

2022

# FUERA *de* ALCANCE

EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA



NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION



## NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

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

NLIHC proporciona información actualizada, formula políticas e informa al público sobre las necesidades de vivienda y las estrategias para encontrar soluciones. Se concede permiso para reproducir partes de este informe o los datos que aquí se incluyen, siempre y cuando se incluyan los créditos correspondientes a National Low Income Housing Coalition. Obtenga copias adicionales de *Out of Reach* a través de NLIHC.

Se pueden encontrar datos locales adicionales en línea en [www.nlihc.org/oor](http://www.nlihc.org/oor)

La versión impresa / PDF de *Out of Reach* contiene datos limitados en un esfuerzo por presentar la información más importante en un número reducido de páginas.

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

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

## PERSONAL DE NLIHC

Andrew Aurand  
Sidney Betancourt  
Victoria Bourret  
Jordan Brown  
Jen Butler  
Alayna Calabro  
Josephine Clarke  
Matthew Clarke  
Courtney Cooperman  
Mary Curtin  
Bairy Diakite  
Lindsay Duvall  
Dan Emmanuel  
Emma Foley  
Sarah Gallagher  
Jordan Goldstein  
Ed Gramlich  
Kendra Johnson  
Kim Johnson  
Mike Koprowski  
Kayla Laywell  
Mayerline Louis-Juste  
Steve Moore Sanchez  
Neetu Nair  
Khara Norris  
Brenna Olson  
Jenna Parker  
Noah Patton  
Ikra Rafi  
Benja Reilly  
Gabrielle Ross  
Sarah Saadian  
Brooke Schipporeit  
Sophie Siebach-Glover  
Lauren Steimle  
Jade Vasquez  
Maya Ward-Caldwell  
Chantelle Wilkinson  
Renee Willis  
Rebecca Yae  
Diane Yentel

vicepresidente de Investigación  
organizadora de Defensa de la Vivienda  
coordinadora del Proyecto ERASE  
pasante de Investigación  
director sénior, Relaciones y Comunicaciones con los Medios  
analista de Políticas-Respuesta ante COVID-19  
asistente ejecutiva sénior  
escritor/editor  
organizadora de Defensa de la Vivienda  
pasante de Comunicaciones y Diseño Gráfico  
director de Operaciones  
organizadora sénior de Defensa de la Vivienda  
analista sénior de Investigación  
analista de Investigación  
directora sénior del Proyecto ERASE  
pasante de Comunicaciones y Diseño Gráfico  
asesor sénior  
directora de Operaciones  
analista sénior de Políticas  
director, Campaña de Vivienda Multisectores  
analista de Políticas de Vivienda  
especialista sénior en Comunicaciones  
coordinador de Desarrollo  
analista de Investigación  
directora sénior de Administración  
pasante de Políticas  
pasante de campo  
analista de Políticas de Vivienda  
gerente de Servicios Creativos  
especialista en Desarrollo  
organizadora de Defensa de la Vivienda  
VP sénior de Política Pública y Organización de Campo  
gerente de Organización de Campo  
especialista en Investigación  
especialista en Web y Diseño Gráfico  
coordinadora del Proyecto ERASE  
pasante de Desarrollo de Fondos  
gerente de Campañas de Vivienda  
VP sénior para Equidad Racial, Diversidad e Inclusión  
analista sénior de Investigación-Respuesta ante COVID-19  
presidenta y directora ejecutiva

## JUNTA DIRECTIVA DE NLIHC

Cathy Alderman, Denver, CO  
Dara Baldwin, Washington, DC  
Russell "Rusty" Bennett, EC general, Birmingham, AL  
Staci Berger, Trenton, NJ  
Andrew Bradley, Indianapolis, IN  
Lorraine Brown, New York, NY  
Geraldine Collins, New York, NY  
Lisa J. D'Souza, St. Louis, MO  
Colleen Echohawk, Seattle, WA  
Dora Leong Gallo, presidenta, Los Angeles, CA  
Aaron Gornstein, secretario, Boston, MA

Bambie Hayes-Brown, Atlanta, GA  
Zella Knight, Los Angeles, CA  
Moises Loza, tesorero, Alexandria, VA  
Anne Mavity, St. Paul, MN  
Kathryn Monet, Washington, DC  
Chrishelle Palay, Houston, TX  
Eric Price, 1er vicepresidente, Washington, D.C.  
Hasson Rashid, Cambridge, MA  
Shalonda Rivers, EC general, Opa Locka, FL

**Portada:** Foto de Cameron Sanborn en Unsplash.  
Paisaje de la ciudad en invierno. Scranton, Pennsylvania, USA. Diseño y  
maquetación por Ikra Rafi, gerente de Servicios Creativos de NLIHC

[nlihc.org/oor](https://nlihc.org/oor)

Derechos de autor © 2022 de National Low Income Housing Coalition

**ANDREW AURAND**

vicepresidente de Investigación

**MATTHEW CLARKE**

escritor/editor

**DAN EMMANUEL**

analista sénior de Investigación

**EMMA FOLEY**

analista de Investigación

**IKRA RAFI**

gerente de Servicios Creativos

**DIANE YENTEL**

presidenta y directora ejecutiva

2022  
**FUERA de ALCANCE**  
EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA

# ÍNDICE

DEFINICIONES. . . . .	iii
PREFACIO . . . . .	iv
INTRODUCCIÓN. . . . .	1
LA VIVIENDA ES INASEQUIBLE PARA LOS TRABAJADORES DE BAJOS INGRESOS . . . . .	4
LOS COSTOS DEL ALQUILER SE ESTÁN DISPARANDO . . . . .	6
NO QUEDA SUFICIENTE DINERO PARA CUBRIR OTRAS NECESIDADES BÁSICAS. . . . .	8
DAÑO DESPROPORCIONADO A LOS TRABAJADORES NEGROS, LOS LATINOS Y LAS MUJERES . . . . .	9
LAS POLÍTICAS FEDERALES NECESARIAS PARA PONER FIN A LA CRISIS DE VIVIENDA. . . . .	11
AUMENTAR EL PODER DE LOS INQUILINOS. . . . .	14
HISTORIAS DE INQUILINOS. . . . .	15
LAS CIFRAS DE ESTE INFORME. . . . .	17
REFERENCIAS . . . . .	18
<b>MAPA Y TABLAS</b>	
HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO EN 2022 . . . . .	20
LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS. . . . .	21
ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES . . . . .	22
RESUMEN POR ESTADO . . . . .	23
<b>GUÍA DEL USUARIO</b>	
CÓMO USAR LAS CIFRAS . . . . .	25
DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS. . . . .	26
<b>APÉNDICES</b>	
SALARIOS MÍNIMOS LOCALES . . . . .	i
NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES . . . . .	iii

## DEFINICIONES

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

**Ingreso promedio de la zona (AMI, Area Median Income)** se utiliza para determinar la elegibilidad según los ingresos para los programas de vivienda asequible. El AMI se determina según el tamaño de la familia y varía según la región.

**Ingresos extremadamente bajos (ELI, Extremely Low Income)** se refiere a ingresos del hogar ya sea inferiores al nivel de pobreza o inferiores al 30% del AMI (lo que sea mayor).

**Ingresos muy bajos (VLI, Very low income)** se refiere a ingresos del hogar que son inferiores al 50% del AMI.

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

**Trabajo de tiempo completo** se define como 2,080 horas por año (40 horas por semana durante 52 semanas). El empleado promedio trabaja aproximadamente 35 horas por semana, según el Bureau of Labor Statistics.

**Alquiler justo del mercado (FMR, Fair Market Rent)** es normalmente el percentil 40 de los alquileres brutos para unidades de alquiler estándar de mudanzas recientes. El alquiler justo del mercado es determinado por HUD anualmente y refleja el costo de vivienda y servicios públicos. El alquiler justo del mercado se utiliza para determinar los estándares de pago para el programa de cupones Housing Choice Voucher y en contratos según la Sección 8.

**Salario del arrendatario** es el salario promedio estimado por hora entre arrendatarios, según datos del Bureau of Labor Statistics de 2020, ajustado por el coeficiente del ingreso de hogares arrendatarios al ingreso general promedio de hogares reportado en la ACS y proyectado para 2022.

## PREFACIO

# FUERA DE ALCANCE DURANTE DEMASIADO TIEMPO: POR QUÉ DEBEMOS SEGUIR LUCHANDO POR LA EQUIDAD EN LA VIVIENDA

POR LA PRESIDENTA MAXINE WATERS

# \$30.85.



**E**se es el salario por hora que una persona necesita ganar en mi distrito en Los Ángeles solo para poder permitirse un apartamento de una habitación. Eso es más de *cuatro veces superior* al salario mínimo federal. Pero incluso mientras California y otros estados del país han aumentado sus salarios mínimos —en California, el salario mínimo es ahora de \$15 la hora—, el costo de la vivienda sigue superando con creces el crecimiento de los ingresos.

Esta es la historia en todo Estados Unidos, un país que ha fracasado continuamente en invertir en la base fundamental de sus familias. Durante más de 30 años, la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC) ha venido contando esta historia en *Out of Reach*, un informe que muestra las constantes tendencias al alza de los alquileres. La tarea de resolver la crisis de la vivienda asequible en Estados Unidos puede parecer abrumadora, especialmente para los más cercanos al problema, pero la solución es sencilla: debemos invertir en dar vivienda a los Estados Unidos.

Por eso estoy luchando con tanto ahínco para lograr nuevos fondos significativos para una vivienda justa y asequible. Con el apoyo de la gestoría de defensa de NLIHC, pude asegurar más de \$150,000 millones en la “Ley para Reconstruir Mejor” —que se aprobó en la Cámara de Representantes el pasado mes de noviembre— para fortalecer nuestros barrios y ampliar de forma equitativa la oferta de viviendas de nuestro país, especialmente para las familias de bajos ingresos y las personas de color que son las más afectadas por esta crisis. Seguimos luchando para que estas inversiones se conviertan en ley, ya que Reconstruir Mejor sigue estancada en el Senado.

Solo en mi estado de California hay un faltante de más de 960,000 viviendas de alquiler que sean asequibles y estén disponibles para las familias con los ingresos más bajos del estado. En todo el país, hay un faltante de 7 millones de estas viviendas de alquiler. Mientras tanto, en una noche cualquiera en Estados Unidos, más de 580,000 personas están sin vivienda, incluyendo más de 161,000 californianos, muchos de los cuales son gente de color.

Detrás de estas cifras hay personas reales que, a pesar de tener varios empleos, luchan por llegar a fin de mes. La vivienda está en el corazón de una nación más justa y próspera, una nación en la que las familias y los niños de todos los orígenes puedan soñar con su futuro, en la que los ancianos puedan envejecer con dignidad y en la que las personas con discapacidad puedan vivir de forma independiente. Es por ello que *Out of Reach* es tan importante: arroja luz sobre la realidad a la que se enfrentan tantas familias en este país.

A medida que continúo la lucha por una vivienda justa y asequible en el Congreso, agradezco a la coalición NLIHC su compromiso continuo de proporcionar la investigación y la defensa necesarias para impulsar las necesidades de vivienda de las familias que se han dejado atrás durante demasiado tiempo.

Atentamente,

*Maxine Waters*

Presidenta Maxine Waters

# INTRODUCCIÓN



EL SALARIO NACIONAL PARA VIVIENDA EN 2022 ES DE \$25.82 POR HORA PARA UNA VIVIENDA DE ALQUILER MODESTA DE DOS HABITACIONES Y DE \$21.25 POR HORA PARA UNA VIVIENDA DE ALQUILER MODESTA DE UNA HABITACIÓN.

**D**urante los dos últimos años, la pandemia de COVID-19 y las dificultades financieras que la acompañan han subrayado y agravado la inviabilidad de la vivienda que enfrentan los arrendatarios con los menores ingresos del país. Los gestores de defensa de la vivienda y las personas afectadas lograron medidas políticas sin precedentes, como \$46,000 millones en ayuda de emergencia para el alquiler (ERA, por sus siglas en inglés) y una moratoria nacional sobre el desalojo, que redujeron significativamente el sufrimiento innecesario durante la pandemia. Pero estas medidas temporales no tenían la finalidad de resolver los problemas persistentes de asequibilidad de la vivienda. A medida que los programas estatales y locales de la ayuda ERA comienzan a quedarse sin fondos y vencen las últimas moratorias sobre el desalojo, se está agravando la persistente escasez de viviendas asequibles para las personas con los ingresos más bajos. Las tasas de desalojo en algunas ciudades están aumentando hasta alcanzar o superar sus niveles previos a la pandemia (Eviction Lab, 2022). Al mismo tiempo, los arrendatarios de todo el país enfrentan aumentos exorbitantes de los alquileres, ya que el alquiler medio de un apartamento de dos habitaciones aumentó casi un 18% entre el primer trimestre de 2021 y el primer trimestre de 2022 (Apartment List, 2022). Mientras los peligros para la salud pública y las dificultades económicas asociadas al COVID-19 disminuyen gradualmente, los arrendatarios de bajos ingresos seguirán enfrentándose a la precariedad e inestabilidad de la vivienda hasta que se promulguen soluciones permanentes a la falta de asequibilidad generalizada de la vivienda.

Durante más de 30 años, el informe *Out of Reach* de la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC) ha llamado la atención sobre el abismo entre los salarios reales y lo que la gente necesita ganar para pagar el alquiler. Cada año, el informe muestra que las viviendas de alquiler asequibles están fuera del alcance de millones de trabajadores de bajos salarios y otras familias de bajos ingresos.

El informe de este año documenta hasta qué punto los recientes aumentos en los costos de las viviendas de alquiler han dificultado aún más que los arrendatarios de bajos ingresos puedan permitirse tener una vivienda. El informe también incorpora relatos de experiencias de inquilinos que hablan de los innumerables retos a los que se enfrentan los arrendatarios de salarios bajos y los que tienen ingresos fijos, especialmente cuando sus alquileres aumentan.

El “salario para vivienda” del informe es una estimación del salario por hora que los trabajadores a tiempo completo deben ganar para poder pagar una casa de alquiler al alquiler justo del mercado del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. sin gastar más del 30% de sus ingresos. Los alquileres justos del mercado son estimaciones de lo que una persona que se muda hoy puede esperar pagar por una casa de alquiler de precio modesto. El **Mapa A** proporciona salarios para vivienda estatales. **El salario nacional para vivienda en 2022 es de \$25.82 por hora para una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones y de \$21.25 por hora para una vivienda de alquiler modesta de una habitación.**

El salario mínimo federal de \$7.25 por hora está muy por debajo de los salarios para vivienda nacionales de una y dos habitaciones. El salario para vivienda de dos habitaciones es más de 3.5 veces superior al salario mínimo federal de \$7.25. Dado que el salario mínimo federal no aumenta automáticamente con la inflación, su valor es considerablemente menor hoy que en las últimas décadas. Si el salario mínimo aumentara al ritmo del crecimiento de la productividad, habría sido de más de \$22 por hora en 2021 (Cooper, Mokhiber, Zipperer, 2021).

Treinta estados, el Distrito de Columbia, Puerto Rico y más de 50 condados y municipios tienen ahora salarios mínimos más altos que el salario mínimo federal, pero incluso teniendo en cuenta salarios mínimos más altos en estados y condados, el trabajador con salario mínimo promedio debe

trabajar 96 horas por semana (más de dos empleos y medio a tiempo completo) para poder pagar una casa de alquiler de dos habitaciones, o 79 horas por semana (dos empleos a tiempo completo) para poder pagar una casa de alquiler de una habitación al precio justo del mercado. A las personas que trabajan 96 horas por semana y necesitan ocho horas diarias de sueño solo les quedan unas dos horas diarias para todo lo demás: ir al trabajo, cocinar, limpiar, cuidado personal, cuidar de los niños y la familia y servir a su comunidad.

Trabajar tantas horas es imposible para un padre de familia soltero. Sin embargo, trabajar menos horas significa que un hogar puede tener que renunciar a otras necesidades, como el cuidado de los niños, el transporte o la atención de la salud. Los inquilinos entrevistados para este informe señalaron que evitaban el mantenimiento del automóvil, sacaban a sus hijos de la guardería y dejaban de pagar el seguro del automóvil porque sus trabajos a tiempo completo eran insuficientes para llegar a fin de mes. Uno de los inquilinos tenía tres empleos en un momento dado, pero más adelante tuvo que dejar uno de ellos para darse tiempo para dormir.

La lucha para permitirse una vivienda de alquiler es generalizada. Los alquileres mensuales promedio justos del mercado para una vivienda de alquiler de una habitación o de dos habitaciones son de \$1,105 y \$1,342, respectivamente. Sin embargo, como muestra este informe, estos alquileres son mucho más altos de lo que muchos arrendatarios pueden pagar (**Figura 1**). Once de las mayores ocupaciones del país, que representan más de un tercio de todos los trabajadores, pagan salarios medios inferiores al salario necesario para una vivienda de una habitación.

