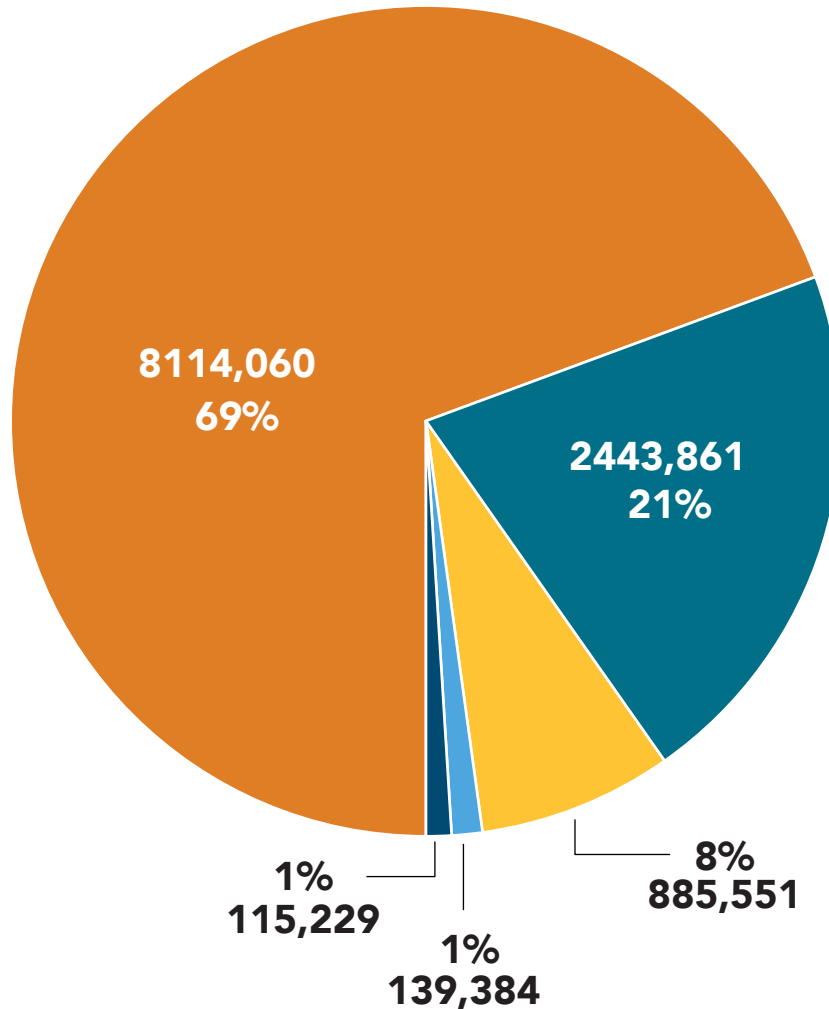
Una familia de cuatro miembros con ingresos extremadamente bajos, con ingresos mensuales de \$2,500<sup>4</sup> y que paga la media del alquiler justo del mercado por una vivienda de dos habitaciones a \$1,486,<sup>5</sup> gasta casi el 60% de sus ingresos en alquiler y solo le quedan \$1,014 al mes para cubrir otros gastos (National Low Income Housing Coalition, 2023a). El “presupuesto alimentario ahorrativo” del Departamento de Agricultura de EE. UU. (USDA) estima que una familia de cuatro miembros (dos adultos y dos niños en edad escolar) necesita gastar \$969 al mes solo para cubrir la alimentación, dejando únicamente \$45 para cuidado infantil, atención médica, transporte y todas las demás necesidades (U.S. Department of Agriculture, 2023). Los arrendatarios con los ingresos más bajos que están gravemente afectados por los costos gastan un 39% menos en alimentos y un 42% menos en atención a la salud que los arrendatarios con los ingresos más bajos que no están afectados por los costos (Joint Center for Housing Studies 2024).

4 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 2023.

5 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, 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 SEGÚN INGRESOS, 2022

■ Ingresos extremadamente bajos   
 ■ Ingresos muy bajos   
 ■ Ingresos bajos  
■ Ingresos medios   
 ■ Ingresos por encima de la media



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos no siempre pueden permitirse gastar en alquiler ni siquiera la norma tradicional de asequibilidad del 30% de sus ingresos. 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. Según investigaciones, el 100% de los arrendatarios con ingresos anuales inferiores a \$30,000 y el 81% de los arrendatarios con ingresos anuales entre \$30,000 y \$44,999 se ven afectados por los costos utilizando este enfoque, indicando que no podrían hacer frente a los costos de las necesidades no relacionadas con la vivienda después de pagarla (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.

**LOS ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS REPRESENTAN CASI UNA CUARTA PARTE DE TODOS LOS ARRENDATARIOS, PERO TAMBIÉN EL 44% DE TODOS LOS ARRENDATARIOS AFECTADOS POR LOS COSTOS Y EL 69% DE LOS ARRENDATARIOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS.**

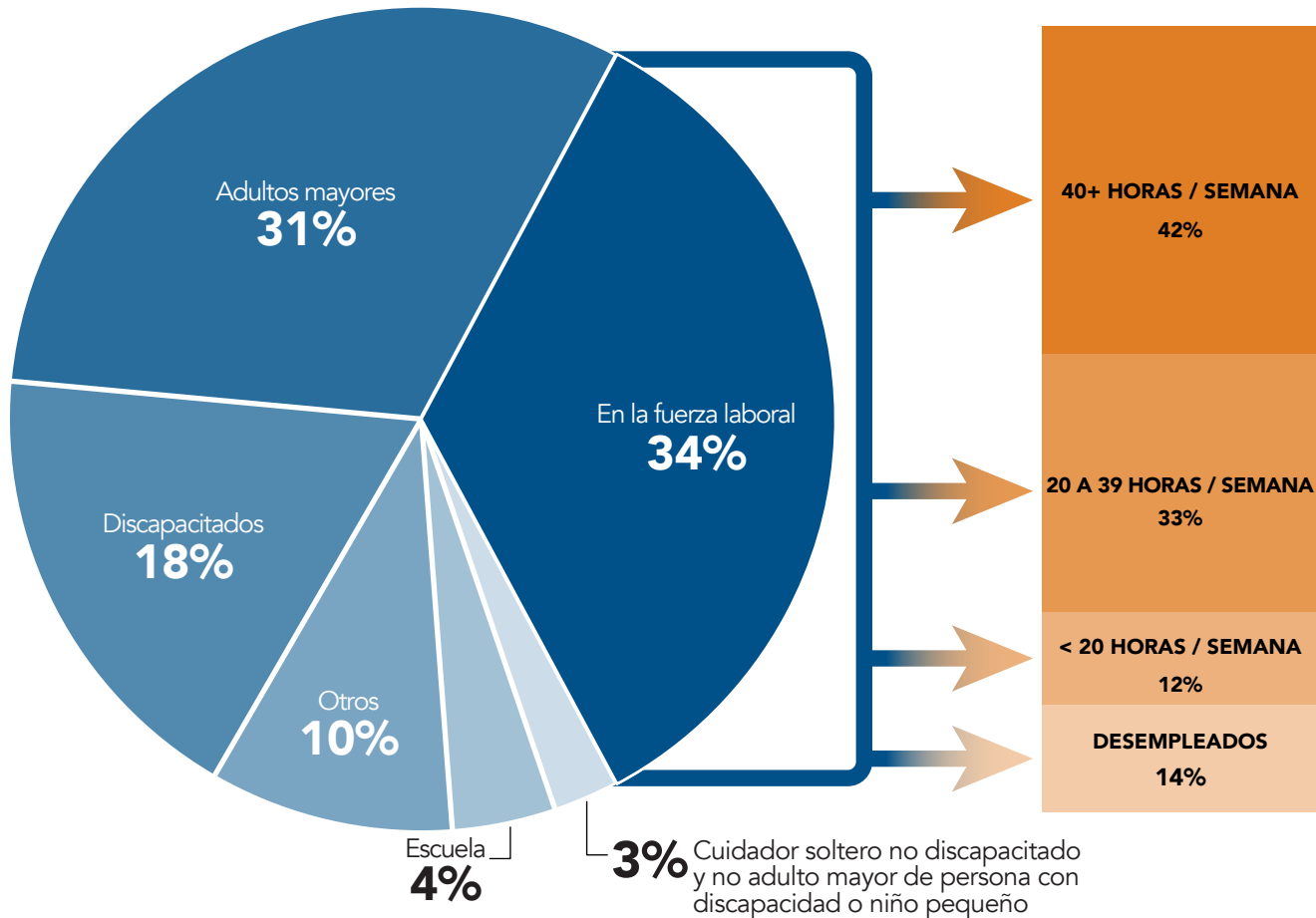
## ¿QUIÉNES SON LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS?

