



FUERA *de* ALCANCE

EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA

2023

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

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

Sarah Abdelhadi
Meredith Abel
Andrew Aurand
Sidney Betancourt
Victoria Bourret
Jen Butler
Alayna Calabro
Matthew Clarke
Courtney Cooperman
Lindsay Duvall
Dan Emmanuel
Sarah Gallagher
Jordan Goldstein
Ed Gramlich
Yingxue "Snow" Guo
Danita Humphries
Nada Hussein
Kim Johnson
Mike Koprowski
Kayla Laywell
Mayerline Louis-Juste
Steve Moore Sanchez
Khara Norris
Noah Patton
Mackenzie Pish
Ikra Rafi
Benja Reilly
Gabrielle Ross
Sarah Saadian
Brooke Schipporeit
Sophie Siebach-Glover
Lauren Steimle
Chantelle Wilkinson
Renee Willis
Diane Yentel

JUNTA DIRECTIVA DE NLIHC

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

analista sénior de Investigación
pasante de Investigación
vicepresidente sénior de Investigación
organizadora de Defensa de la Vivienda
coordinadora sénior del Proyecto ERASE
vicepresidente de Asuntos Externos
analista sénior de Políticas
escritor/editor
organizadora de Defensa de la Vivienda
organizadora sénior de Defensa de la Vivienda
analista sénior de Investigación
directora sénior del Proyecto ERASE
pasante de Diseño Gráfico
asesor sénior
pasante de Comunicaciones
asistente ejecutiva sénior
coordinadora del Proyecto ERASE
gerente de Políticas Públicas
director de Campaña OSAH
analista de Políticas de Vivienda
especialista sénior en Comunicaciones
coordinador de Desarrollo
vicepresidenta de Operaciones y Finanzas
analista sénior de Políticas de Vivienda
analista de Investigación
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
analista de Investigación
especialista en Web y Diseño Gráfico
gerente de Campaña OSAH
VP sénior para Equidad Racial, Diversidad e Inclusión
presidenta y directora ejecutiva

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, DC.
Hasson Rashid, Cambridge, MA
Shalonda Rivers, EC general, Opa Locka, FL

CONTENIDO

PREFACIOA

INTRODUCCIÓN.....1

LA VIVIENDA DE ALQUILER ES INASEQUIBLE PARA LOS TRABAJADORES CON BAJOS SALARIOS.....3

NO QUEDA SUFICIENTE DINERO PARA OTRAS NECESIDADES BÁSICAS...5

LA PÉRDIDA Y ESCASEZ SISTÉMICAS A LARGO PLAZO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES.....7

UN DAÑO DESPROPORCIONADO A LOS TRABAJADORES NEGROS, LATINOS, NATIVOS ESTADOUNIDENSES Y LAS MUJERES10

LAS POLÍTICAS FEDERALES NECESARIAS PARA PONER FIN A LA CRISIS DE VIVIENDA.....12

CRECE LA VOZ DE LOS INQUILINOS POR JUSTICIA EN LA VIVIENDA14

LAS CIFRAS DE ESTE INFORME.....16

REFERENCIAS17

MAPA Y TABLAS

HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO EN 202318

LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS19

ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES.....20

RESUMEN POR ESTADO21

GUÍA DEL USUARIO

CÓMO USAR LAS CIFRAS25

DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS.....26

APÉNDICES

SALARIOS MÍNIMOS LOCALES.....i

NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTESiii



ANDREW AURAND
vicepresidente sénior de Investigación

MACKENZIE PISH
analista de Investigación

IKRA RAFI
gerente de Servicios Creativos

DIANE YENTEL
presidenta y directora ejecutiva

nlihc.org/oor

Derechos de autor © 2023 de National Low Income Housing Coalition

Portada: Adobe Stock. Diseño y maquetación por Ikra Rafi, gerente de Servicios Creativos de NLIHC.