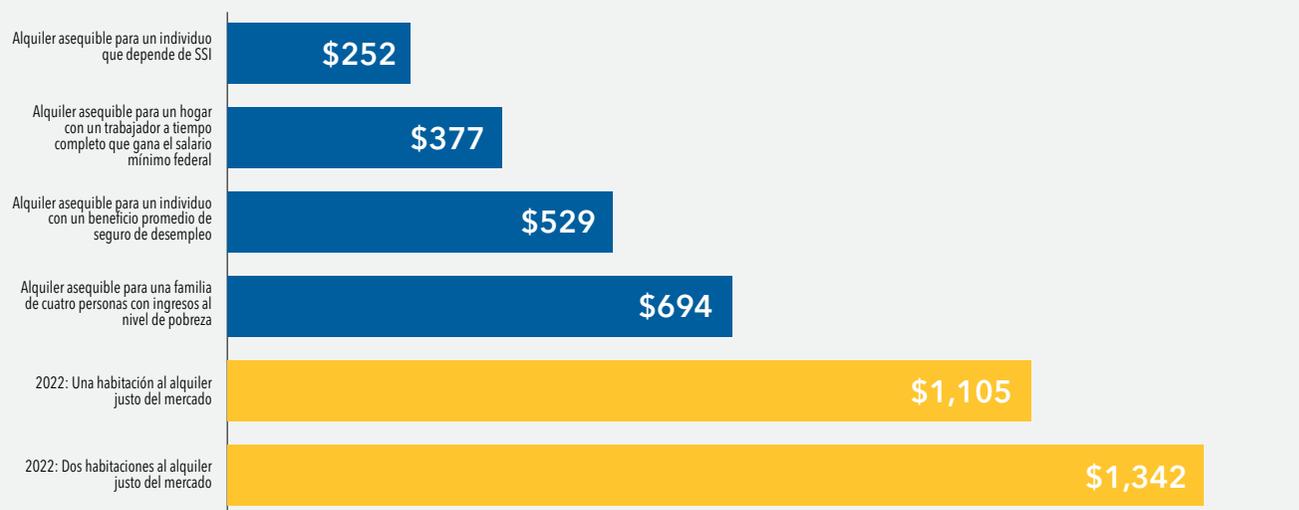
En la mayoría de las áreas de EE. UU., una familia de cuatro miembros con ingresos al nivel de pobreza puede permitirse un alquiler mensual de no más de \$694, suponiendo que la familia pueda llegar a gastar hasta el 30% de sus ingresos en vivienda. Muchas familias de ingresos extremadamente bajos pueden

permitirse mucho menos. Las personas con discapacidades que dependen de la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) federal pueden pagar un alquiler mensual de solo \$252. Un hogar que recibe el beneficio del seguro de desempleo promedio puede pagar un alquiler de no más de \$529 por mes. Dado que el seguro de desempleo se determina en función de los salarios anteriores de una persona, los trabajadores que habían estado ganando el salario mínimo antes de perder sus empleos reciben aún menos. Los pagos también varían mucho según el estado, ya que el arrendatario promedio que recibe seguro de desempleo en Misisipi y en Luisiana solo puede permitirse un alquiler mensual de \$278 y \$281, respectivamente.

Incluso entre los afortunados que han encontrado viviendas relativamente asequibles, los trabajadores con salarios bajos se ven a menudo en la situación de no poder pagar el alquiler con tan solo un

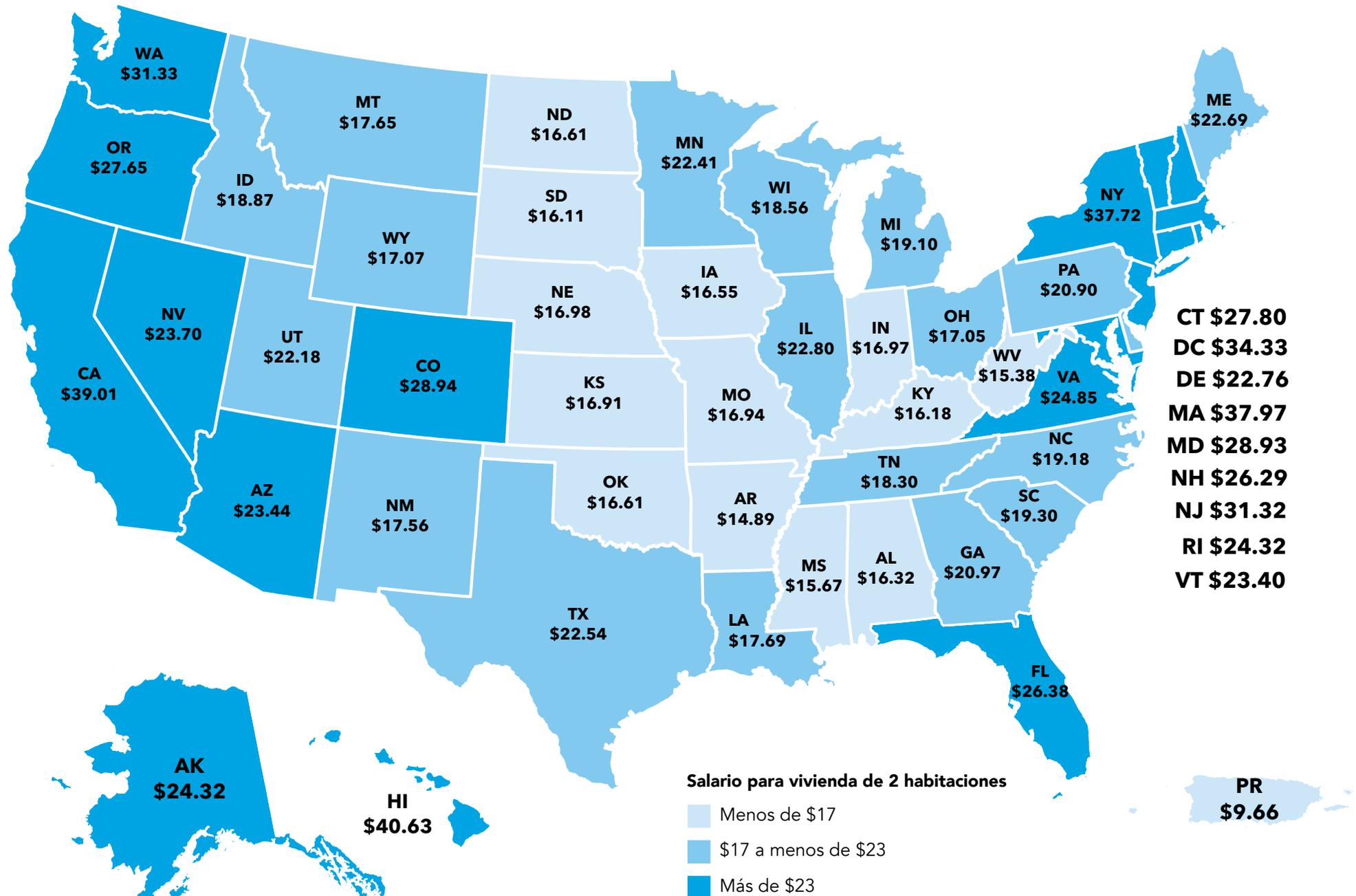
cheque faltante o un gasto inesperado. Una vivienda estable y asequible es un requisito previo para el bienestar básico, y ninguna persona debería vivir en peligro de perder su hogar. En sus niveles actuales de financiación, la asistencia federal para vivienda está disponible únicamente para uno de cada cuatro hogares que cumplen los requisitos en función de sus ingresos (Fischer & Sard, 2017). Para hacer frente a la crisis de asequibilidad de la vivienda a largo plazo en el país es necesario reducir la brecha entre los alquileres y los ingresos ampliando los vales de elección de vivienda a todos los hogares que los necesiten. Para que sea eficaz, la ayuda universal para el alquiler debe ir acompañada de un compromiso de construir y conservar más viviendas asequibles, financiar un fondo de emergencia de estabilización de la vivienda para ayudar a los arrendatarios en crisis repentinas y fortalecer las protecciones de los arrendatarios.

**FIGURA 1: LOS ALQUILERES ESTÁN FUERA DE ALCANCE**



Fuente: Cálculo de NLIHC del promedio ponderado del alquiler justo del mercado de HUD. Alquileres asequibles basados en los datos de ingresos y beneficios de BLS QCEW, 2020 ajustados a valores de 2022; Departamento de Trabajo de EE. UU., Administración de Empleo y Capacitación, marzo de 2022; y Administración del Seguro Social, 2022, beneficio federal máximo del SSI para el individuo.

# MAPA A. SALARIO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES EN 2022



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

# LA VIVIENDA ES **INASEQUIBLE** PARA LOS TRABAJADORES DE BAJOS INGRESOS

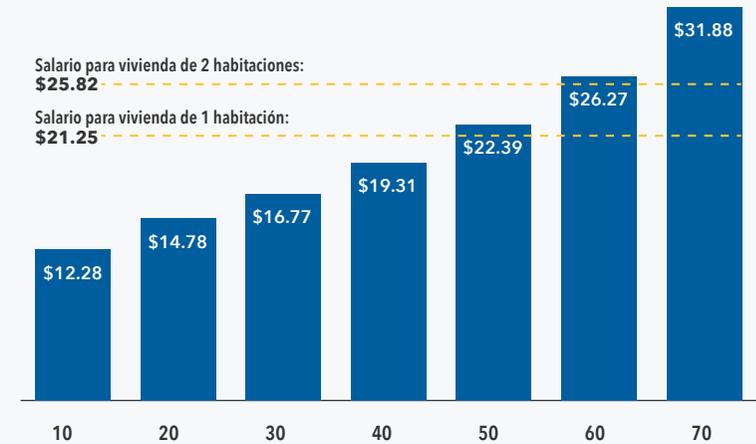
Mientras los alquileres siguen subiendo, los salarios de muchos arrendatarios siguen siendo insuficientes para permitirse una vivienda de alquiler digna. Por primera vez, el alquiler medio solicitado en las 50 metrópolis más pobladas supera los \$2,000 (Redfin, 2022) y, al mismo tiempo, el valor del salario mínimo federal ha alcanzado su punto más bajo desde 1956 (Cooper et al., 2022). En ningún estado, área metropolitana o condado de los Estados Unidos puede un trabajador que gane el salario mínimo federal, estatal o local permitirse una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado trabajando una semana laboral estándar de 40 horas. En solo un 9% de todos los condados de los Estados Unidos (274 condados de más de 3,000 en todo el país, sin incluir a Puerto Rico) puede un trabajador a tiempo completo con un salario mínimo permitirse una casa de alquiler de una habitación al precio justo del mercado. Cincuenta y cuatro jurisdicciones locales tienen salarios mínimos más altos que el salario mínimo federal o estatal, pero todos estos salarios mínimos locales se quedan por debajo del salario local necesario para una vivienda de una habitación y de dos habitaciones (Apéndice A).

La distribución de ingresos de la **Figura 2**, que incluye a todos los trabajadores

asalariados, muestra que la vivienda de alquiler modesta está fuera de alcance para casi todos los trabajadores de la mitad inferior de la distribución salarial. Más del 40% de los asalariados no pueden permitirse una modesta vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado trabajando un solo empleo a tiempo completo. Casi el 60% de los asalariados no pueden permitirse una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones trabajando un solo empleo a tiempo completo.

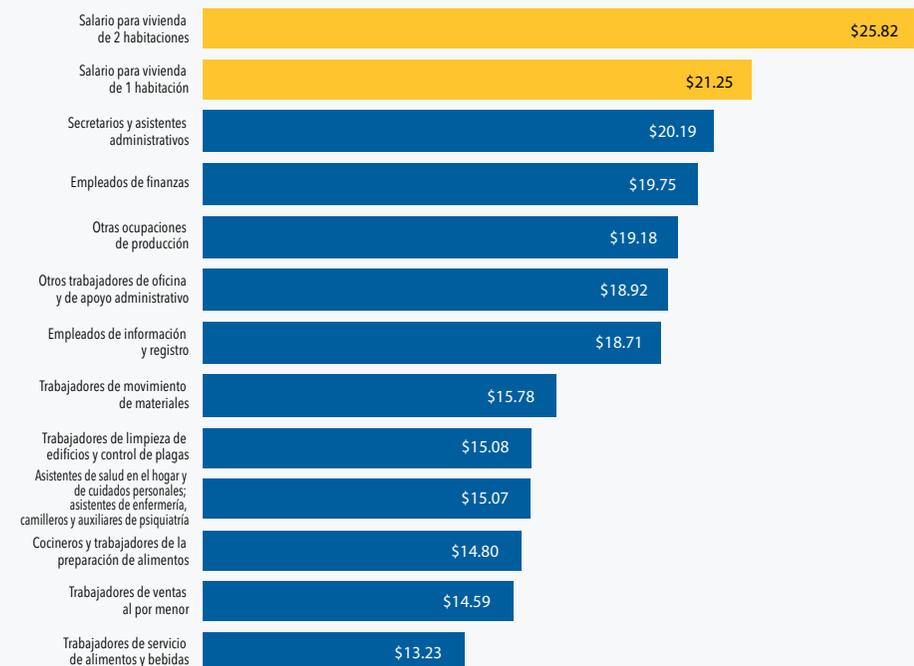
Once de las 25 ocupaciones más grandes de los Estados Unidos pagan un salario por hora promedio que es inferior a lo que un trabajador a tiempo completo necesita ganar para poder permitirse un modesto apartamento de una o dos habitaciones al promedio nacional del alquiler justo del mercado (**Figura 3**). Los trabajadores de estas ocupaciones representan más del 35% del total de la fuerza laboral de EE. UU., excluyendo a los trabajadores agrícolas. Los trabajadores de todas las ocupaciones en las que el salario medio es inferior al salario para viviendas de una y dos habitaciones representan el 46% del total de la fuerza laboral estadounidense, excluyendo a los trabajadores agrícolas. Más de 24 millones de personas trabajan en las cinco ocupaciones peor pagadas:

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



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Salarios por hora por percentil obtenidos de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2021, ajustados a valores de 2022.

**FIGURA 3. ONCE DE LAS VEINTICINCO MAYORES OCUPACIONES EN LOS ESTADOS UNIDOS PAGAN MENOS QUE EL SALARIO PARA VIVIENDA**



Fuente: Salarios laborales de Estadísticas de empleo ocupacional, BLS, de mayo de 2021, ajustados a valores de 2022. Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD.

ventas al por menor, servicios de alimentación y bebidas, preparación de alimentos, servicios de asistencia de salud en el hogar y de cuidados personales, y limpieza de edificios. Los trabajadores de estas ocupaciones ganan salarios medios que se quedan más de \$6 por debajo de lo que un trabajador a tiempo completo necesita para un apartamento de una habitación.

A pesar del mito de que la mano de obra de salario bajo requiere “pocas habilidades”, muchos trabajos de salario bajo son difíciles y peligrosos de realizar. Los trabajos de atención directa, incluidos los de ayudante de salud en el hogar y asistente de enfermería, son considerados algunos de los más peligrosos debido a la frecuente exposición a enfermedades, horarios exigentes, levantamiento de cargas pesadas tanto de maquinaria como de los pacientes, y a otras condiciones de alto estrés (Dill and Duffy, 2022). Los camareros, los conductores, los asistentes de cuidados personales y el personal de mantenimiento de los edificios desarrollan habilidades especializadas para satisfacer las demandas de sus trabajos y proporcionar servicios esenciales a sus comunidades (Lowrey, 2021).

Los trabajadores con sueldos bajos no son los únicos arrendatarios que luchan por costear su vivienda. Las familias de bajos ingresos en todo tipo de circunstancias luchan por pagar el alquiler. Casi tres cuartas partes de los 4.4 millones de arrendatarios adultos mayores del país con ingresos inferiores al 50% del ingreso promedio de la zona (AMI) se ven afectados por los costos de vivienda, ya que gastan más del 30% de sus ingresos en el alquiler. Más de 2 millones de cabezas de familia son de ingresos muy bajos, tienen una discapacidad y no forman parte de la fuerza laboral, y el 81% de estos hogares pagan más del 30% de sus ingresos en el alquiler. De los aproximadamente 850,000 hogares de muy bajos ingresos del país que son cuidadores de un solo adulto o estudiantes, el 93% se ven afectados por los costos (U.S. Census Bureau, 2022).

## **EL ABISMO ENTRE LOS INGRESOS DE LOS ARRENDATARIOS Y LOS COSTOS DE LA VIVIENDA**

### **SYLVIA**

Sylvia (vea las *Historias de inquilinos*) vive en el estado de Nueva York con su hijo de 18 años. Ganando \$13.20 por hora como monitora de autobús, estaba pagando más del 50% de sus ingresos en su alquiler de \$1,200 hasta mediados de 2021. Cuando su alquiler mensual aumentó de \$1,200 a \$1,400, ya no pudo pagarlo, así que dejó su apartamento. Después de vivir con una amiga durante varios meses, ella y su hijo se alojan ahora en un albergue de emergencia.

### **NYLEA**

Nylea, una auxiliar de salud en el hogar y asistente médica de 27 años en Georgia, tiene dos trabajos a tiempo completo que pagan entre \$12 y \$13 la hora. Cuando se mudó a su apartamento, el alquiler era de \$850. No estaba agobiada por los costos de vivienda, pero solo porque tenía dos trabajos a tiempo completo. En los últimos dos años, su empresa administradora de la propiedad le ha aumentado el alquiler en más de un 29%, por lo que ella ahora paga \$1,100 solo de alquiler. También paga el agua, el alcantarillado y un cargo de servicio mensual de \$30 por los pagos del alquiler realizados en línea. En un momento dado, Nylea tenía tres empleos para llegar a fin de mes. Al no poder dormir, tuvo que reducirlos a dos.

### **PAMELA**

Pamela, de Newark, Nueva Jersey, trabaja a tiempo parcial como conductora de autobús mientras cuida de su hermana, que tiene una discapacidad. Los ingresos combinados de su hogar son de \$1,725 al mes, lo que incluye los ingresos laborales de Pamela, los pagos de SSI de

su hermana y la ayuda de su hija. Antes de que su alquiler aumentara, Pamela gastaba casi el 70% de los ingresos de su hogar en su alquiler mensual de \$1,200. Desde entonces, el alquiler de Pamela ha aumentado a \$1,400, es decir, el 80% de los ingresos totales de su hogar. Por ahora, todavía puede llegar a fin de mes, pero tendrá que gastar menos dinero en otras cosas, como entretener a sus tres nietos. “No intento vivir como los Jones”, dijo. “Solo quiero vivir cómodamente”.