La mayoría de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos trabajan en empleos con salarios bajos o no pueden trabajar. Entre los cabezas de familia en hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, 34% están en la fuerza laboral, 31% 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 2022, el 42% de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en la fuerza laboral trabajaban al menos 40 horas semanales y el 33% 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 permitirse una modesta vivienda de alquiler de una habitación

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

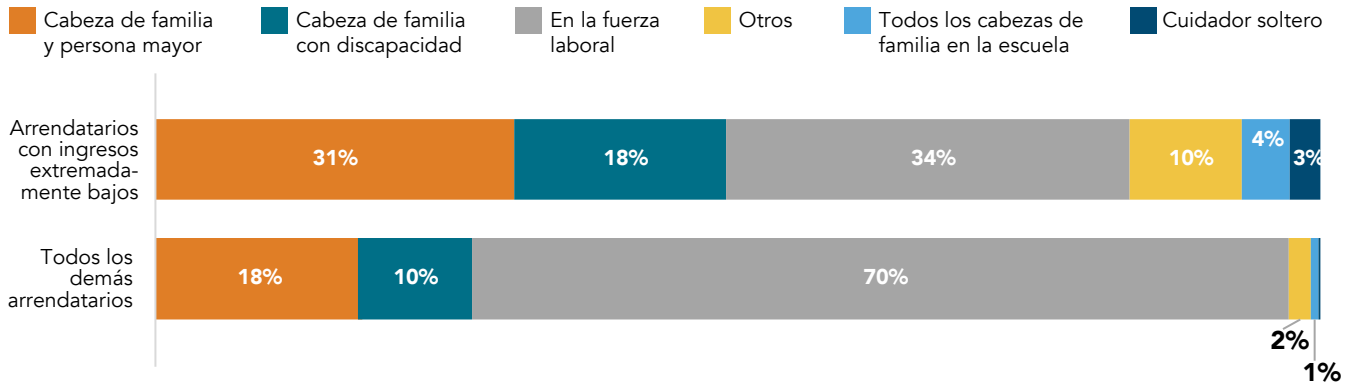


Nota: Categorías mutuamente excluyentes aplicadas en el siguiente orden: personas mayores, discapacitados, en la fuerza laboral, matriculados en la escuela, cuidadores adultos solteros de un niño menor de 7 años o de un miembro del hogar con discapacidad, y otros. Personas mayores significa que el cabeza 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, 53% de los cuales generalmente trabajan más de 20 horas por semana. El once por ciento de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos está matriculado en la escuela, el 48% de los cuales generalmente trabaja más de 20 horas por semana.

FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.



FIGURA 8. LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS TIENEN MÁS PROBABILIDADES DE SER PERSONAS MAYORES, CABEZAS DE FAMILIA CON DISCAPACIDADES, CABEZAS DE FAMILIA INSCRITOS EN LA ESCUELA O CUIDADORES ADULTOS SOLTEROS  
TIPO DE CABEZA DE FAMILIA SEGÚN SUS INGRESOS



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

y de dos habitaciones es de \$23.67 y \$28.58, respectivamente (National Low Income Housing Coalition, 2023a). Mientras que casi la mitad de todos los asalariados no ganan lo suficiente para permitirse una vivienda de alquiler de una habitación con una semana laboral tradicional de 40 horas, la brecha entre los alquileres y los ingresos golpea con mayor dureza a los trabajadores con ingresos bajos: el trabajador medio con salario mínimo necesitaría trabajar 104 horas semanales para permitirse una vivienda de alquiler de dos habitaciones y 86 horas semanales para permitirse una vivienda de alquiler de una habitación.

Los cabezas de familia con ingresos extremadamente bajos también tienen más probabilidades que otros cabezas de familia de tener características que limiten las horas que pueden trabajar: es más probable que sean personas mayores, que tengan una discapacidad, que estén matriculados en la escuela o que sean cuidadores adultos solteros de niños o personas con una discapacidad (Figura 8).

Si bien las Figuras 7 y 8 clasifican 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. Trece por ciento de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son cuidadores adultos solteros de un niño pequeño o de un miembro del hogar con una discapacidad. El 53% de estos cuidadores también trabajan más de 20 horas a la semana. El once por ciento de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos están matriculados en la escuela, y casi la mitad de ellos trabajan más de 20 horas por semana. Sin asistencia para vivienda o aumentos en sus salarios por hora, no pueden depender de sus horas de trabajo para pagar su vivienda.

**SIN ASISTENCIA PARA VIVIENDA O AUMENTOS EN SUS SALARIOS POR HORA, LOS ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS NO PUEDEN DEPENDER DE SUS HORAS DE TRABAJO PARA PAGAR SU VIVIENDA.**

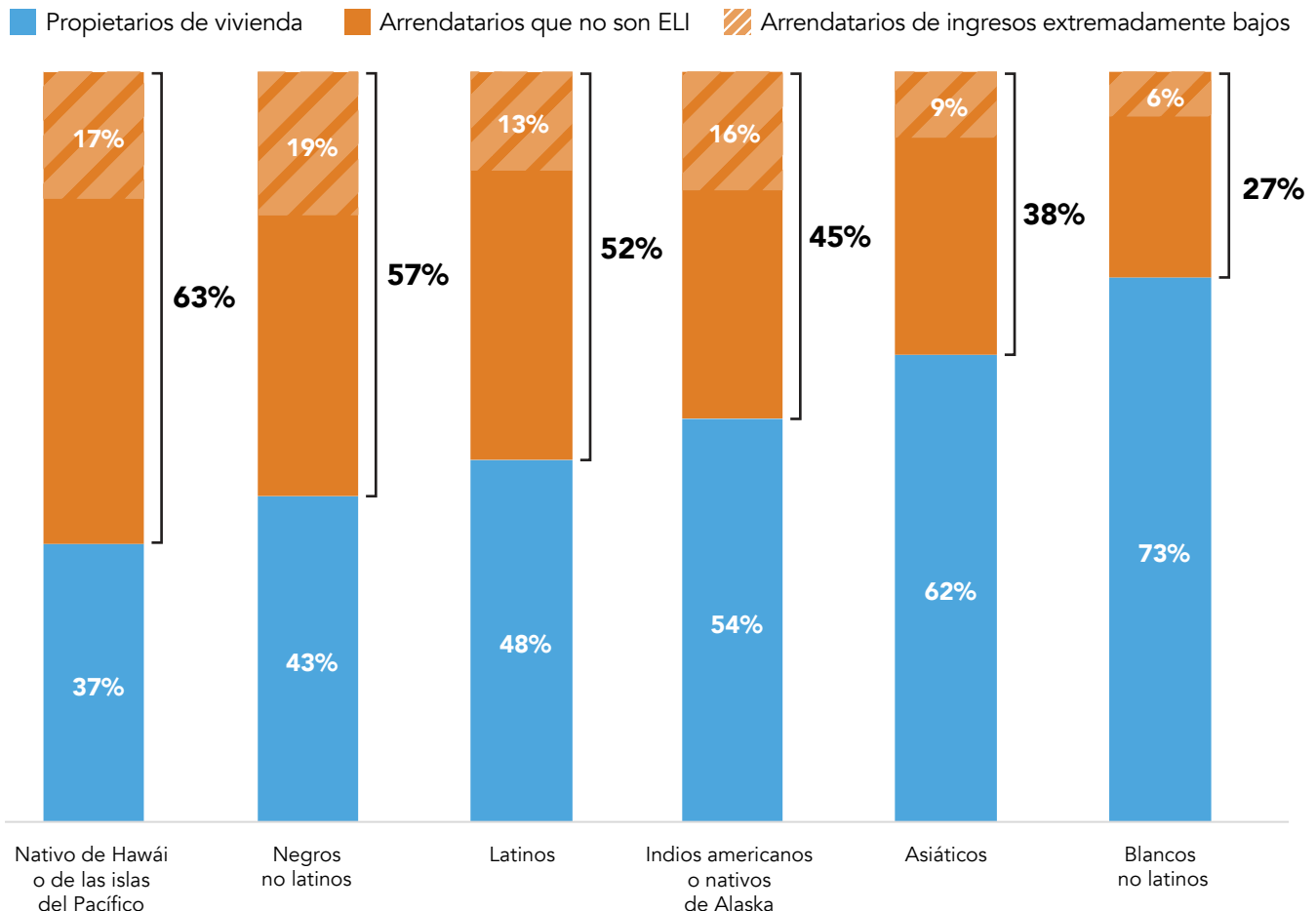
## DISPARIDADES RACIALES ENTRE ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS

La falta de viviendas de alquiler asequibles y disponibles afecta de forma desproporcionada a los hogares negros, latinos e indígenas, ya que estos hogares tienen más probabilidades de ser arrendatarios y de tener ingresos extremadamente bajos. Los hogares negros tienen más del triple, y los hogares de nativos de Hawái o de las islas del Pacífico, latinos e indígenas norteamericanos o nativos de Alaska 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 13% 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 9).

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.

FIGURA 9. LOS HOGARES NEGROS TIENEN EL TRIPLE Y LOS HOGARES LATINOS EL DOBLE DE PROBABILIDADES QUE LOS HOGARES BLANCOS DE SER ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS  
 PROPORCIÓN DE HOGARES POR TENENCIA



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

### 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 las personas blancas 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 compradores 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).

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

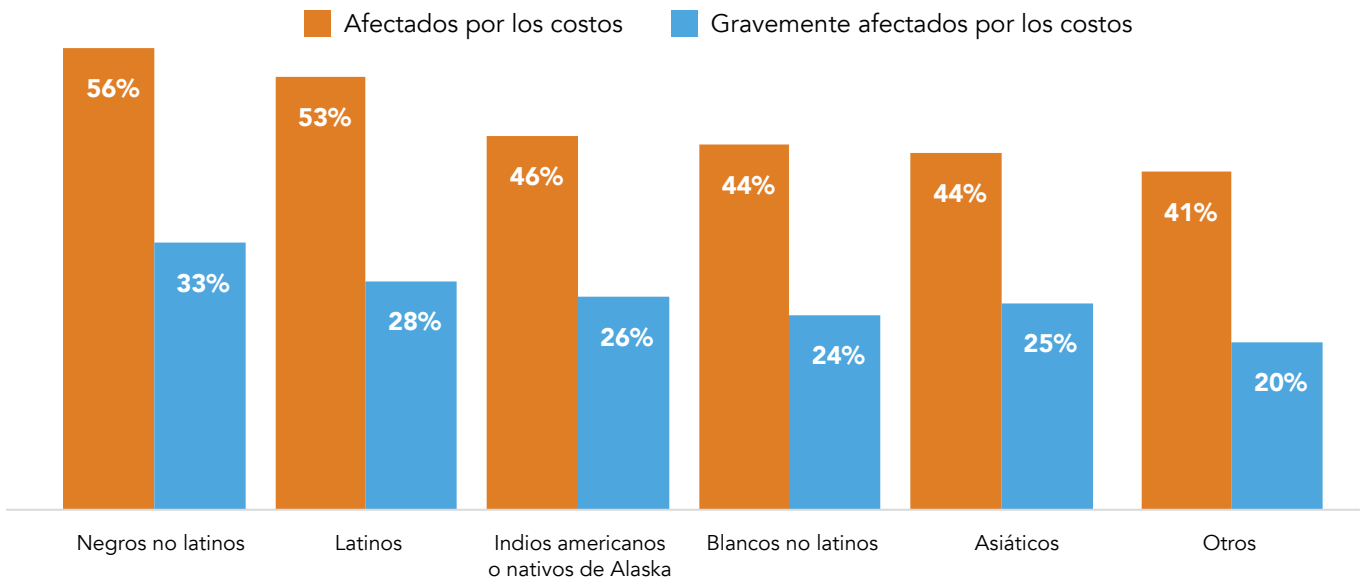
desigualdades económicas producidas por las políticas racistas (Recuadro 3). Por ejemplo, aún persisten las restricciones de zonificación de únicamente hogares unifamiliares, que se establecieron originalmente a principios del siglo XX para impedir que los hogares negros con ingresos más bajos vivieran en barrios donde residían blancos de clase media (Rothstein, 2017).