FUERA DE

Hay una crisis en nuestra nación: millones de personas en todo el país están sin hogar o luchan por mantenerse bajo techo. Vemos la falta de hogar y la inestabilidad de vivienda en todas las comunidades de todos los estados. Demasiadas personas han perdido sus viviendas por los altos alquileres y los desalojos, sin otro lugar al que recurrir que el automóvil, los albergues o la calle. Y millones más están en peligro.

Este año, el salario nacional para una vivienda de una habitación, que es el salario por hora que necesita ganar una persona que trabaja a tiempo completo para poder permitirse un apartamento de una habitación, es de 23.67 dólares. Eso es más del triple del salario mínimo federal y más de lo que la mayoría de las personas mayores con bajos ingresos, las personas con discapacidad, las familias con niños y los trabajadores con salarios bajos de nuestro país pueden permitirse cómodamente. Con costos de vivienda tan elevados, a muchos de nuestros vecinos más marginados y con los ingresos más bajos les bastaría una sola emergencia para quedarse sin hogar.

A pesar de los desafíos, sabemos que el problema de la falta de vivienda puede resolverse. Existen pruebas abrumadoras de las causas subyacentes de la falta de hogar y de lo que se ha demostrado que funciona. Sabemos que cada persona sin hogar tiene su propia historia. Y sabemos que debemos atender a las circunstancias y necesidades de cada individuo. Lamentablemente, el Congreso no ha invertido en las soluciones necesarias para acabar con la crisis de vivienda y de las personas sin hogar.

Por estas razones, relanzamos el Grupo del Congreso sobre Personas sin Hogar para educar a nuestros conciudadanos responsables de las políticas en relación a lo que se necesita para ayudar a realojar rápidamente a las personas sin hogar y prevenir la falta de vivienda en primer lugar. Podemos lograrlo invirtiendo plenamente en viviendas asequibles y servicios de apoyo para las personas en mayor situación de riesgo, independientemente de factores como el estatus migratorio, las barreras lingüísticas, el nivel de ingresos o la capacidad física y mental. Juntos, debemos proporcionar ayuda de emergencia permanente para el alquiler; construir más viviendas que sean asequibles para las personas con los ingresos más bajos; ampliar los programas que ayudan a las personas sin hogar a pasar de la calle a una vivienda estable; crear herramientas como el acceso nacional al asesoramiento legal para prevenir desalojos y la falta de vivienda; y reforzar las protecciones del inquilino y la aplicación de las leyes de equidad de vivienda.

Durante décadas, la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC) ha liderado la defensa del objetivo de acabar con la falta de vivienda y la pobreza en la vivienda. El informe anual *Out of Reach (Fuera de alcance)* instruye a los responsables de las políticas locales, estatales y federales sobre la creciente brecha entre los ingresos y los costos de vivienda y lo que significa para los arrendatarios todo el país. El informe presta vital atención a los retos con los que las familias luchan diariamente.

PREFACIO

GRUPO DEL
CONGRESO SOBRE
PERSONAS SIN HOGAR

ALCANCE 2023

Para los copresidentes del Grupo del Congreso sobre las Personas sin Hogar, acabar con la falta de vivienda es una responsabilidad moral. Requiere colaboración, educación y gestión de defensa para mejorar la vida de los miembros sin vivienda de nuestra comunidad. En el Congreso, continuaremos nuestro trabajo para abogar por las inversiones necesarias, así como para explorar las diversas políticas que se requieren para garantizar una vivienda y servicios que cambien la vida de las aproximadamente 580,000

personas sin hogar del país. La vivienda es un derecho humano, y aprovecharemos todas las oportunidades que podamos para erradicar la falta de hogar.

Mientras usted lee este informe, le instamos a que se solidarice con nosotros en esta lucha. Acabemos con esta crisis trabajando juntos hasta que todos tengan una vivienda segura, asequible y accesible.