## **RETOS DE ASEQUIBILIDAD PARA LOS INQUILINOS CON INGRESOS FIJOS**

### **NICOLE**

Nicole (vea las *Historias de inquilinos*) es una madre soltera que vive con su hija de 24 años y su nieta de 3 años en Nueva Orleans, Luisiana. Nicole comenzó a recibir un seguro de incapacidad tras sufrir asma crónica después del huracán Katrina. Recibe \$1,289 al mes de ayuda federal, así como un vale de elección de vivienda. Entre 2020 y 2022, el alquiler total de su apartamento aumentó de aproximadamente \$1,500 a casi \$1,900, y la aportación de Nicole aumentó de \$586 a \$1,011. Como ahora gasta casi el 80% de sus ingresos en el alquiler, está buscando un nuevo lugar para vivir. Teme que cualquier gasto inesperado pueda llevarla a quedarse sin hogar.

### **DAMON**

Damon, de Columbus, Ohio, ha recibido compensación al trabajador durante tres años tras sufrir una lesión en el trabajo. Sus arrendadores aumentaron recientemente su alquiler de \$450 a \$820. También tiene que pagar \$150 más por tener un contrato de arrendamiento de mes a mes. Ahora está pagando casi el 80% de sus ingresos en alquiler.

# LOS COSTOS DEL ALQUILER SE ESTÁN DISPARANDO

Los datos de este informe iluminan la disparidad entre los bajos salarios y los alquileres justos del mercado. Sin embargo, los drásticos aumentos de los precios de los alquileres en el último año han agravado el problema, haciendo que el proceso de encontrar y mantener una vivienda asequible sea aún más difícil para los inquilinos de bajos ingresos. Entre el primer trimestre de 2021 y el primer trimestre de 2022, los alquileres medios de los apartamentos de dos habitaciones en los condados metropolitanos aumentaron un 15%, o \$179 (Figura 4) (Apartment

List, 2022a). Este aumento es más de cuatro veces y media mayor que los aumentos de los cuatro años anteriores, cuando los alquileres medios aumentaron entre \$25 y \$39 anualmente.

El aumento significativo de los precios de los alquileres en el último año ha tenido un impacto sobre los mercados de la vivienda en todo el país. En 294 de los 345 condados metropolitanos rastreados por Apartment List, los precios de alquiler de un apartamento de dos habitaciones aumentaron más de \$100 entre el primer trimestre de 2021 y el primer trimestre de 2022. Solamente dos de los 345 condados metropolitanos experimentaron un descenso en los precios de los alquileres entre 2021 y 2022. En cada uno de los cuatro años anteriores, el número de condados metropolitanos que experimentaron un descenso en los precios de los alquileres osciló entre 31 y 76.

Varios condados experimentaron aumentos drásticos de los alquileres tras varios años de precios relativamente estables. Muchos de los aumentos más extremos se produjeron en las metrópolis del Cinturón del Sol (Apartment List, 2022b). Los alquileres en el condado de Miami-Dade, Florida (donde se encuentra Miami), el condado de Orange, Florida (Orlando), el condado de Maricopa, Arizona (Phoenix), y el condado de Clark, Nevada (Las Vegas) aumentaron \$441 (29%), \$466 (22%), \$331 (27%) y \$288 (25%), respectivamente, entre los primeros trimestres de 2021 y 2022.

En algunos mercados locales, los precios cayeron bruscamente tras el inicio de la pandemia. En los distritos neoyorquinos de Manhattan (condado de Nueva York), Queens (condado de Queens) y Brooklyn (condado de Kings), por ejemplo, los

alquileres de los apartamentos de dos habitaciones bajaron \$386, \$293 y \$246, respectivamente, entre 2020 y 2021. Aun así, los aumentos de precios de 2021 a 2022 compensaron con creces estos descensos de los alquileres. Entre 2021 y 2022, el alquiler en Manhattan aumentó en \$554, el de Queens en \$402 y el de Brooklyn en \$390.

Los recientes aumentos de los alquileres han sido impulsados por muchos factores, como una mayor demanda de viviendas de alquiler, el aumento de las compras de los inversores y la elevada inflación. Entre el inicio de la pandemia y mediados de 2021, 870,000 arrendatarios entraron en el mercado de alquiler (Airgood-Obrycki, 2022). Muchos de los hogares que entraron en el mercado eran arrendatarios con ingresos más altos que podrían haber quedado fuera del mercado de la compra de vivienda, cada vez más competitivo. El aumento de la demanda también condujo a bajos niveles récord en las tasas de vacantes, que cayeron del 6.6% en 2020 al 5.8% en el tercer trimestre de 2021 (Airgood-Obrycki, 2022).

Al mismo tiempo, los inversores inmobiliarios han estado comprando viviendas de bajo costo a un ritmo sin precedentes, lo que probablemente conduzca a un mayor aumento de los precios de los alquileres. En cada uno de los tres últimos trimestres de 2021, los inversores compraron más de 80,000 viviendas, el mayor número de compras trimestrales de inversores desde que se empezaron a recopilar datos en el año 2000 (Redfin, 2022). El aumento de la propiedad de los inversores se asocia a la subida de los precios de los alquileres, especialmente en el segmento más asequible del mercado de la vivienda (Garriga, Gete, & Tsouderou, 2020). Históricamente, las compras de los inversores se han realizado principalmente en barrios de bajo costo y no blancos, y esta tendencia continuó durante la pandemia (Raymond, Zha, Knight-Scott, & Cabrera, 2022).

La propiedad de los edificios de apartamentos se está consolidando más en manos de arrendadores

**FIGURA 4. VARIACIÓN ANUAL DE LOS PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER EN EL PRIMER TRIMESTRE**



Fuente: Estimaciones del alquiler en los condados de Apartment List. Los cálculos se basan en los datos de 345 condados metropolitanos.

corporativos, ya que el número de unidades de apartamentos propiedad de las 50 empresas más grandes aumentó de casi 2 millones en 2017 a 2.5 millones en 2022 (National Multifamily Housing Council, 2022). Estos 2.5 millones de unidades representan aproximadamente una décima parte del stock de apartamentos multifamiliares del país (Vogell, 2022). Además de elevar los alquileres, los grandes arrendadores tienen más probabilidades de presentar desalojos en serie, solicitando desalojos repetidamente cuando los hogares se retrasan en el pago de sus alquileres (Immergluck, Ernsthausen, Earl, & Powell, 2020). Las solicitudes de desalojo en serie pueden aumentar drásticamente los costos de la vivienda para los arrendatarios más allá de sus pagos mensuales de alquiler, ya que estos procedimientos suelen dar lugar a cargos por mora y multas judiciales (Leung, Hepburn, & Desmond, 2021).

La mayor demanda, la reducción de las tasas de vacantes y el aumento de las compras de los inversores han tenido lugar junto con una inflación récord, con el índice de precios al consumidor alcanzando una tasa anual del 8.6% en mayo de 2022, la más alta desde 1981 (Bureau of Labor Statistics, 2022). Si bien hay datos que sugieren que los salarios de los trabajadores con bajos ingresos por lo general se han mantenido al ritmo de la inflación (Gould & Kandra, 2022), no ha sido así para todos, y muchos arrendatarios con bajos ingresos tienen dificultades para enfrentar los aumentos de los precios de los alquileres. Además, aunque los trabajadores con salarios bajos han tenido más poder de influencia en el ajustado mercado laboral de la pandemia, este poder puede disminuir a medida que los trabajadores vuelvan a la fuerza laboral (Gould & Kandra, 2022).

## EXPERIENCIAS DE LOS INQUILINOS CON LOS NUEVOS PROPIETARIOS

### ART

Art, que vive en Golden, Colorado, es propietario de una casa prefabricada y paga alquiler por su terreno. Después de que una empresa con sede en California comprara el terreno, su alquiler mensual del lote aumentó de \$550 a \$795. La empresa administradora de la propiedad ha dejado claro que tiene previsto aumentar el alquiler del solar a unos \$1,100 al mes.

### SAMARRAH

Samarrah (vea las *Historias de inquilinos*) firmó un contrato de arrendamiento en 2022 para una unidad en un complejo de apartamentos recientemente adquirido por un gran propietario de multifamiliares con sede en Georgia y Florida. Samarrah aceptó un precio de alquiler de \$970, pero pasaron casi tres meses antes de que hubiera un apartamento disponible. Cuando por fin hubo una unidad disponible, la empresa administradora aumentó el precio a \$1,075. Ella permaneció en el apartamento solo durante un mes porque el moho hizo que la unidad fuera inhabitable para ella y su hijo.

### DAMON

Damon vivió en su apartamento durante 16 años y solo había tenido pequeños aumentos de alquiler hasta que una nueva empresa compró el complejo. El alquiler mensual de su unidad aumentó de \$450 a \$820 en un solo año. Según su página web, el nuevo propietario, Vision and Beyond, tiene como objetivo las viviendas multifamiliares y las propiedades "fuera de mercado" en zonas metropolitanas en crecimiento para "comprar estratégicamente [propiedades] por debajo de su valor real de mercado".

## EXPERIMENTAR EL ESTANCAMIENTO DE LOS SALARIOS MIENTRAS LOS PRECIOS SE DISPARAN

### SYLVIA

Sylvia, que trabaja a tiempo completo como monitora de autobús, ha experimentado de primera mano los efectos del aumento de los alquileres y los salarios estáticos. Ha pasado meses buscando un nuevo apartamento, pero los arrendadores le dicen que es poco probable que le alquilen a alguien que gane menos de tres o cuatro veces el alquiler. Trabajando 32 horas a la semana con su actual salario por hora de \$13.20, solo puede permitirse un alquiler de menos de \$550. En cuanto a la inflación, ella señala que "todo está subiendo, excepto mi sueldo".



LA MAYOR DEMANDA, LA REDUCCIÓN DE LAS TASAS DE VACANTES Y EL AUMENTO DE LAS COMPRAS DE LOS INVERSORES HAN TENIDO LUGAR JUNTO CON UNA INFLACIÓN RÉCORD, CON EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR ALCANZANDO UNA TASA ANUAL DEL 8.6% EN MAYO DE 2022, LA MÁS ALTA DESDE 1981.

## RENUNCIAR A GASTOS PARA LLEGAR A FIN DE MES

### JASON

Jason, que vive con su prometida en Denver, Colorado, reside en un complejo de apartamentos en el que el alquiler estándar para un apartamento de dos habitaciones y un baño va a aumentar de \$1,735 a \$2,000 al mes. Jason trabaja a tiempo completo como proveedor de servicios de salud mental en un albergue de emergencia, y su prometida trabaja como niñera. Incluso con dos ingresos, es poco probable que puedan pagar los \$265 adicionales al mes. Jason tiene diabetes tipo 1, por lo que una gran parte de su presupuesto se gasta en insulina. Dado que la mayor parte de los ingresos de su hogar se destina a cubrir necesidades como el alquiler y los servicios públicos, las facturas médicas y los alimentos, Jason ha tenido que posponer la reparación de su camioneta porque no puede afrontar el costo, lo que ha provocado graves daños en su principal fuente de transporte.

### SAMARRAH

Después de que Samarra tuviera que dejar su apartamento debido al moho, se quedó con pocos ahorros debido a los costos de la mudanza y los cargos de almacenamiento. Tras su mudanza, un grave accidente de automóvil la hizo retroceder aún más en sus finanzas. Para poder cubrir las necesidades básicas, tuvo que reevaluar su presupuesto y sacar a su hijo de la guardería. También tuvo que renunciar a su seguro de automóvil. Explicó que, debido a los costos ocasionados por el aumento del alquiler, los gastos de mudanza y el accidente de automóvil, "sentí que todo lo que había construido en mi vida... se estaba desmoronando debajo de mí".

## NO QUEDA SUFICIENTE DINERO PARA CUBRIR OTRAS NECESIDADES BÁSICAS

**M**uchos trabajadores con sueldos bajos y otros arrendatarios con bajos ingresos pagan una gran parte de sus ingresos en el alquiler porque no tienen alternativas más asequibles. Tradicionalmente, se considera que los hogares se ven afectados por los costos de vivienda si gastan más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda, lo que incluye el alquiler y los servicios públicos. Se considera que se ven gravemente afectados por los costos cuando gastan más del 50% de sus ingresos en costos de vivienda. El 86% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven afectados por los costos, y el 72% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos (NLIHC, 2022).

Otra medida de la asequibilidad de la vivienda —el enfoque de los ingresos residuales— evalúa si los hogares tienen suficientes ingresos para cubrir las necesidades básicas después de pagar el alquiler. Algunas familias con ingresos extremadamente bajos y familias con niños no pueden permitirse pagar ni siquiera el 30% de sus ingresos en la vivienda, porque al hacerlo les quedaría muy poco para cubrir otros gastos necesarios. Si un hogar gana \$60,000 al año —o \$5,000 al mes— y paga \$1,400 al mes en alquiler, por ejemplo, le quedarán \$3,600 para pagar todas las demás necesidades y gastos básicos. Sin embargo, según la Calculadora del presupuesto familiar, a un hogar de un adulto y un niño en Filadelfia (Pensilvania) le cuesta \$4,102 cubrir todas sus necesidades

aparte de la vivienda, como el cuidado infantil, el transporte y la atención médica (Economic Policy Institute, 2022). Este hogar hipotético no está tradicionalmente sobrecargado de gastos porque menos del 30% de sus ingresos se destina al alquiler. Sin embargo, el hogar sigue sin ganar lo suficiente para cubrir todas las demás necesidades y experimenta un déficit mensual de \$502. Este déficit puede hacer que el hogar recorte otros gastos importantes, como la alimentación y los servicios médicos.

Una investigación reciente revela que, mientras que se estima que 14.8 millones de hogares se ven afectados por los costos de vivienda según la medida tradicional, 19.2 millones de hogares experimentan una afectación por los costos según sus ingresos residuales (Airgood-Obyrcki et al., 2022). El cien por cien de los hogares con ingresos anuales inferiores a \$30,000 se ven afectados por los costos utilizando el enfoque de los ingresos residuales, y el 81% de los hogares con ingresos anuales de \$30,000 a \$44,999 se ven afectados por los costos utilizando este enfoque (Airgood-Obyrcki et al., 2022). Estos hogares no tienen ingresos suficientes para cubrir las necesidades básicas no relacionadas con la vivienda después de pagarla. A medida que la inflación sigue aumentando para necesidades como la vivienda, los alimentos y la gasolina, los arrendatarios se enfrentan a decisiones difíciles con respecto a dónde recortar sus gastos.

## DAÑO DESPROPORCIONADO A LOS TRABAJADORES NEGROS, LOS LATINOS Y LAS MUJERES



LOS TRABAJADORES NEGROS, LATINOS E INDÍGENAS ESTADOUNIDENSES TIENEN MÁS PROBABILIDADES QUE LOS BLANCOS DE ESTAR EMPLEADOS EN SECTORES CON SALARIOS MEDIOS MÁS BAJOS, COMO LOS SERVICIOS O LA PRODUCCIÓN. INCLUSO DENTRO DE LAS MISMAS OCUPACIONES, LOS INGRESOS MEDIOS DE LOS TRABAJADORES BLANCOS SON A MENUDO MÁS ALTOS QUE LOS INGRESOS MEDIOS DE LOS TRABAJADORES NEGROS Y LATINOS.

La vivienda de alquiler está aún más fuera del alcance de los arrendatarios de color, quienes ganan desproporcionadamente menos que los arrendatarios blancos. La desigualdad de ingresos es el producto de un racismo sistémico histórico y continuo que ha implicado discriminación, explotación económica y desigualdad de oportunidades de empleo y de vivienda. La **Figura 5** compara la distribución de los salarios por hora de los trabajadores blancos, negros y latinos. Por ejemplo, las barras de salario del percentil 10 muestran los salarios por hora del 10% de los trabajadores blancos, negros y latinos peor pagados. Los trabajadores blancos que se encuentran en lo más bajo de la distribución de ingresos de los blancos ganan por encima de un dólar por hora más que los trabajadores negros y latinos que se encuentran en lo más bajo de sus respectivas distribuciones de ingresos. Entre los trabajadores negros, una persona negra en el percentil 20 de los salarios gana \$2.30 menos por hora que un trabajador blanco en el mismo percentil. Un trabajador latino en el percentil 20 de los salarios gana \$2.05 menos que un trabajador blanco en el mismo percentil.