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. Los datos de la ACS de 2022 indican que la mediana de los ingresos anuales de los hogares negros (\$52,860), latinos (\$62,800) e indígenas norteamericanos y nativos de Alaska (\$58,060) es significativamente inferior a la mediana de los ingresos de los hogares blancos (\$81,060). Estas disparidades reflejan el hecho de que los trabajadores negros, latinos e indígenas norteamericanos 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, 2023; Wilson, Miller, & Kassa, 2021; Allard & Brundage, Jr., 2019).

Los arrendatarios de color tienen más probabilidades de verse afectados por los costos de vivienda: El 56% de los arrendatarios negros y el 53% de los arrendatarios latinos se ven afectados por los costos de vivienda, en comparación con el 44% de los arrendatarios blancos (Figura 10a). Un tercio de los arrendatarios negros pero solo el 24% de los arrendatarios blancos se ven gravemente afectados por los costos. 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 negros, latinos y blancos experimentan afectaciones por los costos de vivienda a una tasa del 88%, 89% y 85%, y afectaciones graves a una tasa del 75%, 75% y 73%, respectivamente (Figura 10b).

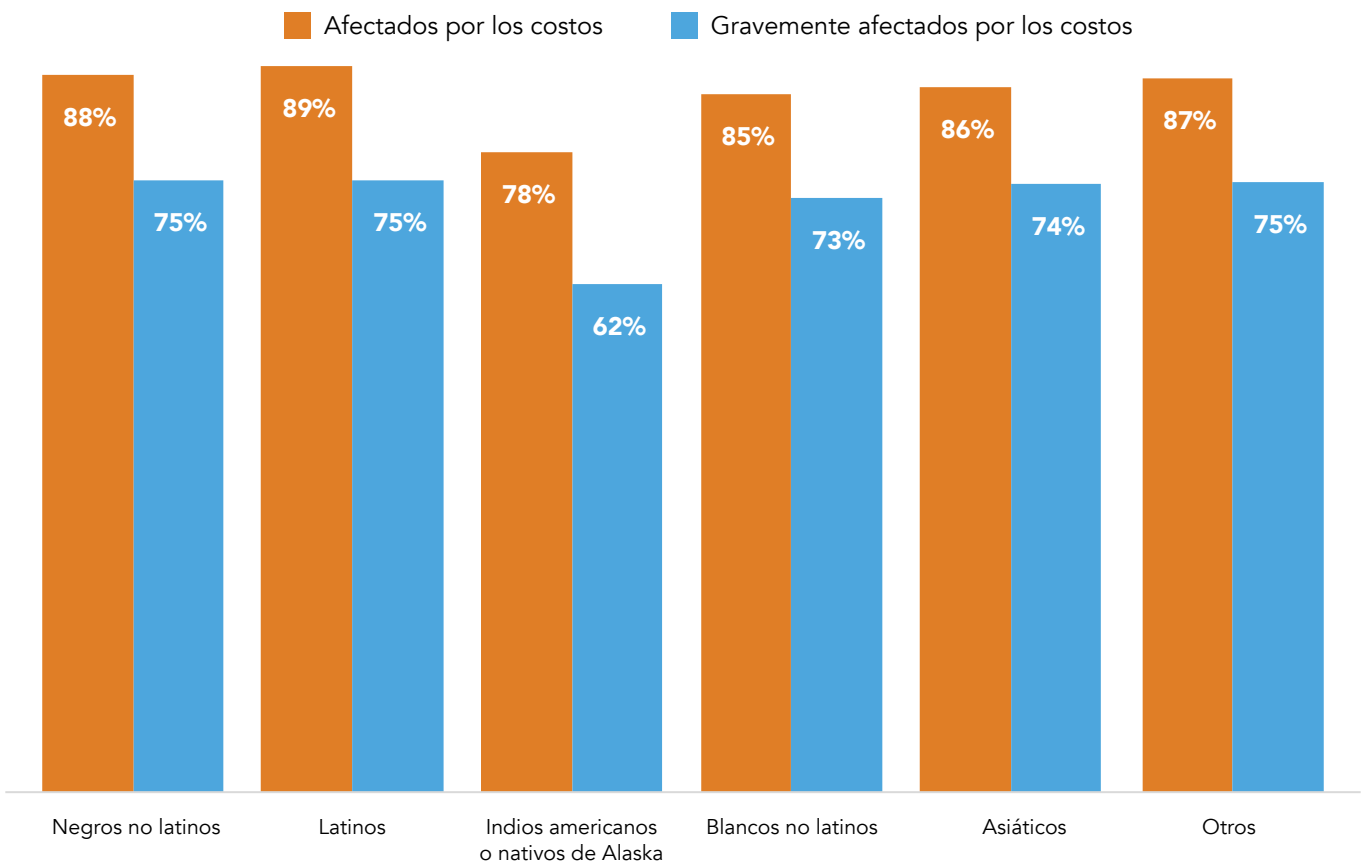
Los arrendatarios negros y latinos representan el 46% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos gravemente afectados por los costos.

FIGURA 10A. LOS ARRENDATARIOS NEGROS Y LATINOS EXPERIMENTAN TASAS MÁS ELEVADAS DE AFECTACIONES POR LOS COSTOS DE VIVIENDA QUE LOS ARRENDATARIOS BLANCOS  
 PROPORCIÓN DE ARRENDATARIOS CON AFECTACIONES POR LOS COSTOS, POR RAZA Y ORIGEN ÉTNICO



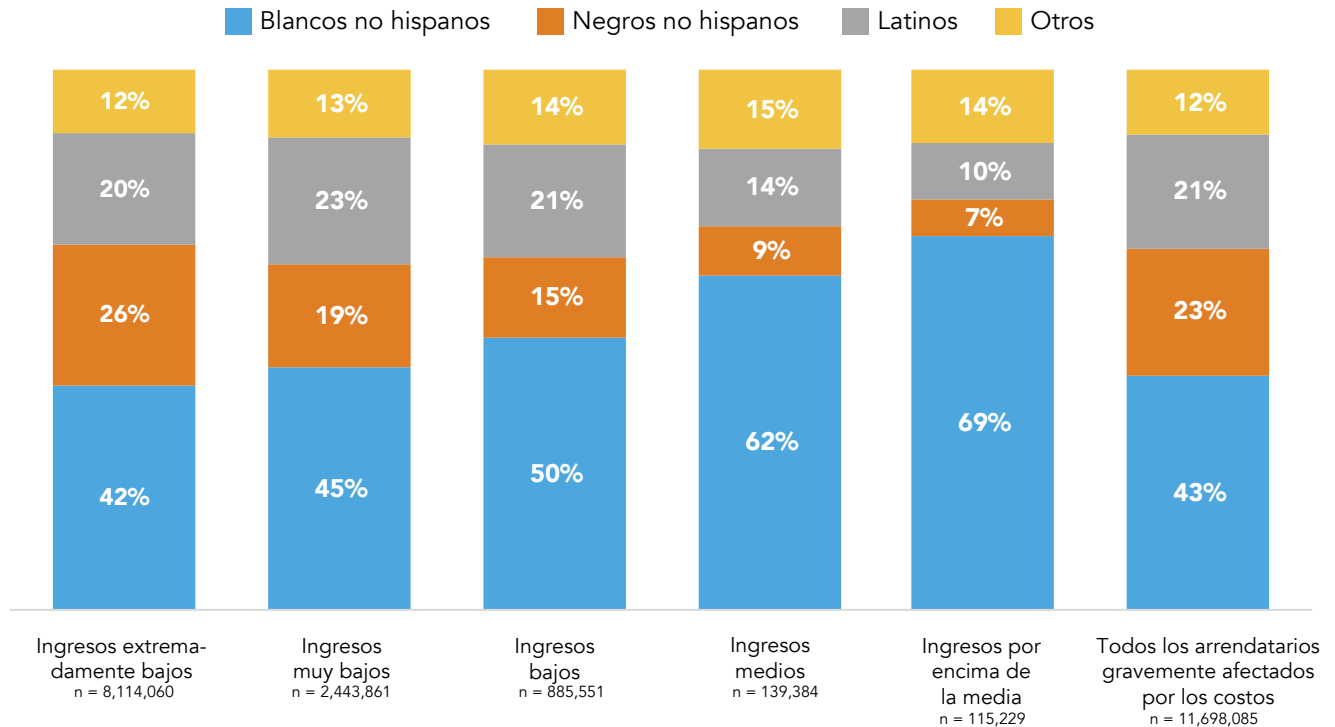
FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

FIGURA 10B. PROPORCIÓN DE ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS CON AFECTACIONES POR LOS COSTOS, POR RAZA Y ORIGEN ÉTNICO



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

FIGURA 11. RAZA Y ORIGEN ÉTNICO DE ARRENDATARIOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS SEGÚN SUS INGRESOS



FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

Representan una parte cada vez menor de arrendatarios gravemente afectados por los costos con cada nivel de ingresos subsecuentemente más alto (Figura 11). Dado que las personas de color también tienen más probabilidades que los blancos de ser arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, las soluciones de vivienda asequible diseñadas para aliviar las afectaciones por los costos de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos promueven la equidad racial más que las soluciones dirigidas a los arrendatarios de ingresos bajos o medios.