Atentamente,



LA VIVIENDA ES UN DERECHO HUMANO, Y APROVECHAREMOS TODAS LAS OPORTUNIDADES QUE PODAMOS PARA ERRADICAR LA FALTA DE HOGAR.



Nanette Díaz Barragán

Nanette Díaz Barragán
Miembro del Congreso (D-CA)



Suzanne Bonamici

Suzanne Bonamici
Miembro del Congreso (D-OR)



Cori Bush

Cori Bush
Miembro del Congreso (D-MO)



Sylvia García

Sylvia García
Miembro del Congreso (D-TX)

INTRODUCCIÓN

Durante décadas, la vivienda accesible, segura y asequible ha estado fuera del alcance de millones de arrendatarios con los ingresos más bajos del país. La crisis de viviendas asequibles se agravó en los últimos años a medida que la pandemia de COVID-19, las tasas de viviendas vacantes inusualmente bajas, el aumento vertiginoso de los precios de los alquileres y una inflación sin precedentes agravaron la inseguridad financiera de los arrendatarios con los ingresos más bajos. Si bien las tasas de unidades vacantes habían aumentado y el crecimiento de los alquileres se había estabilizado a los niveles anteriores a la pandemia en febrero de 2023, los arrendatarios con los ingresos más bajos del país siguen enfrentando importantes dificultades para encontrar y mantener una vivienda de alquiler asequible.

En todo el país, los alquileres medios aumentaron un 18% durante 2021 y un 25% entre enero de 2021 y junio de 2022 (Apartment List, 2023b). Sin embargo, estos aumentos se ralentizaron significativamente en la segunda mitad de 2022. Para abril de 2023, la tasa de crecimiento interanual de los alquileres medios era de 1.7%, inferior a la tasa media de crecimiento de 2.8% que caracterizó al periodo entre 2018 y 2019. Aun así, los daños causados por el rápido aumento de los alquileres han pasado factura a los arrendatarios de bajos ingresos.

Incluso en medio de la ralentización del crecimiento de los alquileres, los arrendatarios se enfrentan a los efectos de una tendencia de larga duración en la que los alquileres han subido más rápido que los salarios. A nivel nacional, entre 2001 y 2021, la media de los alquileres aumentó un 17.9%, mientras que la media de los ingresos familiares solo aumentó un 3.2% (Bailey, 2022). Incluso los importantes avances salariales de los trabajadores con salarios bajos en los últimos años no han sido suficientes para contrarrestar esta tendencia. Entre 2019 y 2022, los salarios de los trabajadores del percentil 10 inferior aumentaron un 9%, el mayor incremento para cualquier grupo de ingresos (Gould & deCourcy, 2023). Sin embargo, ese aumento del 9% se traduce en un salario por hora de \$12.57, lo que supone un aumento de solo \$1.04 más por hora, un nivel de crecimiento que no puede compensar la importante diferencia entre el alquiler y los salarios.

Durante la pandemia, gestores de defensa de la vivienda y personas afectadas ayudaron a lograr la promulgación de medidas de políticas sin precedentes, incluidos \$46,000 millones en ayuda de emergencia para el alquiler (ERA, por sus siglas inglés) y una moratoria nacional sobre el desalojo, que redujeron el sufrimiento de millones de hogares. Además, los pagos por impacto económico, los aumentos del seguro de desempleo y de los beneficios del Programa de Asistencia Suplementaria para Nutrición (SNAP), así como los créditos fiscales para el cuidado infantil, ayudaron a mantener a flote a los arrendatarios de bajos y medianos ingresos (Gould & deCourcy, 2023). Sin embargo, ahora que los recursos de emergencia se están agotando y muchas de estas medidas se están eliminando gradualmente, los arrendatarios de bajos ingresos se enfrentan una vez más a alquileres elevados y una mayor inestabilidad en la vivienda, con tasas de tramitaciones de desalojo que alcanzan o superan los niveles previos a la pandemia (Vallejo, C. et al., 2023) y una carencia de vivienda que aumenta en muchas comunidades, como el Distrito de Columbia (D.C. Department of Human Services, 2023), Dayton, Ohio (Schwartzberg, 2023), el condado de Kern, California (Bakersfield Kern Regional Homeless Collaborative, 2023) y Phoenix, Arizona (Maricopa Association of Governments, 2023).