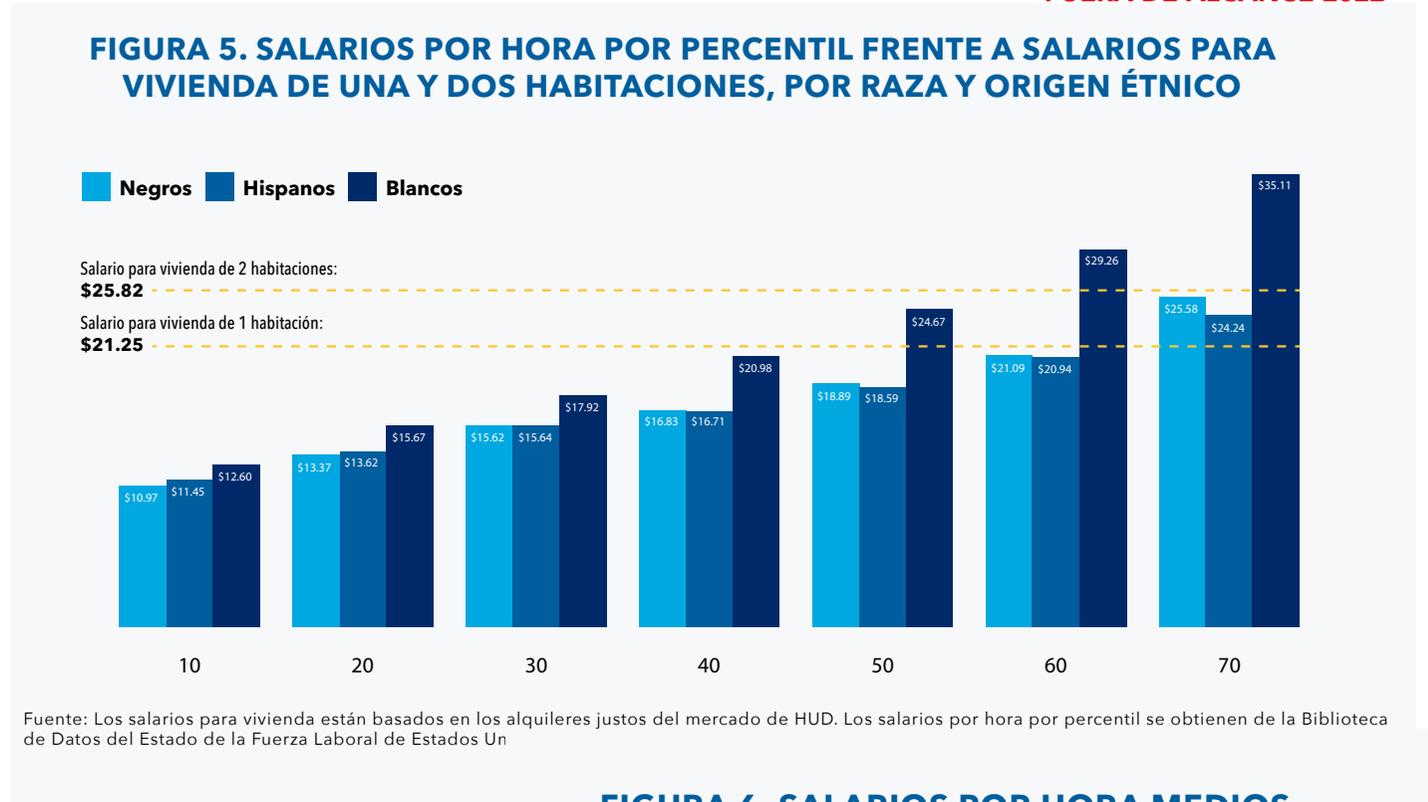
Esta disparidad se mantiene en todos los niveles de ingresos. El trabajador negro promedio y el trabajador latino promedio ganan un 23% y un 25% menos que el trabajador blanco promedio, respectivamente. Anualmente, esto significa que el trabajador negro promedio a tiempo completo y el trabajador latino promedio a tiempo completo ganan \$12,022 y \$12,646 menos que el trabajador blanco promedio. Los hogares indígenas estadounidenses también se enfrentan a una importante discriminación y explotación económica, por lo que tienen tasas de empleo más bajas que los hogares blancos (Austin, 2013) y, en general, ingresos más bajos. El ingreso medio de los hogares indígenas estadounidenses es inferior a \$46,000 anuales, en comparación con los casi \$69,000 de los hogares blancos (U.S. Census Bureau, 2022a).

Los trabajadores negros, latinos e indígenas estadounidenses tienen más probabilidades que los trabajadores blancos de estar empleados en sectores con salarios medios más bajos, como los servicios o la producción, mientras que los trabajadores blancos tienen más probabilidades de estar empleados en puestos directivos y profesionales mejor pagados (Bureau of Labor Statistics, 2020a; Allard & Brundage, Jr., 2019). Sin embargo, incluso dentro de las mismas ocupaciones, los ingresos medios de los trabajadores blancos son a menudo más altos que los ingresos medios de los trabajadores negros y latinos. El salario medio por hora de un trabajador blanco en una ocupación directiva que trabaja a tiempo completo, por ejemplo, es de \$38.18, mientras que los ingresos por hora de un trabajador negro y uno latino en el mismo grupo de ocupación son de \$29.38 y \$28.83, respectivamente (Wilson, Miller, & Kassa, 2021). Estas disparidades son producto de las barreras estructurales en el lugar de trabajo, incluida la discriminación en la contratación y la promoción.

Como resultado de tales disparidades, los trabajadores negros y latinos enfrentan mayores diferencias entre sus salarios y el costo de la vivienda que los trabajadores blancos. A nivel nacional, el trabajador blanco de salario promedio a tiempo completo gana un salario adecuado para permitirse un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado, pero el trabajador negro o latino a tiempo completo con salario promedio no lo puede pagar (Figura 5). En el percentil 60, un trabajador blanco a tiempo completo puede permitirse una vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado. Mientras tanto, un trabajador negro o latino a tiempo completo con un salario en el percentil 60 para su raza u origen étnico no puede permitirse ni siquiera una vivienda de una habitación.

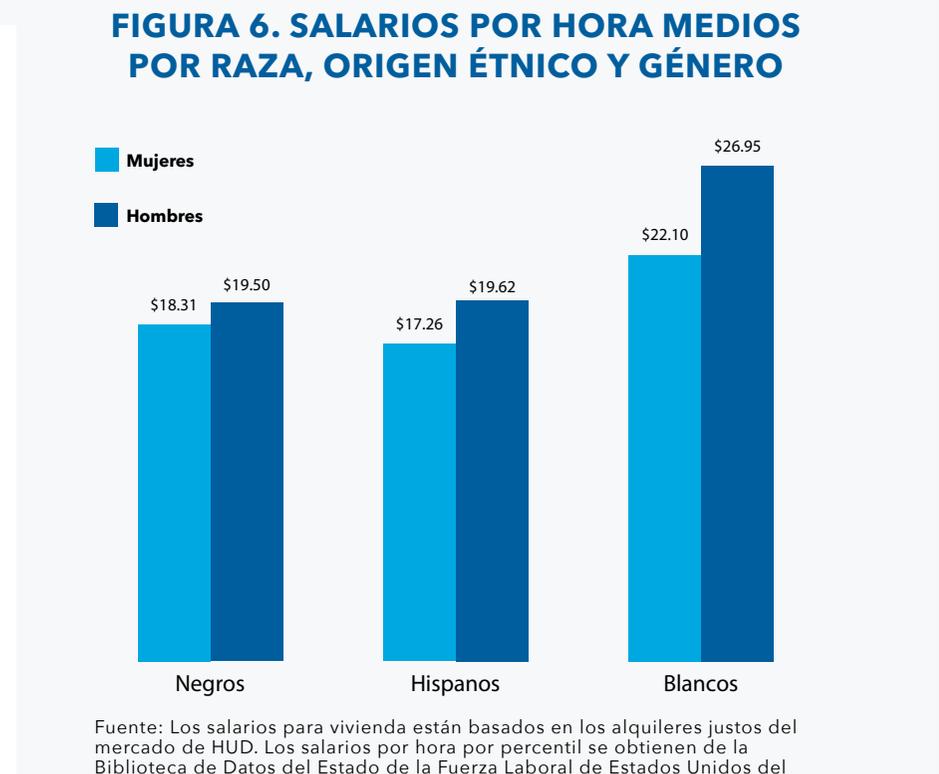
La falta de asequibilidad del mercado de alquiler perjudica de forma desproporcionada a los hogares negros y latinos, ya que es más probable que estos sean arrendatarios en todos los niveles de ingresos. El 30% de los hogares blancos son arrendatarios, en comparación con el 58% de los hogares negros y el 46% de los hogares latinos (U.S. Census Bureau, 2022a). La discriminación histórica y actual ha restringido las oportunidades de ser propietario de vivienda para muchas personas de color, en particular los hogares negros, y la gran brecha racial en la riqueza hace más difícil que las personas de color lleguen a ser propietarios. En 2019, el patrimonio familiar medio de los hogares negros y los hogares latinos era solo el 13% y el 19% del patrimonio familiar medio de los hogares blancos, respectivamente (Bhutta, Chang, Dettling & Hsu, 2020).

Los arrendatarios con múltiples identidades marginadas —como las mujeres negras y latinas— experimentan disparidades salariales aún mayores y más dificultades para costearse una vivienda (Figura 6). Las mujeres negras que perciben el salario medio para su raza y género ganan \$18.31 la hora, \$1.19 menos que el trabajador negro promedio y \$8.64 menos que el trabajador blanco



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil se obtienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Un

promedio. Las mujeres latinas que perciben el salario medio ganan \$17.26 la hora, \$2.26 menos que el hombre latino promedio y \$9.69 menos que el hombre blanco promedio. Mientras que un hombre blanco que gana el salario medio puede permitirse un apartamento de dos habitaciones, las mujeres negras y latinas deben superar el percentil 70 de los salarios de su grupo demográfico antes de ganar lo suficiente para permitirse un apartamento de dos habitaciones. Las mujeres indígenas estadounidenses también enfrentan estas disparidades salariales, con ingresos medios anuales de solo \$36,000, o \$17.31 la hora (Institute for Women's Policy Research, 2021).



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil se obtienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del

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



A MEDIDA QUE EL PAÍS SE ENFRENTA A UN AUMENTO RÉCORD DE LOS ALQUILERES Y CON LOS DESALOJOS AL ALZA, ES MÁS IMPORTANTE QUE NUNCA REALIZAR CAMBIOS ESTRUCTURALES SIGNIFICATIVOS Y DURADEROS PARA GARANTIZAR QUE LAS PERSONAS CON LOS INGRESOS MÁS BAJOS DISPONGAN DE VIVIENDAS ESTABLES Y ASEQUIBLES.

**L**as políticas y los recursos federales son cruciales para garantizar que los arrendatarios puedan seguir teniendo una vivienda estable. La crisis de COVID-19 puso de manifiesto un fenómeno que ha sido cierto desde hace mucho tiempo: muchos hogares están a solo un cheque omitido o un gasto inesperado de no poder pagar su vivienda. Se necesita una red de seguridad en la vivienda más fuerte para prevenir los desalojos y la carencia de hogar y para reducir la inestabilidad de vivienda entre los arrendatarios de más bajos ingresos. Abordar las raíces del problema de la asequibilidad de la vivienda requiere un compromiso sostenido para invertir en nuevas viviendas asequibles y preservar las viviendas de alquiler asequibles que ya existen, reducir la brecha entre los ingresos y el alquiler a través de la ayuda universal para el alquiler, proporcionar ayuda de emergencia para estabilizar a los arrendatarios cuando sufran choques financieros, y establecer fuertes protecciones para los arrendatarios.

En primer lugar, el Congreso debe invertir en soluciones para preservar y ampliar la oferta de viviendas asequibles. El Congreso debería ampliar el Fondo Fiduciario de la Vivienda nacional, que construye, rehabilita y preserva viviendas para los hogares con los ingresos más bajos. El Congreso también debería invertir directamente en la preservación de las viviendas públicas, lo que podría ayudar a liberar los créditos fiscales para viviendas de personas de bajos ingresos que actualmente se utilizan para financiar la conversión de viviendas públicas en el marco del programa de Demostración de Ayuda para el Alquiler (Schwartz & McClure, 2021). La "Ley Vivienda es Infraestructura" (H.R.4497), por ejemplo, invertiría \$45,000 millones en el Fondo Fiduciario de la Vivienda nacional y proporcionaría \$75,000 millones para atender plenamente las necesidades de reparación de capital de las viviendas públicas. La "Ley de Vivienda y Movilidad Económica de los Estados Unidos" (S.1368 y

H.R.2768) invertiría \$45,000 millones anuales en el Fondo Fiduciario de la Vivienda nacional y apoyaría la creación y preservación de viviendas asequibles en las comunidades tribales y de nativos hawaianos, así como en las zonas rurales.

En segundo lugar, el Congreso debe aumentar los recursos de la ayuda para el alquiler a través de los vales de elección de vivienda. La "Ley para Acabar con la Falta de Vivienda de 2021" (H.R.4496), por ejemplo, propone establecer un programa universal de vales que permita a todos los hogares elegibles recibir ayuda para el alquiler. Del mismo modo, la "Ley de Vivienda Asequible" (S.2234 y H.R.5385) proporcionaría fondos para apoyar 1 millón de vales de vivienda adicionales, además de proporcionar \$45,000 millones para el Fondo Fiduciario de la Vivienda nacional y \$70,000 millones para la preservación de las viviendas públicas, entre otras medidas. La ampliación y preservación de la oferta de viviendas asequibles y la ampliación del acceso a la ayuda para el alquiler deben realizarse simultáneamente para garantizar que los arrendatarios que reciben la ayuda puedan identificar una vivienda de alquiler que satisfaga tanto sus necesidades como los requisitos del programa de Vales de Elección de Vivienda.

En tercer lugar, se necesitan soluciones permanentes para combatir los desalojos y la carencia de vivienda que pueden producirse cuando los arrendatarios de bajos ingresos experimentan pérdidas de ingresos o choques financieros inesperados. El programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler (ERA) del Departamento del Tesoro, que proporcionó \$46,600 millones de ayuda de emergencia para el alquiler a los hogares que tuvieron dificultades financieras durante la pandemia, puso de manifiesto la amplia necesidad de un programa de este tipo. El programa ERA ha realizado más de 5 millones de pagos principalmente a arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, con un 65% de los hogares atendidos ganando menos del 30%

## LOS EFECTOS DE LA INESTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN EL BIENESTAR DE LOS INQUILINOS

### SAMARRAH

Samarrah, que gastó gran parte de sus ahorros en un apartamento que resultó ser inhabitable, dice: "He estado luchando mental y financieramente después de este revés solo para volver a ponerme de pie. Ha sido muy duro para mí".

### SUSAN

Susan vivió en un hotel durante cinco meses después de que un aumento del alquiler la obligara a abandonar su apartamento. "Creo que [la inestabilidad de la vivienda] provoca angustia mental", dice ella. "Porque te pones a pensar: oh, Dios mío, si no tuviera ciertas [cosas], estaría sin hogar". Después de encontrar y mudarse de nuevo a una unidad de alquiler propia, explicó: "me llevó un tiempo poner mi mente en orden... porque todavía estaba angustiada".

### NICOLE

Nicole está buscando un nuevo apartamento después de que su alquiler casi se duplicó. "Soy un manojo de nervios", dice. "Tengo miedo. Estoy asustada. Y lo único que puedo hacer es rezar cada día para que nos despertemos y sigamos viviendo dentro".



"TENGO MIEDO. ESTOY ASUSTADA. Y LO ÚNICO QUE PUEDO HACER ES REZAR CADA DÍA PARA QUE NOS DESPERTEMOS Y SIGAMOS VIVIENDO DENTRO".

del AMI. La “Ley sobre la Crisis de los Desalojos” (S.2182) y la “Ley de Familias Estables” (H.R.8327) ayudarían a establecer una versión más permanente de este programa mediante la creación de un fondo nacional de estabilización de la vivienda para los arrendatarios que enfrentan reveses financieros temporales. Proporcionar asistencia temporal a los hogares ayudaría a prevenir las numerosas consecuencias negativas asociadas a los desalojos y a la falta de vivienda, como el estrés mental, la pérdida de posesiones, la inestabilidad de los niños y la mayor dificultad para encontrar un nuevo apartamento (Eviction Lab, n.d.).

En cuarto lugar, se necesitan protecciones sólidas para los arrendatarios que garanticen la seguridad y el trato justo de los hogares que alquilan, incluyendo medidas que protejan a los inquilinos de los desalojos y sus efectos nocivos. Para proteger a los inquilinos de ser desalojados, la “Ley de Asistencia Legal para Prevenir los Desalojos” (S.3305 y H.R.5884) establecería un programa de subvenciones para brindar asistencia legal a los arrendatarios que enfrentan el desalojo. Del mismo modo, la “Ley del Programa de Emergencia de la Vivienda (HELP)” (H.R.6696) proporcionaría \$10,000 millones para apoyar el asesoramiento legal de los inquilinos en riesgo de desalojo y prohibiría los informes sobre desalojos y deudas de alquiler y servicios públicos en los informes de los consumidores.

Las protecciones del arrendatario también son necesarias para garantizar condiciones de vida dignas, seguras y accesibles para los arrendatarios. Tres de los arrendatarios entrevistados para este informe tuvieron moho y mildiú en sus apartamentos durante el año pasado. Otros citaron problemas como puertas de seguridad que no se podían bloquear, sistemas de timbre averiados que causaban dificultades para las personas con problemas de movilidad, problemas eléctricos y de plomería sin resolver y plagas. Varias leyes ayudarían a mejorar la salud de las viviendas. La

“Ley de Viviendas Seguras y Libres de Plomo para los Niños” (S.1860 y H.R.8713) protegería a los niños que viven en viviendas asistidas por el gobierno federal de la intoxicación por plomo, y la “Ley de Seguridad contra Incendios en las Viviendas Públicas” (S.265 y H.R.2638) crearía un programa para equipar los apartamentos más antiguos con sistemas de rociadores, por ejemplo.

Estas acciones son especialmente necesarias para apoyar a los arrendatarios de bajos ingresos, a los hogares con personas discapacitadas, a los hogares con personas mayores y a las familias con niños. A medida que el país se enfrenta a un aumento récord de los alquileres y con los desalojos al alza, es más importante que nunca realizar cambios estructurales significativos y duraderos para garantizar que los trabajadores de bajos salarios y las personas más marginadas dispongan de viviendas estables y asequibles.



A MEDIDA QUE EL PAÍS SE ENFRENTA A UN AUMENTO RÉCORD DE LOS ALQUILERES Y CON LOS DESALOJOS AL ALZA, ES MÁS IMPORTANTE QUE NUNCA REALIZAR CAMBIOS ESTRUCTURALES SIGNIFICATIVOS Y DURADEROS PARA GARANTIZAR QUE LAS PERSONAS CON LOS INGRESOS MÁS BAJOS DISPONGAN DE VIVIENDAS ESTABLES Y ASEQUIBLES.

# AUMENTAR EL PODER DE LOS INQUILINOS

---

**A** medida que los inquilinos con ingresos limitados de todo el país enfrentan importantes aumentos de los alquileres, condiciones de vida inseguras e insalubres y prácticas de arrendamiento depredadoras, como los cargos exorbitantes, se están movilizando para exigir viviendas seguras, dignas y asequibles.

**Art** de Colorado trabajó con sus vecinos para crear la Cooperativa Golden Hills, un grupo de residentes en su comunidad de viviendas prefabricadas que juntos están tratando de comprar ellos mismos el terreno de la comunidad. Si bien el esfuerzo no ha tenido éxito hasta ahora, el proceso ha ayudado a los vecinos a conocerse mejor y a apoyarse mutuamente en medio de los recientes aumentos de los alquileres.