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

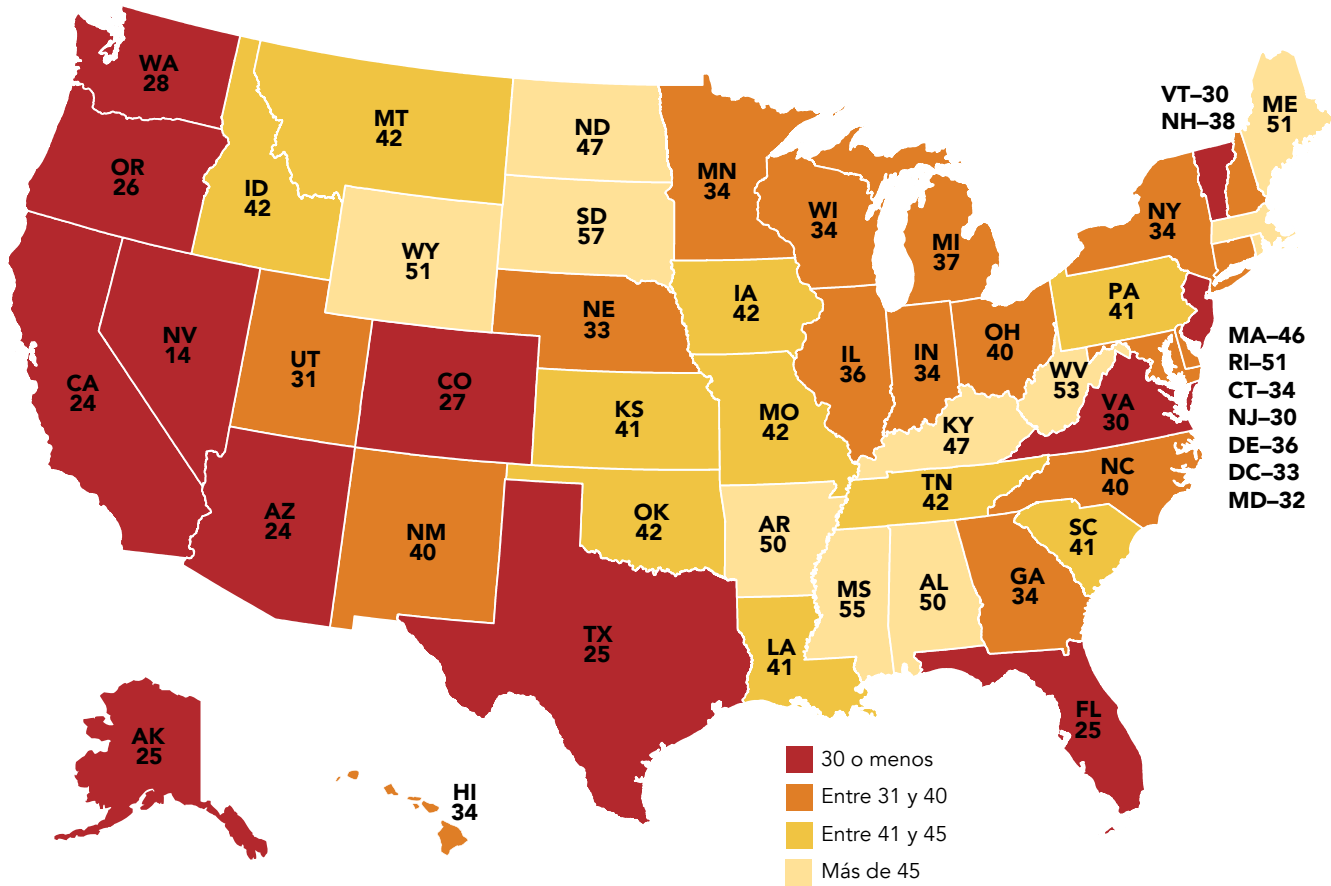
### Déficits por estado

La crisis de vivienda asequible afecta a comunidades de todo el país. Ningún estado tiene un suministro

adecuado de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para hogares de ingresos extremadamente bajos (Figura 12). La escasez absoluta varía de 8,866 viviendas de alquiler en Wyoming hasta casi un millón en California.

Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos enfrentan las carencias más graves en Nevada, Arizona, California, Alaska, Florida y Texas. Nevada tiene únicamente 14 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Arizona y California solo tienen 24, seguidos de Alaska, Florida y Texas, que solo tienen 25. 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. Estos estados incluyen a South Dakota, con 57 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, Mississippi (55/100), West Virginia (53/100), Wyoming (51/100), Rhode Island (51/100) y Maine (51/100).

FIGURA 12. VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES POR CADA 100 HOGARES ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS POR ESTADO



Nota: Los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (ELI) tienen ingresos iguales o inferiores al nivel de pobreza o el 30% del ingreso medio del área.  
 FUENTE: TABULACIONES DE LA NLIHC PARA 2022 DE 1 AÑO DE DATOS PUMS DE LA ACS.

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 13 estados, al menos tres cuartas partes de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos de vivienda, con las mayores proporciones en Nevada (86%), Florida (82%), Texas (79%), Arizona (79%), Oregon (78%) y Georgia (78%). South Dakota y Rhode Island tienen el porcentaje más pequeño, pero aún significativo, de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos con graves afectaciones por los costos, con 51% y 56%, respectivamente.

Dentro de cada estado, el faltante de viviendas de alquiler asequibles y disponibles comienza a disiparse al ascender en la escala de ingresos. Por ejemplo, todos los estados y el Distrito de Columbia tienen

una escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para todos los arrendatarios cuyos ingresos familiares son inferiores al 50% del AMI.

Treinta y seis 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 para los hogares al 100% del AMI. Catorce estados tienen déficit acumulado para todos los arrendatarios cuyos ingresos familiares son iguales o inferiores al 100% del AMI. Los estados con las carencias más significativas para todos los arrendatarios al 100% del AMI o por debajo de este tienden a tener zonas metropolitanas de alto costo: California (85/100), Hawaii (88/100), Florida (89/100) y New York (94/100).

### 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 13 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos), seguida de Houston, TX; Dallas, TX; Orlando, FL; Phoenix, AZ; y San Diego, CA (Tabla 1).

Las áreas metropolitanas con la escasez menos severa de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son Pittsburgh, PA (49/100), Providence, RI (49/100), Boston, MA (46/100), Cincinnati, OH (41/100), Cleveland, OH (38/100), Raleigh, NC (37/100) y Buffalo, NY (37/100). 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 zonas 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 zonas metropolitanas, al menos el 59% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos.

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
Pittsburgh, PA	49	Las Vegas-Henderson-Paradise, NV	13
Providence-Warwick, RI-MA	49	Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX	15
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	46	Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	17
Cincinnati, OH-KY-IN	41	Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	18
Cleveland-Elyria, OH	38	Phoenix-Mesa-Chandler, AZ	19
Raleigh-Cary, NC	37	San Diego-Chula Vista-Carlsbad, CA	20
Buffalo-Cheektowaga, NY	37	Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	21
Nashville-Davidson-Murfreesboro-Franklin, TN	36	Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	21
Memphis, TN-MS-AR	36	Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	21
Kansas City, MO-KS	36	Austin-Round Rock-Georgetown, TX	21

FUENTE: DATOS PUMS DE LA ACS, 2022.

## ESCASEZ NACIONAL SISTÉMICA DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA LOS HOGARES CON LOS INGRESOS MÁS BAJOS

La grave escasez de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos es sistémica y afecta a todos los estados y zonas metropolitanas. En ausencia de subsidio público, el mercado privado es en gran medida incapaz de producir nuevas viviendas de alquiler asequibles para estos hogares, porque los alquileres que los hogares con los ingresos más bajos pueden pagar normalmente no cubren los costos de desarrollo y gastos operativos de dichas viviendas. Las nuevas viviendas de alquiler, por lo tanto, están dirigidas en gran medida al extremo de mayor precio del mercado. El alquiler medio mensual solicitado para una nueva unidad multifamiliar en 2022, por ejemplo, era de \$1,800, mientras que el 36% de las nuevas unidades tenían alquileres solicitados de \$2,050 o más y solo el 5% tenían alquileres solicitados por debajo de \$1,050 (JCHS, 2023). Únicamente el 2% de las nuevas unidades tenían alquileres solicitados por debajo de \$850. Por su parte, una familia de cuatro miembros con ingresos al nivel de pobreza solo podía permitirse un alquiler mensual de \$694 en 2022. Al mismo tiempo, solo uno de cada cuatro hogares que cumplen los requisitos para recibir ayuda para vivienda la recibe (Mazzara, 2021).

La falta de nuevas construcciones de alquiler asequible en el mercado privado y la insuficiente asistencia para vivienda obligan a la mayoría de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos a recurrir a viviendas del mercado privado cuyo precio relativo “se filtra”, es decir, se va reduciendo a medida que envejecen. A través del proceso de filtrado, un nuevo desarrollo a precio de mercado para los hogares con ingresos más altos puede dar lugar a una cadena de mudanzas de hogares que ayuda a los hogares con ingresos más bajos: los hogares de mayores ingresos se mudan a viviendas nuevas y más caras, dejando atrás sus viviendas más antiguas y presumiblemente menos caras, que luego son

ocupadas por otros hogares que dejan atrás viviendas aún más antiguas, y así sucesivamente.