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. El informe muestra que las viviendas de alquiler asequibles están fuera del alcance de millones de trabajadores de bajos salarios y otras familias. El informe de este año incorpora relatos de experiencias de inquilinos que hablan de los innumerables retos a los que se enfrentan los arrendatarios de bajos ingresos.

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

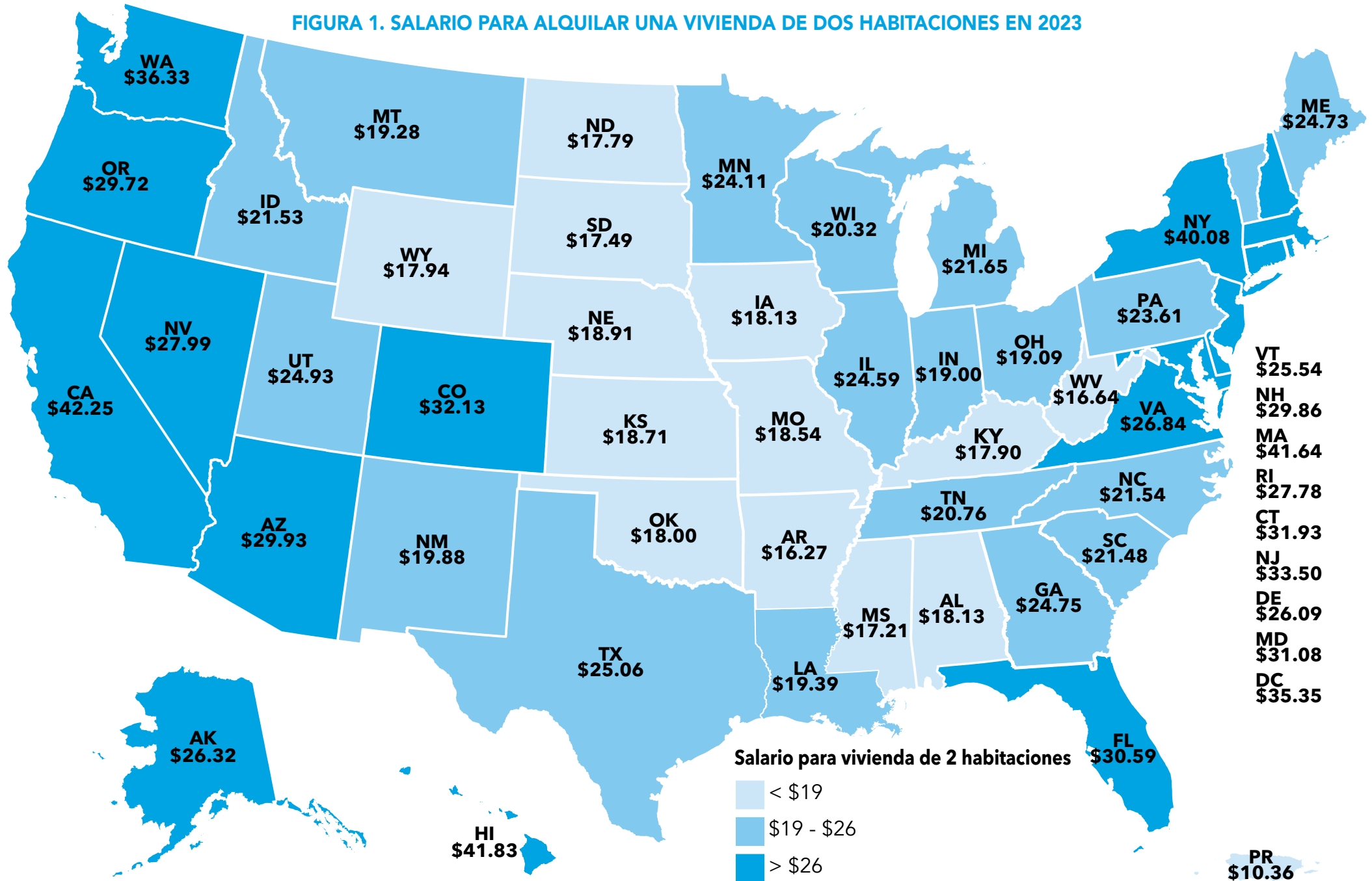
son estimaciones de lo que un hogar que se muda hoy puede esperar pagar por una casa de alquiler de precio modesto. El tipo de casa que se puede alquilar al alquiler justo del mercado está en condiciones dignas, pero no es una vivienda de lujo. **El salario nacional para vivienda en 2023 es de \$28.58 por hora para una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones y de \$23.67 para una vivienda de alquiler modesta de una habitación.**