**Susan** de Georgia se ha manifestado en las reuniones de los comisionados de su comunidad local sobre el aumento de los precios de los alquileres y la falta de unidades disponibles para las personas que tienen vales, pero sabe que es poco probable que ella sola logre un cambio. Cuando la gente que ella conoce enfrenta problemas de vivienda, les dice que "empiecen a escribir sobre ello, a hablar sobre ello, porque si no lo hacen, no va a pasar nada".

**Damon** de Ohio inició un sindicato de inquilinos en su complejo de apartamentos para combatir el aumento de los precios de los alquileres. Fue de puerta en puerta para recoger firmas de los inquilinos y presentó una petición al nuevo arrendador para que bajara los alquileres. Tiene previsto continuar con sus esfuerzos para aumentar el poder de los inquilinos y mejorar la asequibilidad y la seguridad del edificio. "Todo el mundo debería poder pagar un alquiler... Siempre debería haber apartamentos disponibles para todas las personas de todos los ingresos. Si trabajas en la tienda de comestibles, deberías poder pagar tu alquiler si trabajas a tiempo completo. Si trabajas en McDonald's o en comida rápida, deberías poder pagar tu alquiler si trabajas a tiempo completo".

---

## HISTORIAS DE INQUILINOS

A lo largo de este informe, las historias de los inquilinos han puesto de manifiesto cómo los precios de los alquileres, que han alcanzado cifras récord, están afectando a los inquilinos con bajos ingresos. Las historias completas que se presentan aquí tienen la finalidad de ofrecer una imagen más detallada de cómo la insuficiencia de ingresos, combinada con el aumento de los costos de los alquileres, tiene repercusiones de gran alcance para los arrendatarios y sus familias.

### LA HISTORIA DE SAMARRAH

Hacia finales de 2021, Samarra comenzó a buscar un apartamento en las afueras de Atlanta, Georgia, para ella y su hijo de tres años. La búsqueda de una vivienda se convirtió en un proceso de meses, ya que la mayoría de los apartamentos exigen que los posibles inquilinos tengan ingresos de al menos tres veces el alquiler. Mientras buscaba un apartamento, Samarra trabajaba a tiempo completo en el aeropuerto como recepcionista de servicio al cliente, ganando \$17 la hora. Con este salario, un apartamento asequible para Samarra y su hijo tendría que estar por debajo de los \$880 mensuales. Cuando finalmente encontró un complejo de apartamentos y fue aprobada, tuvo que esperar otros tres meses antes de que hubiera una unidad disponible. Aunque la empresa administradora de la propiedad le dio inicialmente un precio de \$970 al mes por el apartamento, la tarifa había aumentado a \$1,075 para cuando el apartamento estuvo listo para ser habitado. Samarra también era responsable de pagar el agua y el seguro del arrendatario, como lo exige el contrato de alquiler. Samarra estaba agotada por la búsqueda de apartamento y había gastado una cantidad importante de dinero en cargos de solicitud, así que aceptó el aumento de precio y se mudó. Sin embargo, una vez que lo hizo, descubrió que el apartamento estaba cubierto de moho y era

inhabitable. Sabía que no era un lugar seguro para vivir, especialmente para su hijo pequeño, así que desalojó la unidad después de un mes. Los costos de la mudanza —incluidos los de su U-Haul y los cargos de almacenamiento— la dejaron con muy poco dinero, y ahora está viviendo con amigos de la familia.

Poco después de mudarse de su apartamento, Samarra sufrió un terrible accidente de automóvil que también le costó económicamente. Al reflexionar sobre estas múltiples dificultades, dijo que “sentía que todo lo que había construido en mi vida... se estaba desmoronando debajo de mí”. Estos reveses financieros hicieron que Samarra sacara a su hijo de la guardería y dejara de pagar el seguro de su automóvil. Por ahora, está centrada en encontrar un nuevo trabajo para poder ahorrar suficiente dinero y volver a empezar el proceso de búsqueda de apartamento. También asiste a la universidad a tiempo completo para estudiar asistencia médica. Espera terminar la escuela este verano, pero no está segura de poder hacerlo sin un automóvil. “He estado luchando mental y financieramente después de este revés solo para volver a ponerme de pie. Ha sido muy duro”.

## LA HISTORIA DE SYLVIA

Después de que su alquiler aumentara de \$1,200 a \$1,400, Sylvia y su hijo de 18 años desocuparon el apartamento donde habían estado viviendo en el estado de Nueva York. Sylvia sabía que no podía pagar el alquiler con sus ingresos actuales de \$13.20 la hora, que ganaba trabajando a tiempo completo como monitora de autobús. (No ha recibido ningún aumento salarial durante sus cinco años en el trabajo). Sylvia ya estaba pagando más del 50% de sus ingresos en el alquiler incluso antes de que subiera y, después del aumento, sabía que el precio era insostenible. Después de quedarse con una amiga durante varios meses, Sylvia y su hijo se alojan ahora en el albergue de emergencia de la localidad. Se ha puesto en contacto con muchos propietarios de apartamentos, pero no puede optar a la mayoría de las unidades porque no puede demostrar que gana entre tres y cuatro veces el alquiler. Incluso si encontrara otro apartamento con un alquiler de \$1,200 o menos, tendría que estar ganando \$7.50 más por hora de lo que gana actualmente para ser elegible. Sylvia ha sido una buena inquilina que siempre paga a tiempo y tiene un buen puntaje crediticio, pero sigue sin poder encontrar un apartamento. “Todo lo que quiero es que alguien me dé una oportunidad”.

A Sylvia le resulta difícil ahorrar dinero porque alojarse en un albergue también conlleva gastos.

Ella paga \$500 al mes en almacenamiento y debe gastar mucho en gasolina, ya que cada día traslada a su hijo hacia y desde una escuela en otro estado. Debido a que está trabajando o recogiendo a su hijo de la escuela durante el horario de comidas del albergue, tiene que comprar comida para llevar, lo que resulta más caro que cocinar en casa. A medida que la inflación empeora y los precios de los productos de primera necesidad aumentan, ella indica que “todo está subiendo, excepto mi sueldo”.

## LA HISTORIA DE NICOLE

Nicole, una madre soltera que vive con su hija y su nieta de tres años en Luisiana, enfermó de asma crónica tras el huracán Katrina. Ella recibe \$1,289 al mes de ayuda federal debido a su discapacidad. Su hogar no tiene otros ingresos porque su hija es estudiante a tiempo completo en la escuela de enfermería. Nicole recibe un vale de elección de vivienda, pero su arrendador ha seguido aumentando su alquiler con la aprobación de la autoridad de vivienda. Entre 2020 y 2022, la aportación de su hogar al alquiler aumentó de \$586 a \$1,011, ya que el alquiler global (la aportación del hogar más el subsidio del vale) aumentó de unos \$1,500 a casi \$1,900. Este costo no incluye los cargos adicionales, como una cuota mensual de \$100 para el mantenimiento del césped y el sistema de alarma y cargos adicionales de

mantenimiento. Como Nicole está pagando el 78% de sus ingresos solo en alquiler, le resulta difícil hacer frente a los costos añadidos a su contrato.

Recientemente, el arrendador de Nicole amenazó con presentar una demanda de desalojo porque Nicole no hizo limpiar sus alfombras comercialmente —una condición del contrato de alquiler— a pesar de que había alquilado una máquina para limpiar las alfombras ella misma. Ahora Nicole enfrenta el desalojo porque no le queda dinero para contratar a un limpiador de alfombras. En cuanto al impacto del aumento del alquiler en su presupuesto y en sus gastos, dijo: “Oh, no hay dinero para gastar... no tengo dinero. Si no tuviera cupones de alimentos, no comeríamos, porque no hay dinero ni para hacer la compra”. Pasa gran parte de su tiempo preocupada de que si algo se rompe y tiene que pagar la reparación, se quedará sin un lugar donde vivir. “Soy un manojo de nervios. Tengo miedo. Estoy asustada. Y lo único que puedo hacer es rezar cada día para que nos despertemos y sigamos viviendo dentro”.

# LAS CIFRAS DE ESTE INFORME

---

**O***ut of Reach* cuenta con datos disponibles para cada estado, área metropolitana y condado en [www.nlihc.org/oor](http://www.nlihc.org/oor). Le instamos a que visite el sitio, haga clic en su estado y seleccione “más información” para ver una página interactiva en la que puede explorar los datos de áreas metropolitanas específicas y condados en su estado. Las páginas finales de este informe describen de dónde provienen las cifras y cómo usarlas, identifican las jurisdicciones más caras y proporcionan clasificaciones estatales.

El salario para vivienda varía considerablemente en todo el país. El salario para alquilar una vivienda modesta de dos habitaciones en el área metropolitana de San Francisco, por ejemplo, es de \$61.50, muchísimo mayor que el salario para vivienda nacional. En el otro extremo del espectro de precios, el salario para una vivienda de dos habitaciones es \$12.48 en áreas de Arkansas. Aun así, muchas jurisdicciones con salarios para vivienda inferiores al promedio siguen sufriendo de un déficit de viviendas de alquiler asequibles. Las jurisdicciones con un salario para vivienda bajo tienden a tener un ingreso familiar inferior al promedio, lo que significa que un salario para vivienda bajo todavía está fuera del alcance de demasiados hogares.

El salario para vivienda está basado en los alquileres justos del mercado (FMR) de HUD, que son estimaciones de lo que una familia que se muda a una vivienda modesta hoy puede esperar pagar en alquiler, no lo que todos los arrendatarios pagan actualmente. El FMR es la base para el estándar de pago del alquiler para el programa de vales Housing Choice Vouchers y otros programas de HUD. El FMR se suele fijar en el percentil 40 de los alquileres para viviendas típicas ocupadas por los recién llegados a una zona. Los FMR por lo general se aplican uniformemente

dentro de cada área FMR, la cual es un área metropolitana o un condado no metropolitano. Por lo tanto, el salario para vivienda no refleja las variaciones en el alquiler dentro de un área metropolitana o condado no metropolitano.

HUD publica los FMR para áreas pequeñas con base en los códigos postales del Servicio Postal de EE. UU. para reflejar mejor las condiciones del mercado en pequeña escala dentro de las áreas metropolitanas. La coalición NLIHC calculó el salario para vivienda para cada código postal a fin de ilustrar la variación en el salario para vivienda dentro de las áreas metropolitanas. Consulte estos salarios en línea en [www.nlihc.org/oor](http://www.nlihc.org/oor).

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

---

# REFERENCIAS

Abdalla, S., Apramian, S. S., Cantley, L.F., & Cullen, M.R. (2017). Occupation and risk for injuries (Ocupación y riesgo de lesiones). En Mock, C., Nugent, R., Kobusingye, O., Smith, K.R. (Eds.), *Injury prevention and environmental health, 3rd edition (Prevención de lesiones y salud ambiental, 3ª edición)*. The World Bank. <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK525218/>

Airgood-Obrycki, W. (2022). *The record-breaking rental market (El mercado de alquiler que bate récords)*. Harvard Joint Center for Housing Studies. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/record-breaking-rental-market>

Airgood-Obrycki, W., Hermann, A., & Weeden, S. (2022). "The rent eats first": Rental housing unaffordability in the United States. ("*El alquiler come primero*": *La inasequibilidad de la vivienda de alquiler en Estados Unidos*). *Housing Policy Debate*. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.2020866>

Allard, M. D., & Brundage Jr., V. (2019). American Indians and Alaska Natives in the U.S. labor force (Indígenas estadounidenses y nativos de Alaska en la población activa de EE. UU.). *Monthly Labor Review*. Bureau of Labor Statistics. <https://www.bls.gov/opub/mlr/2019/article/american-indians-and-alaska-natives-in-the-u-s-labor-force.htm>

Anderson, D., & Bokhari, S. (2022). *Real estate investors are buying a record share of U.S. Homes (Los inversores inmobiliarios están comprando una cuota récord de viviendas en EE. UU.)*. Redfin News. <https://www.redfin.com/news/investor-home-purchases-q4-2021>

Apartment List. (2022). *National-level historic estimates (2017-present) [Estimaciones históricas a nivel nacional (de 2017 a la actualidad)]* [Conjunto de datos]. Apartment List. <https://www.apartmentlist.com/research/category/data-rent-estimates>

Apartment List. (2022a). *County-level historic estimates (2017-present) [Estimaciones históricas a nivel de condado (de 2017 a la actualidad)]* [Conjunto de datos]. Apartment List. <https://www.apartmentlist.com/research/category/data-rent-estimates>

Apartment List. (2022b). *Apartment list national rent report (Informe nacional de alquileres de Apartment List)*. Apartment List. <https://www.apartmentlist.com/research/national-rent-data>

Austin, A. (2013). *Native Americans and jobs: The challenge and the promise (Los indígenas estadounidenses y el empleo: El reto y la promesa)* Economic Policy Institute. <https://www.epi.org/publication/bp370-native-americans-jobs/>

Bhutta, N., Chang, A. C., Dettling, L. J., & Hsu, J. W. (2020). Disparities in wealth by race and ethnicity in the 2019 Survey of Consumer Finances. FEDS Notes (Disparidades en la riqueza por raza y origen étnico en la Encuesta de Finanzas de los Consumidores de 2019. Notas de FEDS). Board of Governors of the Federal Reserve System. <https://www.federalreserve.gov/econres/notes/feds-notes/disparities-in-wealth-by-race-and-ethnicity-in-the-2019-survey-of-consumer-finances-20200928.htm>

Bureau of Labor Statistics. (2022). *Consumer Price Index – May 2022 (Índice de precios al consumidor – mayo de 2022)*. U.S. Department of Labor. <https://www.bls.gov/news.release/pdf/cpi.pdf>

Bureau of Labor Statistics. (2020a). *Labor force characteristics by race and ethnicity (Características de la población activa por raza y origen étnico)*, 2019. U.S. Department of Labor. <https://www.bls.gov/opub/reports/race-and-ethnicity/2019/home.htm>

Cooper, D., Mokhiber, Z., & Zipperer, B. (2021). *Raising the federal minimum wage to \$15 by 2025 would lift the pay of 32 million workers (El aumento del salario mínimo federal a \$15 para 2025 elevaría el salario de 32 millones de trabajadores)*. Economic Policy Institute. <https://www.epi.org/publication/raising-the-federal-minimum-wage-to-15-by-2025-would-lift-the-pay-of-32-million-workers/>

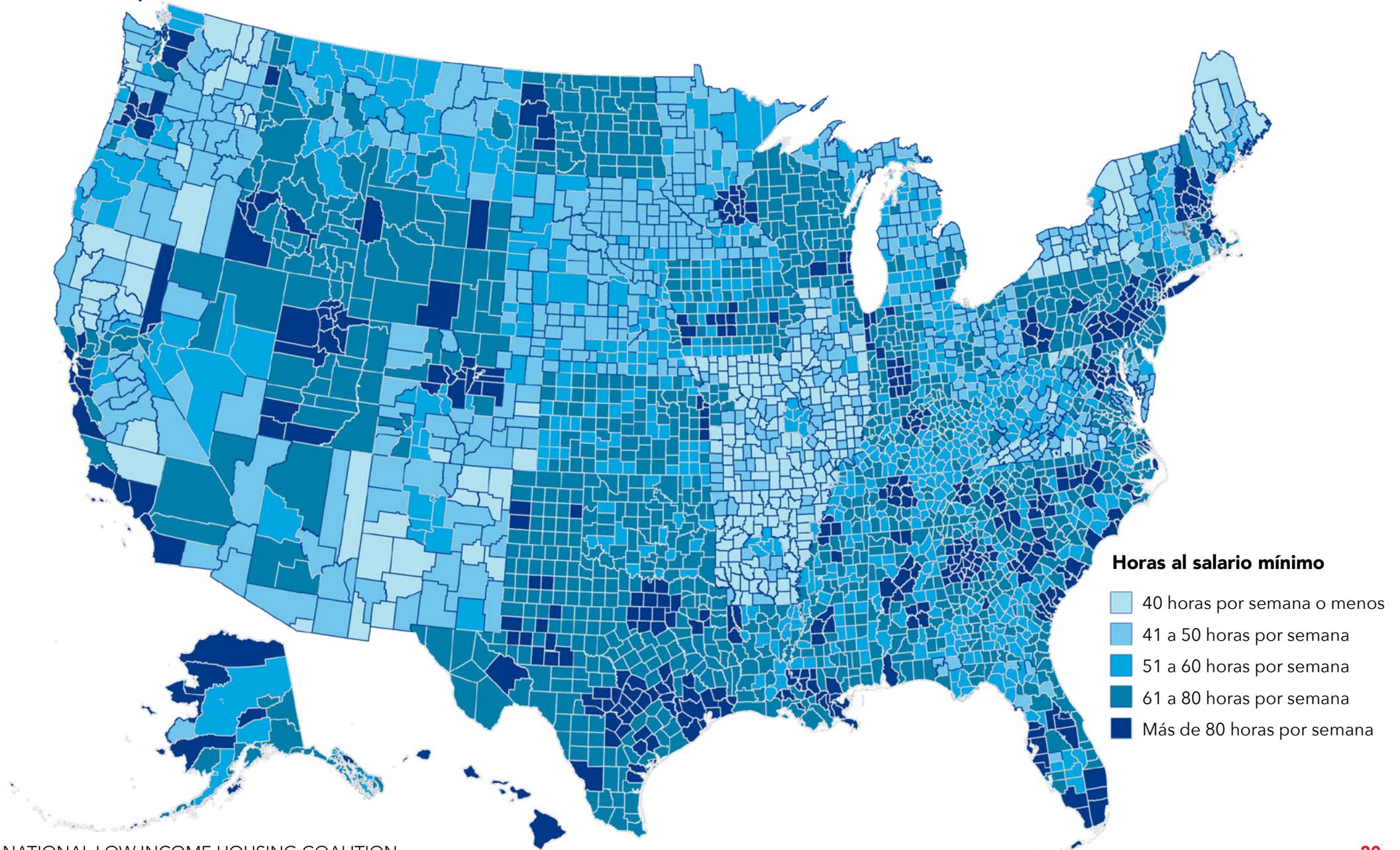
Cooper, D., Hickey, S.M., & Zipperer, B. (2022). *The value of the federal minimum wage is at its lowest point in 66 years (El valor del salario mínimo federal está en su punto más bajo en 66 años)*. Economic Policy Institute. <https://www.epi.org/blog/the-value-of-the-federal-minimum-wage-is-at-its-lowest-point-in-66-years/>