Sin embargo, la vivienda no siempre se filtra hacia abajo, hacia los arrendatarios de menores ingresos. El filtrado puede variar en dirección y magnitud a lo largo del tiempo y de un lugar a otro, lo que sugiere que el filtrado responde a las condiciones del mercado inmobiliario local (Spader, 2024). En los mercados fuertes, por ejemplo, los propietarios podrían tener un incentivo para rediseñar sus propiedades a fin de recibir alquileres más altos de los hogares de mayores ingresos, lo que llevaría a un filtrado ascendente. En los mercados débiles, por otra parte, los propietarios podrían tener un incentivo para abandonar sus propiedades de alquiler o convertirlas a otros usos cuando los ingresos por alquiler son demasiado bajos para cubrir los costos operativos básicos y el mantenimiento. Incluso cuando el filtrado descendente se produce como se espera y la proporción de ocupantes con bajos ingresos de las propiedades aumenta con la antigüedad del edificio, el proceso no necesariamente da lugar a una reducción de los costos de vivienda o de las afectaciones por los costos (Spader, 2024; Myers & Park, 2020).

El déficit nacional de 7.3 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los hogares con ingresos más bajos que se documenta en este informe es una clara señal de que el mercado privado y los actuales (inadecuados) niveles de ayuda para la vivienda no han logrado producir una oferta suficiente de viviendas de alquiler lo suficientemente económicas como para que los arrendatarios de más bajos ingresos puedan permitírselas. Esta escasez sistémica a nivel nacional de viviendas a precios asequibles es evidencia de la necesidad de subsidios federales de vivienda profundamente orientados al nivel de ingresos. Se necesitan subsidios públicos tanto para subsidiar la producción y operación de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos más bajos como para proporcionar asistencia de alquiler que las familias de bajos ingresos puedan utilizar para pagar viviendas de alquiler en el mercado privado.



## LOS RETOS DE ASEQUIBILIDAD PARA LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS MEDIOS SON LOCALIZADOS Y DE ESCALA RELATIVAMENTE PEQUEÑA

Mientras que los arrendatarios de ingresos medios enfrentan cada vez más retos de asequibilidad, como se destaca en informes y noticias recientes (JCHS, 2024; Kaysen, 2024), siguen representando solo el 1% de todos los hogares arrendatarios gravemente afectados por los costos en EE. UU. A diferencia de lo que ocurre con la escasez de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, el problema para los arrendatarios de ingresos medios no es generalizado. Sin embargo, a pesar de las acuciantes necesidades de vivienda y de la lamentable insuficiencia de la ayuda destinada a los arrendatarios de más bajos ingresos, algunos grupos de interés y responsables de la toma de decisiones a nivel federal están dando prioridad a los subsidios a la vivienda destinados a los arrendatarios de ingresos medios. Los subsidios federales a la vivienda diseñados específicamente para atender a los arrendatarios de ingresos medios son un uso erróneo de los escasos recursos para abordar los retos de asequibilidad que, a nivel nacional, son de escala relativamente pequeña y pueden abordarse con soluciones locales.

Las necesidades de vivienda de los arrendatarios de ingresos medios son satisfechas en gran medida en la mayoría de las zonas del país. Los problemas de asequibilidad para los arrendatarios de ingresos medios superiores al 80% del AMI son locales y se concentran en sectores de alto costo del país donde el desarrollo de nuevas viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda. Diecinueve de las 50 zonas metropolitanas analizadas en este informe tienen una escasez de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios con ingresos de hasta niveles medios, aunque la escasez es inferior a 1,000 viviendas en cinco de estas zonas. Los problemas de asequibilidad graves para los arrendatarios de ingresos medios parecen concentrarse en un subconjunto aún más reducido de estas zonas metropolitanas. Por ejemplo,

Los Ángeles, Miami y la Ciudad de Nueva York concentran aproximadamente el 24% de los hogares arrendatarios de ingresos medios en las 50 zonas metropolitanas principales, pero también el 45% de los hogares arrendatarios de ingresos medios gravemente afectados por los costos. En términos más generales, la escala nacional de los retos de asequibilidad de vivienda para los ingresos medios es relativamente pequeña.

Las localidades con retos de asequibilidad para los arrendatarios de ingresos medios o moderados son las mejor situadas para abordar eficazmente estos problemas. Estas localidades deben hacer más para abordar las normas y reglamentos de zonificación restrictivos que limitan la cantidad y los tipos de nuevas viviendas que pueden construirse. La zonificación restrictiva limita la producción de viviendas de alquiler, en particular de desarrollos multifamiliares (Schuetz, 2009; Pendall, 2000). Las restricciones a la producción de nuevas viviendas de alquiler en última instancia limitan la capacidad del mercado privado para producir viviendas y encarecen los alquileres. Si bien la reforma de la zonificación no atenderá las necesidades de vivienda de los arrendatarios de más bajos ingresos, este tipo de reformas son importantes para abordar los problemas de asequibilidad de los arrendatarios que se encuentran más arriba en la escala de ingresos.

## SOLUCIONES DE POLÍTICAS FEDERALES PARA REDUCIR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

Las necesidades de vivienda asequible de los arrendatarios de más bajos ingresos están en gran medida insatisfechas. Atender estas necesidades 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 y los alquileres, proporcionar ayuda de emergencia para estabilizar a los arrendatarios cuando sufran choques financieros y abordar las limitaciones locales a la producción de viviendas.

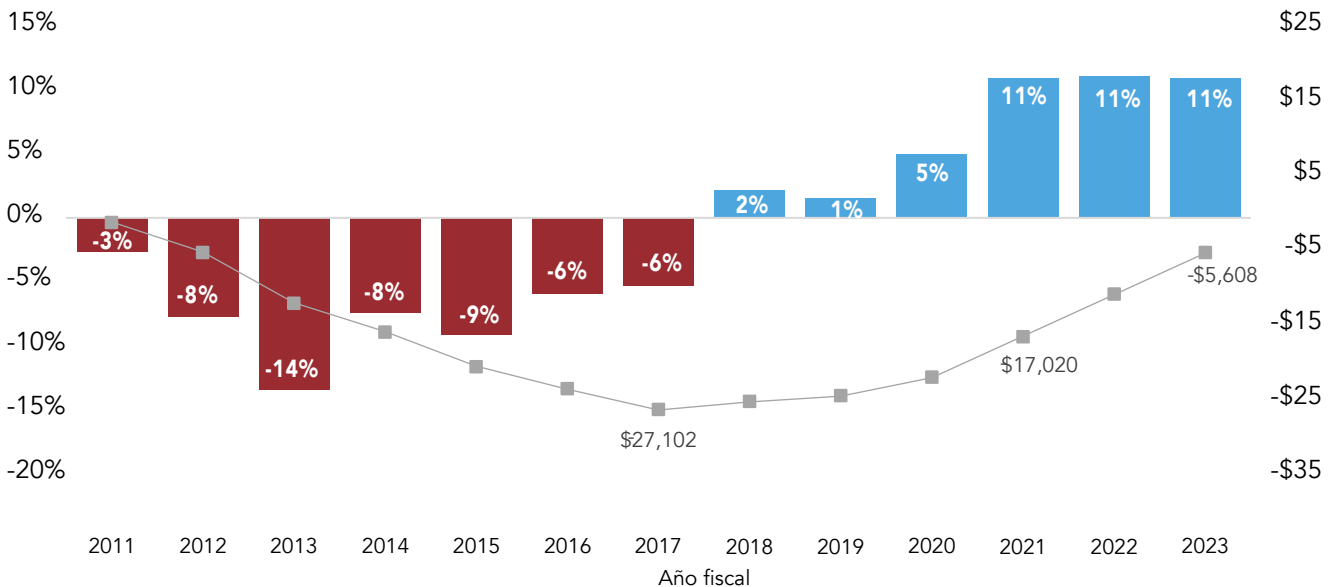
El presupuesto final del año fiscal 2024 del Congreso proporcionó más de \$70,000 millones para los programas de HUD, incluyendo un aumento de la financiación para ayudar a abordar las crisis de vivienda asequible y de personas sin hogar del país. La financiación de los programas nacionales se ve gravemente limitada por la “Ley de Responsabilidad Fiscal de 2023”, que limita el gasto nacional aproximadamente a los niveles del año fiscal 2023 y permite un aumento de solo el 1% en el año fiscal 2025 a cambio de elevar el techo de la deuda federal. El presupuesto de HUD también se vio sometido a una presión adicional debido a los costos de renovación de vales superiores a lo previsto, causados por el aumento en el costo de los alquileres y los más bajos ingresos de la Administración Federal de la Vivienda, que normalmente ayudan a compensar el costo de los programas de HUD.

A pesar de estos retos, el proyecto de ley final de gastos proporcionó fondos suficientes para renovar los contratos existentes de Vales de Elección de Vivienda (HCV) y ampliar el programa a otros 3,000 hogares necesitados de ayuda para el alquiler.

El proyecto de ley también proporcionó recursos incrementados o nivelados para otros programas vitales, incluyendo las subvenciones de ayuda para las personas sin hogar, los fondos de capital y operación de viviendas públicas, los programas tribales de vivienda y la prevención de los desalojos. El aumento de la financiación de los programas de HUD es especialmente importante, ya que las reducciones de las asignaciones federales para programas cruciales de ayuda a la vivienda o los aumentos que no logran seguir el ritmo de la inflación únicamente agravan la crisis de vivienda asequible y empujan a aún más familias a la inestabilidad de vivienda y a la falta de hogar.

Los recortes presupuestarios o el estancamiento de la financiación 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) (Figura 13).

FIGURA 13. 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. FUENTE: NLIHC, 2024.