*A decade with no improvement: Native women and the wage gap (Una década sin mejoras: Las mujeres nativas y la brecha salarial)*. (2021). Institute for Women's Policy Research. (2021). [https://iwpr.org/wp-content/uploads/2021/09/Native-Womens-Equal-Pay-Fact-Sheet-2021\\_FINAL.pdf](https://iwpr.org/wp-content/uploads/2021/09/Native-Womens-Equal-Pay-Fact-Sheet-2021_FINAL.pdf)

- Dill, J., & Duffy, M. (2020). Structural racism and Black women's employment in the US health care sector (El racismo estructural y el empleo de las mujeres negras en el sector de la atención médica en EE. UU.). *Health Affairs*, 41(2), 265-272. <https://doi.org/10.1377/hlthaff.2021.01400>
- Ellis, T. (2022). *Rental Market Tracker: Typical U.S. Asking Rent Surpassed \$2,000 for First Time in May* (Rastreador del mercado de alquileres: El alquiler solicitado típico en EE. UU. superó los \$2,000 por primera vez en mayo). Redfin. <https://www.redfin.com/news/redfin-rental-report-may-2022/>
- Eviction tracking system (Sistema de seguimiento de los desalojos). (2022). Eviction Lab. Retrieved May 31, 2022. <https://evictionlab.org/eviction-tracking/>
- Fischer, W., & Sard, B. (2017). *Chart book: Federal housing spending is poorly matched to need* (Libro de gráficos: El gasto federal en vivienda se ajusta mal a las necesidades). Center on Budget and Policy Priorities. <https://www.cbpp.org/research/housing/federal-housing-spending-is-poorly-matched-to-need>
- Family budget calculator (Calculadora del presupuesto familiar). (2022). Economic Policy Institute. <https://www.epi.org/resources/budget/>
- Garriga, C., Gete, P., & Tsouderou, A. (2020). *Investors and housing affordability* (Los inversores y la asequibilidad de la vivienda). Federal Reserve Bank of St. Louis Working Paper 2020-047. <https://doi.org/10.20955/wp.2020.047>
- Gould, E., & Kandra, J. (2022). *State of Working America 2021* (Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos 2021). Economic Policy Institute. <https://www.epi.org/publication/swa-wages-2021/>
- Immergluck, D., Ernsthauten, J., Earl, S., & Powell, A. (2020). Evictions, large owners, and serial filings: Findings from Atlanta (Desalojos, grandes propietarios y presentaciones en serie: Conclusiones de Atlanta). *Housing Studies*, 35(5), 903–924. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1639635>
- Leung, L., Hepburn, P., & Desmond, M. (2021). Serial eviction filing: Civil courts, property management, and the threat of displacement (Presentación de desalojos en serie: Tribunales civiles, gestión de la propiedad y amenaza de desplazamiento). *Social Forces*, 100(1), 316–344. <https://doi.org/10.1093/sf/soaa089>
- Lowrey, A. (2021, April 23). Low-skill workers aren't a problem to be fixed (Los trabajadores poco cualificados no son un problema a solucionar). *The Atlantic*. <https://www.theatlantic.com/ideas/archive/2021/04/theres-no-such-thing-as-a-low-skill-worker/618674/>
- NMHC 50 Largest Apartment Owners (Los 50 mayores propietarios de apartamentos de NMHC). (2022). National Multifamily Housing Council. <https://www.nmhc.org/research-insight/the-nmhc-50/top-50-lists/2022-top-owners-list/>
- Raymond, E., Zha, Y., Knight-Scott, E., & Cabrera, L. (2022). Large corporate buyers of residential rental housing during the COVID19 pandemic in three southeastern metropolitan areas (Grandes empresas compradoras de viviendas residenciales de alquiler durante la pandemia de COVID-19 en tres áreas metropolitanas del sureste). Georgia Tech Planning and Property Lab. <https://sites.gatech.edu/planningproperty/recent-publications/report-2022-1/>
- Schwartz, A., & McClure, K. (2021). The Rental Assistance Demonstration program and its current and projected consumption of Low-Income Housing Tax Credits (El Programa de Demostración de Ayuda para el Alquiler y su consumo actual y proyectado de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos). *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 23(2), 9-25. <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol23num2/ch1.pdf>
- U.S. Census Bureau. (2022). 2016 -2020 American Community Survey Public Use Microdata Sample (Muestra de microdatos para uso público de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses 2016-2020) [Conjunto de datos].
- U.S. Census Bureau. (2022a). 2020 American Community Survey 5-Year Subject Tables (Tablas temáticas quinquenales de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses de 2020) [Conjunto de datos]. <https://data.census.gov/cedsci/table?q=United%20States>
- Vogell, H. (2022). When private equity becomes your landlord (Cuando el capital privado se convierte en su arrendador). *ProPublica*. <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>
- Why evictions matter (Por qué importan los desalojos). (n.d.). Eviction Lab. <https://evictionlab.org/why-eviction-matters/>
- Wilson, V., Miller, E., & Kassa, M. (2021). *Racial representation in professional occupations* (Representación racial en las ocupaciones profesionales). Economic Policy Institute. <https://www.epi.org/publication/racial-representation-prof-occ/>

# HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO EN 2022

\*Nota: Los estados de New England se muestran con las zonas de alquiler justo del mercado de HUD. Todos los demás estados se muestran al nivel del condado. Este mapa no incluye las jurisdicciones a nivel subcondado con salarios mínimos más altos que el salario mínimo estándar del condado, estatal o federal. Ninguno de los salarios mínimos locales son suficientes para pagar una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado con una semana laboral de 40 horas. La variación geográfica de los salarios mínimos de los estados de Oregon y Nueva York se refleja al nivel del condado.



# LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS

Zonas metropolitanas	Condados metropolitanos <sup>1</sup>	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones <sup>2</sup>
San Francisco, CA HMFA <sup>3</sup>	Marin County, San Francisco County, San Mateo County, CA	\$61.50
Santa Cruz-Watsonville, CA MSA <sup>4</sup>	Santa Cruz County, CA	\$60.35
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA HMFA	Santa Clara County, CA	\$55.15
Santa Maria-Santa Barbara, CA MSA	Santa Barbara County, CA	\$48.38
Boston-Cambridge-Quincy, MA-NH HMFA		\$46.13
New York, NY HMFA	New York County, Kings County, Queens County, Bronx County, Richmond County, Rockland County, Putnam County, NY	\$45.00
Santa Ana-Anaheim-Irvine, CA HMFA	Orange County, CA	\$44.69
Oakland-Fremont, CA HMFA	Alameda County, Contra Costa County, CA	\$43.73
Honolulu, HI MSA	Honolulu County, HI	\$43.08
San Diego-Carlsbad, CA MSA	San Diego County, CA	\$42.92

Zonas no metropolitanas por estado (combinadas)	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones	Condados no metropolitanos (o equivalentes a condado)	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
Massachusetts	\$43.83	Nantucket County, MA	\$45.92
Hawaii	\$31.87	Dukes County, MA	\$42.56
Alaska	\$25.41	Kauai County, HI	\$38.40
Connecticut	\$24.62	Eagle County, CO	\$37.38
Colorado	\$23.67	Pitkin County, CO	\$35.60
New Hampshire	\$21.99	Summit County, CO	\$34.56
California	\$20.95	Monroe County, FL	\$33.83
Nevada	\$20.32	Kalawao County, HI	\$32.96
Vermont	\$19.93	Bethel Census Area, AK	\$32.65
Washington	\$19.64	San Miguel County, CO	\$32.17

<sup>1</sup> Excluye los condados metropolitanos de New England, ya que las áreas FMR no están definidas por los límites de los condados en New England.

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

<sup>3</sup> HMFA = Zona metropolitana al alquiler justo del mercado (FMR) según HUD. Este término indica que una parte de la zona estadística basada en el núcleo definida por la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB) se encuentra en una zona a la cual se aplican los FMR. HUD está obligado por la OMB a modificar el nombre de las entidades geográficas metropolitanas que deriva de la zona estadística basada en el núcleo (CBSA, Core-Based Statistical Area) cuando la geografía no es la misma que la establecida por la OMB.

<sup>4</sup> MSA = Zona estadística metropolitana. Entidades geográficas definidas por la OMB para uso por parte de los organismos de estadística federales en la recolección, tabulación y publicación de las estadísticas federales. Una zona MSA contiene un núcleo urbano de 50,000 o más habitantes.

# ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES

Los estados se clasifican de más caro a menos caro.

Orden <sup>1</sup>	Estado	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones <sup>2</sup>	Orden <sup>1</sup>	Estado	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones <sup>2</sup>
1	Hawaii	\$40.63	28	South Carolina	\$19.30
2	California	\$39.01	29	North Carolina	\$19.18
3	Massachusetts	\$37.97	30	Michigan	\$19.10
4	New York	\$37.72	31	Idaho	\$18.87
6	Washington	\$31.33	32	Wisconsin	\$18.56
7	New Jersey	\$31.32	33	Tennessee	\$18.30
8	Colorado	\$28.94	34	Louisiana	\$17.69
9	Maryland	\$28.93	35	Montana	\$17.65
10	Connecticut	\$27.80	36	New Mexico	\$17.56
11	Oregon	\$27.65	37	Wyoming	\$17.07
12	Florida	\$26.38	38	Ohio	\$17.05
13	New Hampshire	\$26.29	39	Nebraska	\$16.98
14	Virginia	\$24.85	40	Indiana	\$16.97
15	Rhode Island	\$24.32	41	Missouri	\$16.94
16	Alaska	\$24.32	42	Kansas	\$16.91
17	Nevada	\$23.70	43	North Dakota	\$16.61
18	Arizona	\$23.44	44	Oklahoma	\$16.61
19	Vermont	\$23.40	45	Iowa	\$16.55
20	Illinois	\$22.80	46	Alabama	\$16.32
21	Delaware	\$22.76	47	Kentucky	\$16.18
22	Maine	\$22.69	48	South Dakota	\$16.11
23	Texas	\$22.54	49	Mississippi	\$15.67
24	Minnesota	\$22.41	50	West Virginia	\$15.38
25	Utah	\$22.18	51	Arkansas	\$14.89
26	Georgia	\$20.97	<b>OTROS</b>		
27	Pennsylvania	\$20.90	5	District of Columbia	\$34.33
			52	Puerto Rico	\$9.66

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

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

# RESUMEN POR ESTADO

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2022	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				HOGARES ARRENDATARIOS				
	Salario por hora para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> para pagar 2 hab. al FMR	AMI anual <sup>4</sup>	Alquiler mensual asequible al AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios (2016 - 2020)	% del total de hogares (2016 - 2020)	Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2022)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR
Alabama	\$16.32	\$849	\$33,944	2.3	\$74,631	\$1,866	\$22,389	\$560	581,999	31%	\$15.78	\$821	1.0
Alaska	\$24.32	\$1,264	\$50,578	2.4	\$104,204	\$2,605	\$31,261	\$782	89,797	35%	\$23.14	\$1,203	1.1
Arizona	\$23.44	\$1,219	\$48,747	1.8	\$83,183	\$2,080	\$24,955	\$624	916,254	35%	\$21.28	\$1,106	1.1
Arkansas	\$14.89	\$774	\$30,965	1.4	\$68,576	\$1,714	\$20,573	\$514	400,067	34%	\$16.56	\$861	0.9
California	\$39.01	\$2,028	\$81,133	2.6	\$106,182	\$2,655	\$31,855	\$796	5,861,796	45%	\$30.39	\$1,580	1.3
Colorado	\$28.94	\$1,505	\$60,186	2.3	\$106,926	\$2,673	\$32,078	\$802	722,078	34%	\$23.55	\$1,225	1.2
Connecticut	\$27.80	\$1,446	\$57,820	2.0	\$115,496	\$2,887	\$34,649	\$866	470,029	34%	\$21.30	\$1,108	1.3
Delaware	\$22.76	\$1,183	\$47,333	2.2	\$96,855	\$2,421	\$29,056	\$726	106,038	29%	\$20.67	\$1,075	1.1
Florida	\$26.38	\$1,372	\$54,870	2.6	\$79,994	\$2,000	\$23,998	\$600	2,680,435	34%	\$20.55	\$1,069	1.3
Georgia	\$20.97	\$1,090	\$43,618	2.9	\$83,892	\$2,097	\$25,168	\$629	1,377,105	36%	\$20.48	\$1,065	1.0
Hawaii	\$40.63	\$2,113	\$84,510	4.0	\$108,224	\$2,706	\$32,467	\$812	185,895	40%	\$20.59	\$1,071	2.0
Idaho	\$18.87	\$981	\$39,258	2.6	\$79,273	\$1,982	\$23,782	\$595	189,871	29%	\$16.10	\$837	1.2
Illinois	\$22.80	\$1,186	\$47,434	1.9	\$99,762	\$2,494	\$29,929	\$748	1,646,283	34%	\$21.36	\$1,111	1.1
Indiana	\$16.97	\$882	\$35,299	2.3	\$82,791	\$2,070	\$24,837	\$621	794,477	31%	\$16.61	\$864	1.0
Iowa	\$16.55	\$860	\$34,415	2.3	\$88,049	\$2,201	\$26,415	\$660	366,974	29%	\$16.00	\$832	1.0
Kansas	\$16.91	\$879	\$35,176	2.3	\$84,871	\$2,122	\$25,461	\$637	385,676	34%	\$17.01	\$884	1.0
Kentucky	\$16.18	\$841	\$33,645	2.2	\$74,364	\$1,859	\$22,309	\$558	567,032	32%	\$16.51	\$858	1.0
Louisiana	\$17.69	\$920	\$36,786	2.4	\$73,725	\$1,843	\$22,117	\$553	584,328	33%	\$16.28	\$847	1.1
Maine	\$22.69	\$1,180	\$47,194	1.8	\$86,950	\$2,174	\$26,085	\$652	154,531	27%	\$15.68	\$815	1.4
Maryland	\$28.93	\$1,505	\$60,183	2.3	\$122,819	\$3,070	\$36,846	\$921	734,699	33%	\$21.52	\$1,119	1.3
Massachusetts	\$37.97	\$1,975	\$78,984	2.7	\$124,300	\$3,107	\$37,290	\$932	979,813	37%	\$27.52	\$1,431	1.4
Michigan	\$19.10	\$993	\$39,731	1.9	\$84,868	\$2,122	\$25,461	\$637	1,124,923	28%	\$18.17	\$945	1.1
Minnesota	\$22.41	\$1,165	\$46,616	2.2	\$105,544	\$2,639	\$31,663	\$792	619,377	28%	\$19.29	\$1,003	1.2
Mississippi	\$15.67	\$815	\$32,603	2.2	\$63,459	\$1,586	\$19,038	\$476	348,677	31%	\$13.57	\$706	1.2
Missouri	\$16.94	\$881	\$35,228	1.5	\$84,048	\$2,101	\$25,214	\$630	802,838	33%	\$17.83	\$927	1.0
Montana	\$17.65	\$918	\$36,718	1.9	\$80,806	\$2,020	\$24,242	\$606	137,320	31%	\$15.69	\$816	1.1
Nebraska	\$16.98	\$883	\$35,319	1.9	\$87,395	\$2,185	\$26,219	\$655	259,372	34%	\$16.52	\$859	1.0

1 Hab. = habitación.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2022.

3 Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el estatal y el federal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice B.

4 AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2022

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

# RESUMEN POR ESTADO

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2022	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				HOGARES ARRENDATARIOS				
	Salario por hora para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> para pagar 2 hab. al FMR	AMI anual <sup>4</sup>	Alquiler mensual asequible al AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios (2016 - 2020)	% del total de hogares (2016 - 2020)	Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2022)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR
Nevada	\$23.70	\$1,232	\$49,294	2.3	\$84,072	\$2,102	\$25,222	\$631	485,147	43%	\$20.66	\$1,074	1.1
New Hampshire	\$26.29	\$1,367	\$54,674	3.6	\$106,787	\$2,670	\$32,036	\$801	155,277	29%	\$19.52	\$1,015	1.3
New Jersey	\$31.32	\$1,628	\$65,137	2.4	\$116,367	\$2,909	\$34,910	\$873	1,177,627	36%	\$23.29	\$1,211	1.3
New Mexico	\$17.56	\$913	\$36,528	1.5	\$69,624	\$1,741	\$20,887	\$522	253,673	32%	\$16.61	\$864	1.1
New York	\$37.72	\$1,962	\$78,465	2.9	\$102,117	\$2,553	\$30,635	\$766	3,402,708	46%	\$32.01	\$1,665	1.2
North Carolina	\$19.18	\$997	\$39,897	2.6	\$81,260	\$2,031	\$24,378	\$609	1,381,743	34%	\$19.00	\$988	1.0
North Dakota	\$16.61	\$864	\$34,553	2.3	\$97,100	\$2,428	\$29,130	\$728	120,202	37%	\$19.17	\$997	0.9
Ohio	\$17.05	\$887	\$35,468	1.8	\$84,230	\$2,106	\$25,269	\$632	1,589,054	34%	\$17.33	\$901	1.0
Oklahoma	\$16.61	\$863	\$34,539	2.3	\$75,980	\$1,899	\$22,794	\$570	507,014	34%	\$16.94	\$881	1.0
Oregon	\$27.65	\$1,438	\$57,515	2.0	\$93,147	\$2,329	\$27,944	\$699	611,573	37%	\$20.61	\$1,072	1.3
Pennsylvania	\$20.90	\$1,087	\$43,463	2.9	\$92,217	\$2,305	\$27,665	\$692	1,584,332	31%	\$19.25	\$1,001	1.1
Rhode Island	\$24.32	\$1,264	\$50,579	2.0	\$99,058	\$2,476	\$29,718	\$743	159,280	38%	\$17.10	\$889	1.4
South Carolina	\$19.30	\$1,004	\$40,147	2.7	\$78,751	\$1,969	\$23,625	\$591	586,090	30%	\$15.98	\$831	1.2
South Dakota	\$16.11	\$838	\$33,500	1.6	\$84,335	\$2,108	\$25,300	\$633	111,383	32%	\$15.67	\$815	1.0
Tennessee	\$18.30	\$952	\$38,060	2.5	\$78,121	\$1,953	\$23,436	\$586	882,921	33%	\$18.86	\$981	1.0
Texas	\$22.54	\$1,172	\$46,889	3.1	\$86,464	\$2,162	\$25,939	\$648	3,737,262	38%	\$22.73	\$1,182	1.0
Utah	\$22.18	\$1,153	\$46,136	3.1	\$96,221	\$2,406	\$28,866	\$722	295,682	29%	\$18.44	\$959	1.2
Vermont	\$23.40	\$1,217	\$48,664	1.9	\$92,141	\$2,304	\$27,642	\$691	75,478	29%	\$16.47	\$856	1.4
Virginia	\$24.85	\$1,292	\$51,690	2.3	\$105,430	\$2,636	\$31,629	\$791	1,060,350	33%	\$22.12	\$1,150	1.1
Washington	\$31.33	\$1,629	\$65,161	2.2	\$108,911	\$2,723	\$32,673	\$817	1,067,763	37%	\$27.55	\$1,433	1.1
West Virginia	\$15.38	\$800	\$31,983	1.8	\$69,225	\$1,731	\$20,768	\$519	193,449	26%	\$13.92	\$724	1.1
Wisconsin	\$18.56	\$965	\$38,600	2.6	\$91,904	\$2,298	\$27,571	\$689	781,435	33%	\$17.04	\$886	1.1
Wyoming	\$17.07	\$888	\$35,504	2.4	\$89,972	\$2,249	\$26,991	\$675	67,701	29%	\$16.62	\$864	1.0
<b>OTRO</b>													
District of Columbia	\$33.94	\$1,765	\$70,600	2.1	\$129,000	\$3,225	\$38,700	\$968	166,019	58%	\$30.13	\$1,567	1.1
Puerto Rico	\$9.72	\$506	\$20,225	1.1	\$26,086	\$652	\$7,826	\$186	380,029	32%	\$7.53	\$391	1.3

1 Hab. = habitación.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2022.

3 Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el estatal y el federal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice B.

4 AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2022

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

# CÓMO USAR LAS CIFRAS

Un hogar arrendatario necesita ganar por lo menos \$25.82 por hora para poder pagar una vivienda de dos habitaciones al FMR.

Para una familia que gana el 100% del AMI, un alquiler mensual de \$2,302 o menos es asequible.

Los hogares arrendatarios representaron el 36% de todos los hogares (2016-2020).

El salario promedio estimado del arrendatario en EE. UU. es \$21.99 por hora (2022).

El ingreso familiar promedio anual (AMI) en EE. UU. es \$92,091 (2022).

Había 43,928,837 hogares arrendatarios en EE. UU. (2016-2020).

SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2022	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				ARRENDATARIOS					
	Salario por hora para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo para pagar 2 hab. al FMR <sup>3</sup>	Alquiler mensual asequible al AMI <sup>4</sup>	Alquiler mensual asequible al AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios	% del total de hogares	Salario promedio por hora estimado del arrendatario	Alquiler asequible al salario promedio del arrendatario	Trabajos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR
<b>ESTADOS UNIDOS</b>	\$25.82	\$1,342	\$53,699	2.4	\$92,091	\$2,302	\$27,627	\$691	43,928,837	36%	\$21.99	\$1,144	1.2

El FMR para una vivienda de alquiler de dos hab. en EE. UU. es \$1,342 (2022).

Un hogar arrendatario necesita un ingreso anual de \$53,699 para pagar una vivienda de dos habitaciones al FMR.

En promedio, un hogar arrendatario necesita 2.4 empleos de tiempo completo al salario mínimo para pagar una unidad de alquiler de dos habitaciones al FMR.

En EE. UU., una familia con el 30% del AMI gana \$27,627 anuales.

Para una familia que gana el 30% del AMI, un alquiler mensual de \$691 o menos es asequible.

Si un trabajador a tiempo completo gana el salario promedio del arrendatario, un alquiler mensual de \$1,144 o menos es asequible.

Un hogar arrendatario necesita 1.2 empleos de tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar una unidad de alquiler de dos habitaciones al FMR.

1: Hab. = habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2022.

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

4: AMI = Area Median Income o ingreso familiar promedio de la zona para el año fiscal 2022.

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

# DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS

Dividir los ingresos necesarios para pagar el FMR (\$53,699) por 52 (semanas al año) y luego por 40 (horas por semana de trabajo) (\$53,699 / 52 = \$1,033; \$1,033 / 40 = \$25.82).

Multiplicar el AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$92,091 x .3 = \$27,627). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$27,627 / 12 = \$2,302).

El ingreso familiar promedio estimado se basa en datos de la American Community Survey - ACS (año fiscal 2022; HUD). Consultar el Apéndice B.

Dividir el número de hogares arrendatarios por el número total de hogares (ACS 2016-2020) (43,928,837 / 123,530,716 = .36). Luego, multiplicar por 100 (.36 x 100 = 36%).

Salario promedio reportado por la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS) para 2020, ajustado para reflejar los ingresos de los hogares arrendatarios con respecto a todos los hogares en EE. UU., y proyectado para 2022. Consultar el Apéndice B.

ACS (2016-2020).

SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2022	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				ARRENDATARIOS					
	Salario por hora para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo para pagar 2 hab. al FMR <sup>3</sup>	AMI anual <sup>4</sup>	Alquiler mensual asequible al AMI <sup>5</sup>	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios	% del total de hogares	Salario promedio por hora estimado del arrendatario	Alquiler asequible al salario promedio del arrendatario	Trabajos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR
<b>ESTADOS UNIDOS</b>	\$25.82	\$1,342	\$53,699	2.4	\$92,091	\$2,302	\$27,627	\$691	43,928,837	36%	\$21.99	\$1,144	1.2

Desarrollado anualmente por HUD (2022). Consultar el Apéndice B.

Multiplicar el FMR por 12 para obtener el costo del alquiler anual (\$1,342.47 x 12 = \$16,110). Luego, dividir por .3 para determinar el total de ingresos necesarios para pagar \$16,110 al año en alquiler (\$16,110 / .3 = \$53,699).

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

Multiplicar el AMI anual por .3 (\$92,091 x .3 = \$27,627).

Multiplicar el 30% del AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$27,627 x .3 = \$8,288). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$8,288 / 12 = \$691).

Calcular el ingreso anual al multiplicar el salario promedio del arrendatario por 40 (horas por semana) y 52 (semanas por año) (\$21.9904 x 40 x 52 = \$45,740). Multiplicar por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en alquiler (\$45,740 x .3 = \$13,722). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$13,722 / 12 = \$1,144).

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$53,699 / 52 = \$1,033). Luego, dividir por \$21.99 (el salario promedio del arrendatario en EE. UU.) (\$1,033 / \$21.99 = 47 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (47 / 40 = 1.2 puestos de trabajo a tiempo completo).

1: Hab. = habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2022.

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

4: AMI = Area Median Income o ingreso familiar promedio de la zona para el año fiscal 2022.

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

# SALARIOS MÍNIMOS LOCALES

Localidad	Salario mínimo local (a partir del 7/1/22)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Alameda, CA	\$15.75	\$35.65	\$43.73
Belmont, CA	\$16.20	\$50.60	\$61.50
Berkeley, CA	\$16.99	\$35.65	\$43.73
Burlingame, CA	\$15.60	\$50.60	\$61.50
Chicago, IL <sup>1</sup>	\$15.40	\$22.33	\$25.77
Cook County, IL	\$13.35	\$22.33	\$25.77
Cupertino, CA	\$16.40	\$46.50	\$55.15
Daly City, CA	\$15.53	\$50.60	\$61.50
Denver, CO	\$15.87	\$26.23	\$31.90
East Palo Alto, CA	\$15.60	\$50.60	\$61.50
El Cerrito, CA	\$16.37	\$35.65	\$43.73
Emeryville, CA	\$17.68	\$35.65	\$43.73
Flagstaff, AZ	\$15.50	\$22.42	\$28.35
Fremont, CA	\$16.00	\$35.65	\$43.73
Half Moon Bay, CA	\$15.56	\$50.60	\$61.50
Hayward, CA <sup>2</sup>	\$15.56	\$35.65	\$43.73
Howard County, MD <sup>3</sup>	\$14.00	\$21.62	\$26.83
Los Altos, CA	\$16.40	\$46.50	\$55.15
Los Angeles County, CA	\$15.96	\$30.85	\$39.31
Los Angeles, CA	\$16.04	\$30.85	\$39.31
Malibu, CA	\$15.96	\$30.85	\$39.31
Menlo Park, CA	\$15.75	\$50.60	\$61.50
Milpitas, CA	\$16.40	\$46.50	\$55.15
Minneapolis, MN <sup>4</sup>	\$15.00	\$20.73	\$25.56
Montgomery County, MD <sup>5</sup>	\$15.65	\$30.13	\$34.33
Mountain View, CA	\$17.10	\$46.50	\$55.15

1. Salario mínimo para empleadores con más de 20 empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos empleados es de \$14.50.
2. Salario mínimo para empleadores con más de 25 empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos empleados es de \$14.52
3. Salario mínimo para grandes empleadores. El salario mínimo para los pequeños empleadores, las organizaciones sin fines de lucro, los servicios de alimentación y los empleadores de salud a domicilio es de \$12.50.
4. Salario mínimo para empleadores con más de 100 empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos empleados es de \$13.50.
5. Salario mínimo para empleadores con más de 50 empleados. El salario mínimo para los empleadores con 11 a 50 empleados, las organizaciones sin fines de lucro y los proveedores de servicios de salud a domicilio es de \$14.50. El salario mínimo para los empleadores con 10 o menos empleados es de \$14.

Localidad	Salario mínimo local (a partir del 7/1/22)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Novato, CA <sup>6</sup>	\$15.77	\$50.60	\$61.50
Oakland, CA	\$15.06	\$35.65	\$43.73
Palo Alto, CA	\$16.45	\$46.50	\$55.15
Pasadena, CA	\$16.11	\$30.85	\$39.31
Petaluma, CA	\$15.85	\$29.79	\$39.19
Portland, ME	\$13.00	\$25.58	\$33.10
Redwood City, CA	\$16.20	\$50.60	\$61.50
Richmond, CA	\$15.54	\$35.65	\$43.73
Rockland, ME	\$13.00	\$15.94	\$19.33
Saint Paul, MN <sup>7</sup>	\$15.00	\$20.73	\$25.56
San Carlos, CA	\$15.77	\$50.60	\$61.50
San Diego, CA <sup>8</sup>	\$15.00	\$33.44	\$42.92
San Francisco, CA	\$16.99	\$50.60	\$61.50
San Jose, CA	\$16.20	\$46.50	\$55.15
San Mateo, CA	\$16.20	\$50.60	\$61.50
Santa Clara, CA	\$16.40	\$46.50	\$55.15
Santa Fe County, NM	\$12.95	\$18.75	\$21.40
Santa Fe, NM	\$12.95	\$18.75	\$21.40
Santa Monica, CA	\$15.96	\$30.85	\$39.31
Santa Rosa, CA	\$15.85	\$29.79	\$39.19
SeaTac, WA <sup>9</sup>	\$17.54	\$33.44	\$39.31
Seattle, WA <sup>10</sup>	\$17.27	\$33.44	\$39.31
Sonoma, CA <sup>11</sup>	\$16.00	\$29.79	\$39.19
South San Francisco, CA	\$15.80	\$50.60	\$61.50
Sunnyvale, CA	\$17.10	\$46.50	\$55.15
Tucson, AZ	\$13.00	\$14.63	\$19.25
West Hollywood, CA <sup>12</sup>	\$16.50	\$30.85	\$39.31

6. Salario mínimo para empleadores con 100 o más empleados. El salario mínimo para los empleadores con 26 a 99 empleados es de \$15.53. El salario mínimo para los empleadores con 1 a 25 empleados es de \$15.
7. Salario mínimo para empleadores con más de 10,000 empleados. El salario mínimo para los empleadores con 101 a 10,000 empleados es de \$13.50; el salario mínimo para los empleadores con 6 a 100 empleados es de \$12.00; el salario mínimo para los empleadores con 5 o menos empleados es de \$10.75.
8. El salario mínimo es el mismo que el del estado de California, pero se aplica a todos los empleadores independientemente del número de empleados.
9. Salario mínimo para los empleadores de hostelería y de transporte.
10. Salario mínimo para empleadores con más de 500 empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos empleados y beneficios médicos es de \$15.75.
11. Salario mínimo para empleadores con más de 25 empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos empleados es de \$15.
12. Salario mínimo para empleadores con 50 o más empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos de 50 empleados es de \$16. El salario mínimo para los empleados de hoteles es de \$18.35.

# NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES

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

## DEFINICIONES DE ZONAS AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO

HUD determina el alquiler justo del mercado (FMR) para los mercados de vivienda metropolitana y rural en todo el país. En zonas metropolitanas, HUD empieza con los límites de las zonas metropolitanas de la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB, por sus siglas en inglés) para definir las zonas FMR. Como las zonas FMR están diseñadas para reflejar mercados de vivienda cohesivos, los límites de la OMB no siempre son preferibles. Además, los cambios significativos a los límites metropolitanos de la OMB pueden afectar a los beneficiarios actuales de asistencia para vivienda. De acuerdo con la orientación de la OMB a las agencias federales, HUD modifica los límites de la OMB en algunos casos para la administración del programa.

En el año fiscal 2006, las zonas FMR de HUD incorporaron la revisión de los límites de las zonas metropolitanas que la OMB realizó en 2003. HUD usó los nuevos límites de la OMB, pero los modificó si un condado (o pueblo) al agregarse a una zona FMR conforme a las definiciones de la OMB tenía alquileres o ingresos en 2000 que se desviaban más del 5% de la zona metropolitana recientemente definida. HUD (y *Out of Reach*) se refiere a las áreas no modificadas definidas por la OMB como Zonas Estadísticas Metropolitanas (MSA, por sus siglas en inglés) y a las zonas modificadas por HUD como Zonas Metropolitanas FMR de HUD (HMFA). Los cambios posteriores de la OMB a los límites metropolitanos hasta 2009 se incorporaron a las zonas FMR posteriores de HUD.

La OMB publicó nuevos límites de zonas metropolitanas en febrero de 2013. Para el año fiscal 2016, HUD eligió aplicar los límites previos a 2013 a las zonas FMR, excepto cuando los límites de la OMB posteriores a 2013 dieron como resultado una zona FMR más pequeña. Los condados que se habían eliminado de las zonas metropolitanas fueron tratados por HUD como condados no metropolitanos. Los condados que se habían agregado a las zonas metropolitanas fueron tratados por HUD como subzonas metropolitanas (HMFA) y se les dio su propio FMR si los datos

de alquileres locales eran estadísticamente confiables. Las nuevas zonas metropolitanas de condados múltiples fueron tratadas por HUD como subzonas metropolitanas de condados individuales (HMFA) si los datos eran estadísticamente confiables. Esto es congruente con el objetivo de HUD de permitir que los FMR varíen localmente. Estos cambios dieron como resultado más zonas metropolitanas en *Out of Reach*, a partir de 2016.

En los casos en que una zona FMR cruza líneas de estado, *Out of Reach* proporciona una entrada para la zona bajo ambos estados. Si bien los valores del salario para vivienda, FMR e ingreso promedio de la zona (AMI) se aplican a toda la zona FMR y serán iguales en ambos estados, otros datos como el número de hogares arrendatarios, el salario mínimo y los salarios de arrendatario se aplican solo a la porción de la zona FMR dentro de las fronteras de ese estado.

## ALQUILERES JUSTOS DEL MERCADO

Los FMR del año fiscal 2022 se basan en datos de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses (ACS, por sus siglas en inglés) de cinco años (2015-2019), suplementados con datos de la ACS de 2019 de un año. Para cada zona FMR, un alquiler base se fija normalmente en el percentil 40 de los alquileres brutos de dos habitaciones de calidad estándar a partir de la ACS de cinco años. El estimado se considera confiable por HUD si su margen de error es menor del 50% del estimado y se basa en al menos 100 observaciones. Si una zona FMR no cuenta con un estimado confiable a partir de la ACS de cinco años (2015-2019), entonces HUD verifica si la zona tuvo un estimado mínimamente confiable (el margen de error fue menor del 50% del estimado y se basó en más de 100 observaciones) en al menos dos de los últimos tres años. Si es así, el alquiler base del año fiscal 2022 es el promedio de los estimados confiables de la ACS ajustados a la inflación. Si una zona no ha tenido al menos dos estimados mínimamente confiables en los últimos tres años, el estimado para la siguiente zona geográfica más grande es la base para el año fiscal 2022, que para un condado no metropolitano sería el estimado de la zona no metropolitana del estado.