Entre los ejercicios fiscales 2011 y 2017, HUD experimentó siete años consecutivos de recortes presupuestarios reales después de tener en cuenta la inflación (Figura 13). 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 entre los años fiscales 2010 y 2023 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, el Congreso debe aumentar significativamente las inversiones federales en programas que preserven y amplíen la oferta de unidades profundamente asequibles y cierren las brechas entre los ingresos y el alquiler. La “Ley de Respuesta a la Crisis de Vivienda” (“H.R.4233”), por ejemplo, proporcionaría \$150,000 millones para programas clave de vivienda asequible, incluidos \$25,000 millones para los HCV, \$65,000 millones para la vivienda pública y \$15,000 millones para el Fondo Fiduciario de la Vivienda (HTF) nacional. Mientras tanto, la “Ley para Acabar con la Falta de Vivienda de 2023” (“H.R.4232”) establecería un programa universal de vales que permita a todos los hogares elegibles recibir ayuda para el alquiler.

También se necesitan reformas para garantizar que los beneficiarios de los vales puedan utilizarlos con éxito. El Congreso debería promulgar la “Ley de Mejora de la Equidad de Vivienda de 2023” (“S.1267”; “H.R.2846”), que ampliaría las protecciones federales de la equidad de vivienda para prohibir la discriminación basada en la fuente de ingresos y la condición de militar y veterano. A pesar de las pruebas que demuestran que la prohibición de la discriminación en función de la fuente de ingresos aumenta la eficacia del programa de Vales de Elección de Vivienda, los arrendadores privados no están obligados a aceptar los vales HCV como pago del alquiler. Docenas de estados y municipios han solventado las lagunas de la ley federal de equidad de vivienda estableciendo sus propias protecciones para los titulares de vales. Más de la mitad de los

beneficiarios de HCV viven ahora en comunidades que prohíben la discriminación en función de la fuente de ingresos (Greene et al., 2020). Aún así, demasiados titulares de vales viven en comunidades sin estas protecciones.

Los créditos fiscales reembolsables también pueden ayudar a millones de arrendatarios afectados por los costos que reúnen los requisitos para recibir ayuda federal pero no la reciben debido a una financiación federal inadecuada. La “Ley de Alivio para el Alquiler” (“H.R.6721”), por ejemplo, ayudaría a salvar la brecha cada vez mayor entre los ingresos y los costos de vivienda proporcionando un crédito fiscal reembolsable para arrendatarios afectados por los costos que deben tomar decisiones imposibles entre pagar el alquiler y cubrir sus otras necesidades básicas. El crédito reembolsable cubre un porcentaje de la diferencia entre el 30% de los ingresos y el alquiler en función del nivel de ingresos, con créditos que cubren el 100% de la diferencia entre el 30% de los ingresos y el alquiler para los arrendatarios con los ingresos más bajos, el 75% para los hogares que ganan entre \$25,000 y \$50,000, el 50% para los hogares que ganan entre \$50,000 y \$75,000, y el 25% para los hogares que ganan entre \$75,000 y \$100,000.

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 garantizar que los arrendatarios de bajos ingresos permanezcan en una vivienda estable al atravesar 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.

La “Ley sobre la Crisis de los Desalojos” (“S.2182” y “H.R.8237” en el Congreso 117) establecería un fondo nacional de estabilización de la vivienda para los arrendatarios que enfrentan reveses financieros temporales. La asistencia temporal para arrendatarios necesitados vendría a prevenir las numerosas consecuencias negativas asociadas con los desalojos y 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 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.1688”), o “Ley YIMBY”, que exigiría a los beneficiarios de la Subvención Global para el Desarrollo Comunitario que informaran a HUD sobre las acciones tomadas para reducir los obstáculos al desarrollo de viviendas asequibles, incluso mediante la promulgación de reformas de zonificación que permitieran un mayor desarrollo de viviendas multifamiliares.

## CONCLUSIÓN

La escasez sistémica de 7.3 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de más bajos ingresos repercute en todas las comunidades y requiere una intervención inmediata. El mercado privado no ha atendido ni atenderá a los arrendatarios de más bajos ingresos porque el costo de proporcionar viviendas asequibles supera lo que los arrendatarios de más bajos ingresos pueden pagar. Si bien los gobiernos estatales y locales tienen un importante papel que desempeñar a través de la reforma de la zonificación y la financiación de apoyo a la vivienda, para resolver nuestra crisis de vivienda asequible se requiere una inversión federal sostenida y reforzada en soluciones de vivienda asequible que se adapten a las necesidades de los arrendatarios con los ingresos más bajos. Ante el empeoramiento de la oferta de viviendas de alquiler asequibles y disponibles, el Congreso debe reconocer la necesidad urgente de ampliar nuestra oferta de viviendas de alquiler asequibles, preservar la oferta que ya existe y proporcionar ayuda a corto plazo cuando las crisis financieras golpean a los hogares vulnerables.

## 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 2022. 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 [Geocorr 2022 Geographic Correspondence Engine](#) del Centro de Datos del Censo de Missouri. 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 tenía al menos 62 años de edad (adultos mayores); (2) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) eran menores de 62 años y al menos uno de ellos tenía una discapacidad (discapacitados); y (3) hogar sin adultos mayores ni personas con discapacidad. También clasificamos los hogares en categorías mutuamente excluyentes más detalladas en el siguiente orden: (1) adultos mayores; (2) personas con discapacidad; (3) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) eran menores de 62 años y estaban desempleados; (4) el cabeza de familia no adulto mayor ni discapacitado y/o su cónyuge (en su caso) estaban trabajando; (5) el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) estaban inscritos en la escuela; y (6) adulto soltero sin discapacidad y no adulto mayor que estaba viviendo con un niño menor de siete años o persona con una discapacidad.

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

## INFORMACIÓN ADICIONAL

Para obtener más información sobre este informe, comuníquese con el gerente de Investigación de NLIHC, Dan Emmanuel, en [demmanuel@nlihc.org](mailto:demmanuel@nlihc.org) o en el (202) 662-1530 x316.

## REFERENCIAS

- Allard, M. & Brundage, V., Jr. (2019). *American Indians and Alaska Natives in the U.S. labor force*. U.S. Bureau of Labor Statistics. <https://www.bls.gov/opub/mlr/2019/article/american-indians-and-alaska-natives-in-the-u-s-labor-force.htm>
- 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. (2024). *National-level historic estimates (2017-present)* [Data set]. Apartment List. <https://www.apartmentlist.com/research/category/data-rent-estimates>
- Badger, E. & Bui., Q. (2019). Cities start to question an American ideal: A house with a yard on every lot. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/interactive/2019/06/18/upshot/cities-across-america-question-single-family-zoning.html>
- Bailey, P. (2024). *A blueprint for prosperity: Expanding housing affordability*. Center on Budget and Policy Priorities. <https://www.cbpp.org/research/housing/a-blueprint-for-prosperity-expanding-housing-affordability>
- 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>
- Bureau of Labor Statistics. (2023). *Labor force characteristics by race and ethnicity, 2022*. U.S. Department of Labor. <https://www.bls.gov/opub/reports/race-and-ethnicity/2022/home.htm>
- Bureau of Labor Statistics. (2024) Unemployment Rate [UNRATE]. Retrieved from FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis, <https://fred.stlouisfed.org/series/UNRATE>, January 30, 2024.
- 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](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/>
- Economic Policy Institute. (2022). State of Working America Data Library: Employment: Wages by percentile and wage ratios [Data Set].
- Galster, G. (2019). Neighborhoods and national housing policy: Toward circumscribed, neighborhood-sensitive reforms. *Housing Policy Debate*, 29(1), 217-231
- Gould, E. & deCourcy, K. (2023). *Low-wage workers have seen historically fast real wage growth in the pandemic business cycle*. Washington, D.C.: Economic Policy Institute. <https://www.epi.org/publication/swa-wages-2022/>
- Greene, S., Spauster, P., Galvez, M., Teles, D., & Tegeler, P. (2020). *State and local voucher protection laws*. Washington, D.C.: Urban Institute. [https://www.urban.org/sites/default/files/publication/103087/state-and-local-voucher-protection-laws\\_1.pdf](https://www.urban.org/sites/default/files/publication/103087/state-and-local-voucher-protection-laws_1.pdf)
- Guzman, G. & Kolla, M. (2023). Income in the United States: 2022: Current Population Reports. *U.S. Census Bureau*. <https://www.census.gov/content/dam/Census/library/publications/2023/demo/p60-279.pdf>
- 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>
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2022). *America's rental housing 2022*. [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard\\_JCHS\\_Americas\\_Rental\\_Housing\\_2022.pdf](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. (2023). *State of the nation's housing 2023*. [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard\\_JCHS\\_The\\_State\\_of\\_the\\_Nations\\_Housing\\_2023.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_The_State_of_the_Nations_Housing_2023.pdf)
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2024). *America's rental housing 2024*. [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard\\_JCHS\\_Americas\\_Rental\\_Housing\\_2024.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2024.pdf)
- Kaysen, R. (2024). More renters than ever before are burdened by the rent they pay. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/2024/01/25/realestate/rent-prices-housing.html>
- 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>
- Massey, D. S. & Denton, N. A. (1993). *American apartheid: Segregation and the making of the underclass*. Harvard University Press.

Mazzara, A. (2021). *Expanding housing vouchers would cut poverty and reduce racial disparities*. Washington, D.C.: Center on Budget and Policy Priorities. <https://www.cbpp.org/blog/expanding-housing-vouchers-would-cut-poverty-and-reduce-racial-disparities>

McClure, K. (2019). What should be the future of the Low-Income Housing Tax Credit program? *Housing Policy Debate*, 29(1), 215-235.