Se aplica un factor de ajuste de mudanza reciente al alquiler base. Este factor se calcula como el cambio porcentual entre el alquiler bruto para dos habitaciones de calidad estándar en el percentil 40 de cinco años (2015 a 2019) y el alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente en el percentil 40 de un año (2019). El alquiler bruto para dos habitaciones de

mudanza reciente de un año se considera confiable si el margen de error es menor del 50% del estimado y se basa en al menos 100 observaciones. Si el estimado del alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente de un año no es confiable, se utiliza el alquiler bruto de mudanza reciente de un año para unidades de todos los tamaños. Si eso no es confiable, se usa el estimado para la siguiente zona geográfica más grande. HUD no permite que los factores de mudanza reciente bajen el alquiler base.

Los estudios de alquileres locales estadísticamente confiables se usan para calcular alquileres cuando sus estimados son estadísticamente diferentes de los alquileres basados en la ACS. Para el año fiscal 2022, la ACS no se usa como el alquiler base o factores de mudanza reciente en 29 zonas FMR. Actualmente, HUD no cuenta con fondos para realizar estudios de alquileres locales, por lo que los estudios deben ser pagados por las agencias locales de vivienda pública u otras partes interesadas si desean que HUD reevalúe los FMR basados en la ACS.

Se aplica un factor de actualización del IPC local o regional al alquiler básico de la ACS para ajustar la inflación hasta 2020. Luego, se aplica un factor de tendencia para establecer la tendencia del alquiler bruto hacia el año fiscal 2022, utilizando pronósticos locales y regionales de datos de alquileres brutos según el IPC.

Mientras que el informe de *Out of Reach* destaca el FMR de una habitación y de dos habitaciones, el sitio web de *Out of Reach* incluye los FMR de cero a cuatro habitaciones. HUD considera que las unidades de alquiler de dos habitaciones son las más comunes y las más confiables para estudiar, por lo que las unidades de dos habitaciones se utilizan como el estimado principal del FMR.

HUD aplica los factores de ajuste de la proporción del tamaño de la habitación a los estimados de dos habitaciones para calcular el FMR para unidades con otros tamaños de habitaciones. HUD realiza ajustes adicionales para unidades con tres o más habitaciones para aumentar la probabilidad de que las familias más grandes, que tienen la mayor dificultad para encontrar unidades, tengan éxito en encontrar unidades de alquiler elegibles para los programas con estándares de pago basados en los FMR.

Debido a los cambios en la metodología del FMR a lo largo de los años, no recomendamos comparar la edición actual de *Out of Reach* con las anteriores.

Los FMR para cada zona están disponibles en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>

Las notificaciones del Registro Federal de HUD para el FMR del año fiscal 2022 están disponibles en

<https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2022>

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

Los FMR a nivel nacional, estatal y zonas no metropolitanas en el estado en *Out of Reach* son calculados por NLIHC y reflejan el FMR promedio ponderado para los condados (zonas FMR en Nueva Inglaterra) incluidos en la zona geográfica más grande. El peso para los FMR es la cantidad de hogares arrendatarios dentro de cada condado (zona FMR en Nueva Inglaterra) de la ACS de cinco años (2016-2020).

## ASEQUIBILIDAD

*Out of Reach* es coherente con la política federal de vivienda al suponer que no más del 30% del ingreso bruto de un hogar debe destinarse a los costos brutos de vivienda. Gastar más del 30% de los ingresos en vivienda se considera "inasequible".<sup>1</sup>

## INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)

Esta edición de *Out of Reach* usa el AMI de HUD para el año fiscal 2022. HUD calcula el AMI familiar para zonas metropolitanas y condados no metropolitanos. La definición de "familia" del Censo es dos o más personas relacionadas por consanguinidad, matrimonio o adopción que residen juntas. Este AMI familiar no es para aplicarse a un tamaño de familia específico.

HUD utilizó tabulaciones especiales de los datos de la ACS de cinco años (2015-2019) para calcular los AMI del año fiscal 2022. En áreas con un estimado estadísticamente confiable de los datos de la ACS de un año (2019), HUD incorporó los datos de un año. El estándar de HUD para un estimado confiable es un margen de error de menos del 50% del estimado y al menos 100 observaciones en las que se basa el estimado.

Cuando no se dispone de un estimado estadísticamente confiable de los datos de cinco años, HUD verifica si la zona tiene un estimado mínimamente confiable (el margen de error es menor al 50% del estimado) de cualquiera de los últimos tres años. Si es así, se usa el promedio de estos años.

La proyección de la Oficina de Presupuesto del Congreso (CBO) del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue utilizada por HUD para inflar el estimado de la ACS desde 2019 hasta mediados del año fiscal 2022.

<sup>1</sup> La Ley de Vivienda y Recuperación Urbana-Rural de 1983 estableció la regla general del 30% para aplicarla a los programas de asistencia de vivienda de alquiler.

## ■ APÉNDICE B

Al aplicar la suposición de que no más del 30% del ingreso debe gastarse en costos de vivienda, *Out of Reach* calcula el alquiler máximo asequible para los hogares que ganan el ingreso medio y los hogares que ganan el 30% del ingreso medio. Este es un porcentaje directo y no incluye los ajustes de HUD a los límites de ingresos para los programas federales de vivienda.

Los ingresos medios para las zonas no metropolitanas de estados y de estados combinados reportados en *Out of Reach* reflejan el promedio ponderado de los datos del AMI del condado ponderados por el número total de hogares de la ACS para 2016-2020.

El AMI familiar para el año fiscal 2022 para zonas metropolitanas y condados no metropolitanos, la metodología y los ajustes de HUD a los límites de ingresos posteriores están disponibles en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

## EL SALARIO MÍNIMO EXISTENTE

*Out of Reach* incorpora el salario mínimo vigente al 1 de julio de 2022. Según el Departamento del Trabajo de EE. UU., el Distrito de Columbia, Puerto Rico y 30 estados tienen un salario mínimo estatal superior al nivel federal de \$7.25 por hora. *Out of Reach* incorpora el salario mínimo estatal más alto existente en estos estados. Algunas municipalidades locales tienen un salario mínimo que es más alto que la tasa federal o estatal existente, pero las tasas locales asociadas con jurisdicciones a nivel subcondado no están completamente incorporadas en *Out of Reach*.

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

Si el lector desea calcular las mismas estadísticas con un salario diferente, como un salario mínimo local más alto, se puede usar una fórmula simple para la conversión:

[HORAS O TRABAJOS AL SALARIO PUBLICADO] \*  
[SALARIO PUBLICADO] / [SALARIO ALTERNATIVO]

Por ejemplo, uno tendría que trabajar casi 109 horas por semana para pagar el FMR de dos habitaciones en Seattle, WA, si el salario mínimo local fuera equivalente a la tarifa del estado de Washington de \$14.49. Sin embargo, el mismo FMR sería asequible con 91 horas de trabajo por semana según el salario mínimo local más alto de \$17.27<sup>2</sup> ( $109 * \$14.49 / \$17.27$ ). Para obtener más orientación, consulte "De dónde provienen las cifras" o póngase en contacto con el personal de investigación de NLIHC.

El Departamento del Trabajo proporciona más información sobre los salarios mínimos por estado en [www.dol.gov/whd/minwage/america.htm](http://www.dol.gov/whd/minwage/america.htm).

## SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

Reconociendo que el salario mínimo refleja los ingresos de solo los trabajadores con ingresos más bajos, *Out of Reach* también calcula un salario por hora estimado promedio del arrendatario. Esta medida refleja la compensación que un arrendatario típico probablemente recibirá por una hora de trabajo al dividir los ingresos promedio semanales por 40 horas, asumiendo así una semana laboral de tiempo completo. Las ganancias incluyen varias formas de compensación no salariales, como licencias pagadas, bonos, propinas y opciones sobre acciones bursátiles.<sup>3</sup>

La media del salario por hora estimado del arrendatario se basa en los ingresos semanales promedio de los empleados privados (no gubernamentales) que trabajan en cada condado.<sup>4</sup> La información salarial del arrendatario se basa en los datos de 2020 reportados por BLS en el Censo Trimestral de Empleo y Salarios. Para cada condado, la media del ingreso por hora se multiplica por la relación entre la media del ingreso familiar del arrendatario y la media del ingreso familiar a partir de la ACS de cinco años (2016-2020) para llegar a un salario estimado promedio del arrendatario. En 25 condados de todo el país, la media del ingreso familiar del arrendatario supera la media del ingreso familiar. A nivel nacional, la media del ingreso familiar del arrendatario fue del 65% de la media del ingreso familiar.

Se aplicó un factor de inflación al salario por hora promedio estimado del arrendatario para ajustarse desde 2020 hasta el año fiscal 2022. El

2 National Employment Law Project (2021). *Aumentos de costa a costa en 2022*.

3 Tenga en cuenta que esta medida es diferente de la media del ingreso familiar del arrendatario, que refleja un estimado de lo que los hogares arrendatarios ganan hoy e incluye los ingresos no ganados en relación con el empleo.

4 Los datos salariales del arrendatario para algunos condados no se proporcionan en *Out of Reach* ya sea porque BLS no pudo divulgar los datos por razones de confidencialidad o porque la cantidad de empleados que trabajaba en el condado era insuficiente para estimar un salario confiable.

factor de inflación (284.182 ÷ 258.838) se basó en el IPC de febrero de 2022 y en el IPC del año calendario 2020 según la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS). En años recientes, este ajuste se realizaba utilizando las proyecciones económicas a 10 años de la CBO, pero estas no pudieron utilizarse en 2022 debido a un retraso en su publicación.

En aproximadamente el 9% de los condados o equivalentes de condados (incluido Puerto Rico), el salario del arrendatario es inferior al salario mínimo federal, estatal o local. Una explicación es que los trabajadores en estos condados probablemente trabajan menos de 40 horas por semana, pero el cálculo del salario promedio del arrendatario supone que la remuneración semanal es el producto de una semana de trabajo a tiempo completo. Por ejemplo, asumir erróneamente que los ingresos de 20 horas de trabajo fueron el producto de una semana de trabajo a tiempo completo subestimaría el salario real por hora a la mitad, pero reflejaría con precisión los ingresos verdaderos.

Los datos salariales del Censo Trimestral de Empleo y Salarios están disponibles a través de la Oficina de Estadísticas Laborales en [www.bls.gov/cew/home.htm](http://www.bls.gov/cew/home.htm)

## INGRESO FAMILIAR PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

El ingreso familiar promedio del arrendatario proviene de la ACS de 2016-2020 proyectado a futuro al año fiscal 2022 basado en el IPC de febrero de 2022 de BLS.

## HORAS DE TRABAJO

Los cálculos del salario para vivienda y del número de empleos requeridos al salario mínimo o al salario promedio del arrendatario para pagar el FMR suponen que un individuo trabaja 40 horas por semana, 52 semanas cada año, para un total de 2,080 horas por año. El empleo estacional, las licencias por enfermedad no remuneradas, los despidos temporales, los cambios de empleo y otras licencias impiden que muchas personas maximicen sus ingresos durante el año. De acuerdo con la Oficina de Estadísticas Laborales, a mayo de 2022, el asalariado promedio en Estados Unidos trabajó 34.6 horas por semana.<sup>5</sup>

No todos los empleados tienen la oportunidad de convertir un salario por hora en un empleo de tiempo completo durante todo el año. Para estos trabajadores, el salario para vivienda subestima la compensación real por hora necesaria para pagar el FMR. Por el contrario, algunos hogares incluyen

múltiples asalariados. Para estos hogares, el alquiler de una vivienda al FMR sería asequible incluso si cada trabajador ganara menos del salario para vivienda establecido de la zona, siempre que sus salarios combinados excedan el salario para vivienda durante al menos 40 horas de trabajo por semana.

## SEGURIDAD DE INGRESO SUPLEMENTARIO (SSI)

*Out of Reach* compara los costos del alquiler de vivienda con el alquiler asequible para las personas que reciben pagos por Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI). Las cifras nacionales se basan en el pago máximo federal de SSI para individuos en 2022, que es de \$841 por mes. Los cálculos de *Out of Reach* para los estados incluyen pagos suplementarios que benefician a todos los beneficiarios individuales de SSI en 21 estados donde la Administración del Seguro Social (SSA) reporta el monto de pagos suplementarios.

Los pagos suplementarios proporcionados por otros estados y el Distrito de Columbia están excluidos de los cálculos de *Out of Reach*. Para algunos, estos pagos son administrados por la SSA, pero están disponibles solo para poblaciones con discapacidades específicas, en instalaciones específicas o en entornos de hogares específicos. Sin embargo, para la mayoría, los suplementos son administrados directamente por los estados, por lo que los datos no están disponibles si no se han reportado a la SSA. Los únicos seis estados que no proporcionan pagos federales de SSI son Arizona, Arkansas, Mississippi, Dakota del Norte, Tennessee y Virginia Occidental. Los residentes de Puerto Rico no pueden recibir pagos federales de SSI.

La información sobre los pagos de SSI está disponible en la Administración del Seguro Social en <https://www.ssa.gov/OACT/COLA/SSI.html>

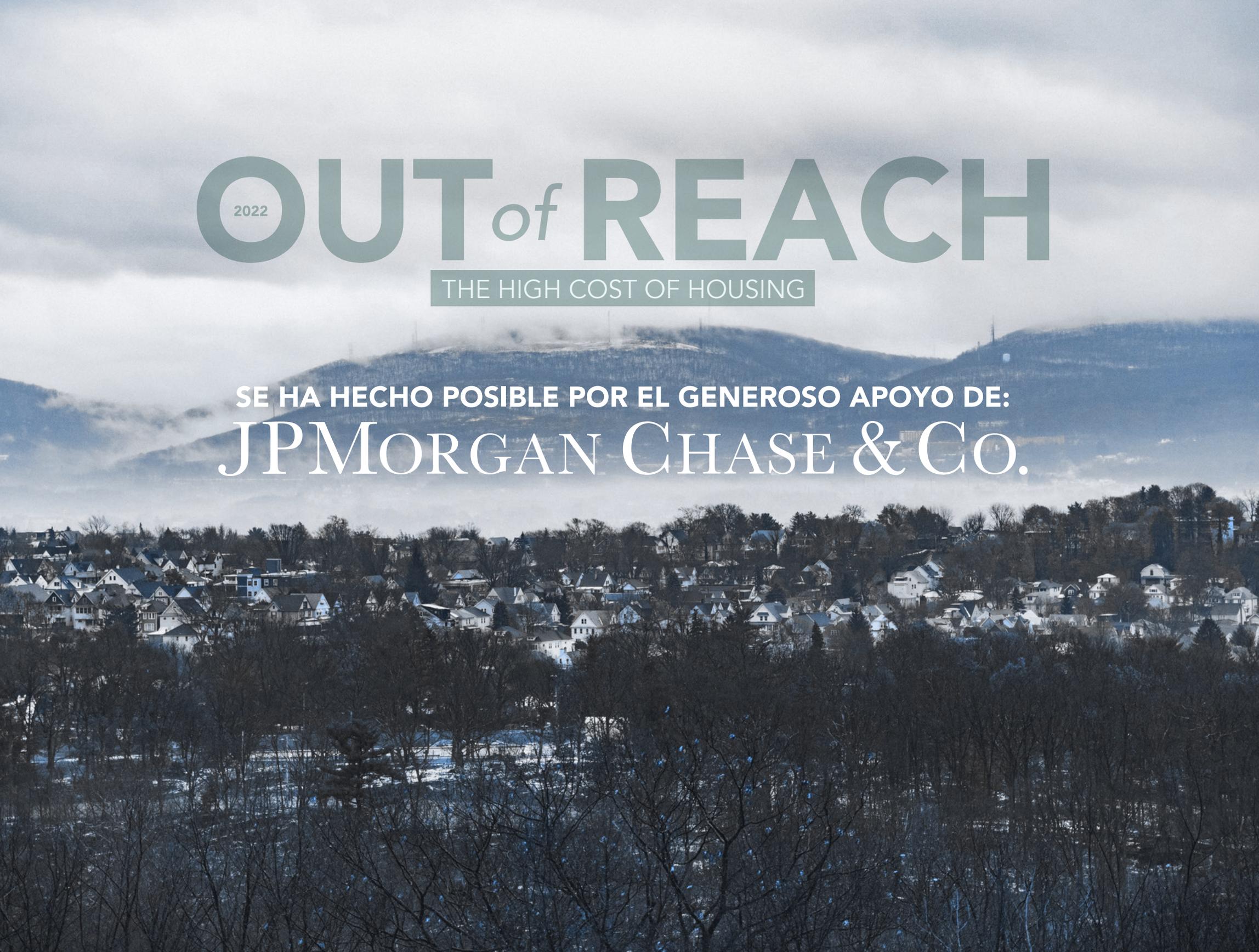
Technical Assistance Collaborative, Inc. publica *Priced Out*, que compara los FMR con los ingresos de los beneficiarios de SSI. La edición más reciente se puede encontrar en <http://www.tacinc.org/knowledge-resources/priced-out-v2/>

## DATOS ADICIONALES DISPONIBLES POR INTERNET

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

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

<sup>5</sup> Oficina de Estadísticas Laborales. (2022). *The employment situation - May 2022. (La situación del empleo: mayo de 2022)* Departamento del Trabajo de EE. UU. <https://www.bls.gov/news.release/empst.nr0.htm>



2022 **OUT** *of* **REACH**

THE HIGH COST OF HOUSING

SE HA HECHO POSIBLE POR EL GENEROSO APOYO DE:  
**JPMORGAN CHASE & CO.**



NATIONAL LOW INCOME  
HOUSING COALITION

**ENCUENTRE DATOS PARA OTROS ESTADOS, ZONAS METROPOLITANAS, CONDADOS Y CÓDIGOS POSTALES EN**

**[NLIHC.ORG/OOR](https://www.nlihc.org/oor)**

2022  
**FUERA** *de* **ALCANCE**



**NATIONAL LOW INCOME  
HOUSING COALITION**

**1000 VERMONT AVE, NW,  
SUITE 500**

**WASHINGTON, DC 20005**

**T: 202.662.1530**

**F: 202.393.1973**

**NLIHC.ORG**

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