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. (2023). *Out of reach 2023*. [https://nlihc.org/sites/default/files/2023\\_OOR.pdf](https://nlihc.org/sites/default/files/2023_OOR.pdf)

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>

Spader, J. (2024). Has housing filtering stalled? Heterogeneous outcomes in the American Housing Survey, 1985–2021. *Housing Policy Debate*. <https://doi.org/10.1080/10511482.2023.2298256>

U.S. Census Bureau. (2020). 2019 American Community Survey Public Use Microdata Sample [Data set].

U.S. Census Bureau. (2023b). 2022 American Community Survey Public Use Microdata Sample [Data set].

U.S. Census Bureau. (2024). *Rental Vacancy Rate in the United States*. Retrieved from FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis, <https://fred.stlouisfed.org/series/RRVRUSQ156N>, February 1, 2024.

U.S. Department of Agriculture. (2023). *Official USDA Thrifty Food Plan: U.S. Average, December 2023*. [https://fns-prod.azureedge.us/sites/default/files/resource-files/Cost\\_Of\\_Food\\_Thrifty\\_Food\\_Plan\\_December\\_2023.pdf](https://fns-prod.azureedge.us/sites/default/files/resource-files/Cost_Of_Food_Thrifty_Food_Plan_December_2023.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](https://www.huduser.gov/portal/publications/fairhsg/hsg_discrimination_2012.html)

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2023). *The 2023 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress: Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness*. <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/2023-AHAR-Part-1.pdf>

Vallejo, C., Haas, J., & Hepburn, P. (2023). *Preliminary analysis: Eviction filing patterns in 2022*. Princeton, NJ: Eviction Lab.

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).

Estado	Excedente (Déficit) de unidades asequibles y disponibles		Unidades asequibles y disponibles por cada 100 hogares al nivel o por debajo del umbral				% dentro de cada categoría de ingreso con grave afectación por los costos de vivienda			
	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del 80% del AMI	Al nivel o por debajo del 100% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	> ELI al 50% del AMI	51% al 80% del AMI	81% al 100% del AMI
Alabama	(94,229)	(73,589)	50	74	102	105	70%	24%	7%	1%
<b>Alaska</b>	<b>(14,722)</b>	(9,340)	<b>25</b>	70	99	102	64%	16%	2%	0%
<b>Arizona</b>	<b>(133,684)</b>	(183,072)	<b>24</b>	40	81	98	79%	46%	12%	3%
Arkansas	(57,757)	(43,463)	50	75	104	104	69%	23%	4%	2%
<b>California</b>	<b>(972,083)</b>	(1,385,393)	<b>24</b>	35	68	85	77%	50%	19%	6%
<b>Colorado</b>	<b>(119,782)</b>	(165,053)	<b>27</b>	44	91	101	76%	43%	8%	2%
Connecticut	(98,144)	(86,371)	34	62	94	99	71%	31%	7%	2%
Delaware	(16,213)	(17,301)	36	58	95	100	66%	27%	5%	2%
<b>District of Columbia</b>	<b>(33,374)</b>	(28,765)	<b>33</b>	62	95	104	75%	26%	6%	2%
<b>Florida</b>	<b>(435,879)</b>	(642,811)	<b>25</b>	35	69	89	82%	57%	22%	7%
Georgia	(214,962)	(247,626)	34	54	93	104	78%	40%	8%	1%
Hawái	(26,360)	(40,947)	34	39	73	88	71%	55%	17%	2%
Idaho	(21,214)	(24,498)	42	64	89	101	70%	35%	8%	0%
Illinois	(289,419)	(240,572)	36	67	96	100	74%	28%	6%	3%
Indiana	(139,318)	(102,853)	34	70	101	103	76%	22%	3%	1%
Iowa	(58,377)	(22,027)	42	87	104	104	67%	16%	2%	1%
Kansas	(52,340)	(38,541)	41	75	103	104	73%	23%	5%	4%
Kentucky	(88,236)	(70,513)	47	72	100	103	66%	22%	3%	1%
Louisiana	(107,966)	(114,500)	41	57	96	104	71%	32%	9%	1%
Maine	(17,772)	(19,647)	51	68	97	99	63%	28%	3%	3%
<b>Maryland</b>	<b>(134,192)</b>	(138,118)	<b>32</b>	59	97	101	73%	28%	5%	1%
Massachusetts	(170,810)	(203,509)	46	58	88	97	64%	36%	10%	2%
Michigan	(188,895)	(167,758)	37	66	99	102	71%	26%	5%	2%
Minnesota	(114,131)	(93,719)	34	68	97	100	69%	29%	5%	2%
Mississippi	(49,478)	(46,267)	55	69	101	106	65%	28%	6%	1%
Missouri	(120,102)	(75,470)	42	78	101	104	70%	21%	4%	1%
Montana	(16,629)	(14,487)	42	71	93	97	69%	27%	8%	2%
<b>Nebraska</b>	<b>(45,275)</b>	(29,400)	<b>33</b>	74	100	101	73%	15%	1%	1%
<b>Nevada</b>	<b>(78,218)</b>	(113,590)	<b>14</b>	27	72	95	86%	56%	18%	7%
New Hampshire	(21,372)	(20,706)	38	66	99	103	64%	24%	3%	1%
<b>New Jersey</b>	<b>(214,475)</b>	(276,687)	<b>30</b>	46	87	97	74%	40%	7%	3%
New Mexico	(41,090)	(45,621)	40	55	96	101	70%	33%	7%	1%
New York	(666,960)	(711,403)	34	53	83	94	74%	37%	12%	4%
North Carolina	(195,821)	(185,186)	40	66	99	106	71%	30%	7%	2%
North Dakota	(15,962)	(1,227)	47	98	109	108	71%	6%	1%	2%
Ohio	(267,382)	(168,083)	40	76	99	101	70%	21%	4%	2%
Oklahoma	(77,344)	(68,225)	42	68	101	104	71%	24%	6%	2%
<b>Oregon</b>	<b>(102,760)</b>	(135,130)	<b>26</b>	44	89	98	78%	43%	9%	2%
Pennsylvania	(265,537)	(224,020)	41	69	97	101	72%	26%	5%	2%
Rhode Island	(24,054)	(26,351)	51	65	96	100	56%	29%	4%	0%
South Carolina	(88,193)	(84,098)	41	65	96	104	73%	33%	9%	2%
South Dakota	(11,536)	(3,921)	57	91	103	105	51%	10%	5%	6%
Tennessee	(121,810)	(127,834)	42	63	94	102	70%	33%	7%	1%
<b>Texas</b>	<b>(679,301)</b>	(847,845)	<b>25</b>	45	92	103	79%	37%	8%	2%
<b>Utah</b>	<b>(43,493)</b>	(51,019)	<b>31</b>	57	96	104	75%	31%	7%	1%
<b>Vermont</b>	<b>(12,215)</b>	(12,349)	<b>30</b>	60	91	97	74%	41%	5%	0%
<b>Virginia</b>	<b>(183,843)</b>	(197,937)	<b>30</b>	54	95	101	76%	34%	6%	1%
<b>Washington</b>	<b>(171,981)</b>	(236,596)	<b>28</b>	43	91	99	75%	39%	6%	2%
West Virginia	(30,069)	(22,666)	53	75	104	106	66%	23%	3%	2%
Wisconsin	(123,864)	(67,306)	34	80	99	101	72%	21%	3%	1%
Wyoming	(8,866)	(3,332)	51	88	105	105	63%	22%	4%	0%
<b>Totales de EE. UU.</b>	<b>(7,277,489)</b>	<b>(7,956,742)</b>	<b>34</b>	<b>56</b>	<b>89</b>	<b>98</b>	<b>74%</b>	<b>35%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>



# 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
<b>Atlanta-Sandy Springs-Alpharetta, GA</b>	<b>(122,791)</b>	(161,422)	<b>25</b>	44	90	104	81%	45%	10%	2%
<b>Austin-Round Rock-Georgetown, TX</b>	<b>(60,429)</b>	(74,883)	<b>21</b>	46	95	101	87%	32%	6%	2%
<b>Baltimore-Columbia-Towson, MD</b>	<b>(65,241)</b>	(68,527)	<b>33</b>	57	94	100	73%	33%	9%	1%
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	(117,411)	(147,169)	46	56	87	97	64%	36%	9%	3%
Buffalo-Cheektowaga, NY	(33,156)	(22,727)	37	72	98	100	73%	28%	4%	4%
Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC	(45,765)	(58,064)	35	55	95	105	75%	39%	7%	2%
<b>Chicago-Naperville-Elgin, IL-IN-WI</b>	<b>(239,240)</b>	(230,890)	<b>29</b>	58	93	98	77%	31%	7%	3%
Cincinnati, OH-KY-IN	(49,510)	(32,868)	41	76	98	101	72%	22%	5%	3%
Cleveland-Elyria, OH	(56,560)	(33,012)	38	77	98	100	70%	21%	6%	2%
<b>Columbus, OH</b>	<b>(52,694)</b>	(48,343)	<b>26</b>	62	99	103	75%	29%	6%	2%
<b>Dallas-Fort Worth-Arlington, TX</b>	<b>(179,108)</b>	(244,497)	<b>17</b>	40	91	104	86%	41%	8%	2%
<b>Denver-Aurora-Lakewood, CO</b>	<b>(65,454)</b>	(93,256)	<b>27</b>	41	92	103	75%	43%	5%	3%
<b>Detroit-Warren-Dearborn, MI</b>	<b>(99,583)</b>	(85,325)	<b>32</b>	63	98	102	74%	24%	5%	3%
Hartford-East Hartford-Middletown, CT	(32,956)	(22,866)	34	70	98	100	71%	24%	5%	2%
<b>Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX</b>	<b>(184,283)</b>	(230,680)	<b>15</b>	40	91	103	83%	37%	7%	3%
<b>Indianapolis-Carmel-Anderson, IN</b>	<b>(50,554)</b>	(38,789)	<b>23</b>	67	100	103	82%	21%	4%	2%
<b>Jacksonville, FL</b>	<b>(32,328)</b>	(40,303)	<b>29</b>	47	87	102	79%	48%	14%	2%
Kansas City, MO-KS	(46,042)	(43,045)	36	66	99	103	76%	28%	7%	3%
<b>Las Vegas-Henderson-Paradise, NV</b>	<b>(60,344)</b>	(91,209)	<b>13</b>	23	67	93	88%	59%	19%	8%
<b>Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA</b>	<b>(380,006)</b>	(582,884)	<b>21</b>	27	55	75	80%	59%	23%	8%
<b>Louisville/Jefferson County, KY-IN</b>	<b>(30,218)</b>	(20,647)	<b>31</b>	70	99	102	72%	20%	4%	2%
Memphis, TN-MS-AR	(29,064)	(29,323)	36	59	95	103	79%	42%	15%	1%
<b>Miami-Fort Lauderdale-Pompano Beach, FL</b>	<b>(140,763)</b>	(226,085)	<b>23</b>	25	50	74	81%	72%	29%	12%
<b>Milwaukee-Waukesha, WI</b>	<b>(44,596)</b>	(28,174)	<b>30</b>	75	97	100	75%	30%	4%	3%
<b>Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI</b>	<b>(79,282)</b>	(73,248)	<b>28</b>	61	96	101	73%	33%	4%	2%
Nashville-Davidson--Murfreesboro--Franklin, TN	(35,086)	(46,507)	36	53	91	102	74%	37%	7%	2%
<b>New Orleans-Metairie, LA</b>	<b>(35,856)</b>	(44,558)	<b>29</b>	43	93	104	77%	42%	11%	1%
<b>New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA</b>	<b>(656,458)</b>	(802,969)	<b>32</b>	46	80	93	74%	41%	13%	5%
<b>Oklahoma City, OK</b>	<b>(34,735)</b>	(28,604)	<b>33</b>	66	103	105	78%	29%	4%	4%
<b>Orlando-Kissimmee-Sanford, FL</b>	<b>(56,895)</b>	(94,715)	<b>18</b>	24	61	88	87%	63%	23%	4%
Philadelphia-Camden-Wilmington, PA-NJ-DE-MD	(153,236)	(142,974)	34	61	93	101	74%	31%	6%	2%
<b>Phoenix-Mesa-Chandler, AZ</b>	<b>(89,838)</b>	(128,908)	<b>19</b>	34	77	98	82%	50%	13%	4%
Pittsburgh, PA	(44,088)	(21,259)	49	84	105	106	67%	17%	3%	1%
<b>Portland-Vancouver-Hillsboro, OR-WA</b>	<b>(56,972)</b>	(80,971)	<b>25</b>	39	91	100	77%	44%	7%	2%
Providence-Warwick, RI-MA	(39,709)	(40,786)	49	66	96	100	59%	29%	4%	0%
Raleigh-Cary, NC	(23,357)	(18,385)	37	74	121	123	71%	29%	4%	1%
<b>Richmond, VA</b>	<b>(37,164)</b>	(30,226)	<b>24</b>	60	96	101	77%	39%	6%	2%
<b>Riverside-San Bernardino-Ontario, CA</b>	<b>(72,055)</b>	(113,722)	<b>21</b>	34	66	82	81%	52%	23%	8%
Rochester, NY	(29,134)	(22,090)	35	68	97	101	71%	32%	3%	1%
<b>Sacramento-Roseville-Folsom, CA</b>	<b>(56,693)</b>	(75,930)	<b>23</b>	38	79	96	81%	49%	14%	3%
<b>San Antonio-New Braunfels, TX</b>	<b>(55,338)</b>	(82,623)	<b>28</b>	37	89	104	75%	43%	12%	2%
<b>San Diego-Chula Vista-Carlsbad, CA</b>	<b>(82,307)</b>	(126,617)	<b>20</b>	27	64	84	82%	59%	20%	7%
<b>San Francisco-Oakland-Berkeley, CA</b>	<b>(132,227)</b>	(153,670)	<b>32</b>	48	85	96	69%	34%	9%	2%
<b>San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA</b>	<b>(45,752)</b>	(57,912)	<b>33</b>	48	87	100	73%	29%	9%	2%
<b>Seattle-Tacoma-Bellevue, WA</b>	<b>(101,139)</b>	(143,381)	<b>26</b>	39	90	99	76%	42%	6%	2%
St. Louis, MO-IL	(63,984)	(31,506)	35	80	100	102	71%	17%	4%	2%
<b>Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL</b>	<b>(69,630)</b>	(94,696)	<b>21</b>	36	74	94	83%	50%	21%	6%
<b>Tucson, AZ</b>	<b>(26,615)</b>	(34,568)	<b>24</b>	45	92	101	78%	40%	7%	3%
<b>Virginia Beach-Norfolk-Newport News, VA-NC</b>	<b>(42,532)</b>	(54,300)	<b>26</b>	43	89	101	80%	48%	8%	2%
<b>Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-WV</b>	<b>(144,435)</b>	(156,133)	<b>26</b>	53	96	102	77%	27%	4%	2%
<b>Totales de EE. UU.</b>	<b>(7,277,489)</b>	<b>(7,956,742)</b>	<b>34</b>	<b>56</b>	<b>89</b>	<b>98</b>	<b>74%</b>	<b>35%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>

# PERSONAL DE NLIHC

Sarah Abdelhadi  
Lindsey Armah  
Millen Asfaha  
Andrew Aurdand  
Sidney Betancourt

Victoria Bourret

Jen Butler  
Alayna Calabro  
Adelle Chenier  
Matthew Clarke  
Courtney Cooperman

Lakesha Dawson  
Lindsay Duvall

Dan Emmanuel  
Sarah Gallagher

Ed Gramlich  
Raquel Harati  
Menxuang Huang  
Nada Hussein

Kim Johnson  
Kayla Laywell

Analista sénior de Investigación  
Pasante de Comunicaciones  
Coordinador de Operaciones  
Vicepresidente sénior, Investigación  
Gerente de Proyectos, Participación Comunitaria Inclusiva  
Gerente de Proyectos, Innovación Estatal y Local  
Vicepresidente, Asuntos Externos  
Analista sénior de Políticas  
Directora de Eventos  
Director de Comunicaciones  
Gerente de Proyectos, Nuestras Viviendas, Nuestros Votos  
Directora de Operaciones  
Organizadora sénior de Defensa de la Vivienda  
Gerente, Investigación  
Vicepresidenta, Innovación Estatal y Local  
Asesor sénior  
Analista de Investigación  
Pasante de Diseño Gráfico  
Coordinadora de Proyectos, Innovación Estatal y Local  
Gerente de Políticas Públicas  
Analista de Políticas de Vivienda

Mayerline Louis-Juste

Evan Martinez  
Khara Norris

Noah Patton

Mackenzie Pish  
Ikra Rafi  
Benja Reilly  
Dee Ross  
Gabrielle Ross

Sarah Saadian

Steven Moore Sanchez  
Brooke Schipporeit

Lauren Steimle

Tia Turner  
Julianne Walker  
Chantelle Wilkinson  
Renee Willis

Diane Yentel  
Carly Zhou

Especialista sénior en Comunicaciones  
Pasante de campo  
Vicepresidenta, Operaciones y Finanzas  
Gerente, Recuperación ante Desastres  
Analista de Investigación  
Gerente de Servicios Creativos  
Especialista en Desarrollo  
Becaria Líder de Inquilinos  
Gerente de Proyectos, Participación Comunitaria Inclusiva  
Vicepresidenta sénior, Política Pública y Organización de Campo  
Coordinador de Desarrollo  
Directora de Organización de Campo  
Especialista en Web y Diseño Gráfico  
Pasante de Políticas  
Coordinadora de la Campaña OSAH  
Directora de Campaña, OSAH  
Vicepresidenta sénior, Equidad Racial, Diversidad e Inclusión  
Presidenta y Directora Ejecutiva  
Pasante de Investigación

# JUNTA DIRECTIVA DE NLIHC

Dora Leong Gallo, presidenta  
Eric Price, primer vicepresidente  
Nan Roman, segundo vicepresidente  
Moises Loza, tesorero  
Aaron Gornstein, secretario  
Russell "Rusty" Bennett, general, Comité Ejecutivo,  
Shalonda Rivers, general, Comité Ejecutivo  
Cathy Alderman  
L. Dara Baldwin  
Staci Berger  
Andrew Bradley  
Loraine Brown  
Geraldine Collins  
Lisa D'Souza  
Colleen Echohawk  
Bambie Hayes-Brown  
Zella Knight  
Anne Mavity  
Kathryn Monet  
Chrishelle Palay  
Hasson Rashid  
Megan Sandel  
Marie Claire Tran-Leung  
Sharon Vogel  
Mindy Woods

Los Angeles, CA  
Washington, DC  
Washington, DC  
Alexandria, VA  
Boston, MA  
Birmingham, AL  
Opa Locka, FL  
Denver, CO  
Washington, DC  
Trenton, NJ  
Indianapolis, IN  
New York, NY  
New York, NY  
St. Louis, MO  
Seattle, WA  
Atlanta, GA  
Los Angeles, CA  
St. Paul, MN  
Washington, D.C.  
Houston, TX  
Cambridge, MA  
Boston, MA  
San Francisco, CA  
Eagle Butte, SD  
Seattle, WA

# 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.

© 2024 National Low Income Housing Coalition





**UN CAMINO  
INQUEBRANTABLE  
HACIA LA JUSTICIA EN  
MATERIA DE VIVIENDA**  
NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION



**UN CAMINO  
INQUEBRANTABLE  
HACIA LA JUSTICIA  
EN MATERIA DE VIVIENDA**

NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

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

1000 VERMONT AVE, NW, SUITE 500

WASHINGTON, DC 20005

(TEL) 202-662-1530

(FAX) 202-393-1973