Como muestra el informe, el salario para vivienda es muy superior a los salarios mínimos federales o estatales, y superior a los salarios medios de los trabajadores en algunas de las ocupaciones más comunes del país, como los auxiliares de salud y de cuidados personales a domicilio, los trabajadores de servicios de alimentación y los auxiliares administrativos. De hecho, casi el 50% de los trabajadores ganan un salario por hora inferior al salario necesario para una vivienda de una habitación. Las personas de color se ven afectadas de forma desproporcionada por la brecha entre los salarios bajos y los alquileres elevados porque trabajan de forma desproporcionada en empleos con salarios bajos y alquilan sus viviendas.

Incluso entre los afortunados que han encontrado viviendas relativamente asequibles, los arrendatarios 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. 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. En sus niveles actuales de financiación, la asistencia federal para vivienda está disponible únicamente para uno de cada cuatro hogares que cumplen los requisitos de ingresos (Fisher, Acosta, & Gartland, 2021). Para que sea más eficaz, la ayuda universal para el alquiler debe ir acompañada de la construcción y conservación de más viviendas asequibles, un fondo de emergencia de estabilización de la vivienda para ayudar a los arrendatarios en crisis y el fortalecimiento de las protecciones de los arrendatarios.

Los salarios para vivienda en unidades de una y de dos habitaciones varían en todo el país. Para un apartamento modesto de dos habitaciones, el salario medio para vivienda oscila entre \$16.27 en Arkansas y \$42.25 en California (Figura 1). Los estados con costos de vivienda más bajos también suelen tener salarios más bajos, por lo que los trabajadores con los salarios más bajos en todos los estados tienen dificultades para pagar el alquiler.

FIGURA 1. SALARIO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES EN 2023



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 DE ALQUILER ES INASEQUIBLE PARA LOS TRABAJADORES CON BAJOS SALARIOS

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 7% de los condados del país, sin incluir a Puerto Rico, puede un trabajador a tiempo completo con un salario mínimo permitirse una vivienda de alquiler de una habitación al precio justo del mercado. Estos condados se encuentran en estados con un salario mínimo superior al salario mínimo federal de \$7.25 por hora. Aunque son necesarios salarios mínimos más elevados, por sí solos no resolverán la crisis de asequibilidad de la vivienda. Sesenta y seis condados y municipios tienen salarios mínimos superiores al salario mínimo federal o, en su caso, al estatal, pero en cada una de estas jurisdicciones el salario mínimo local se queda por debajo de los salarios locales necesarios para alquilar una vivienda de una habitación y de dos habitaciones (Apéndice A).

Treinta estados, el Distrito de Columbia y Puerto Rico tienen salarios mínimos superiores al salario mínimo federal. Incluso teniendo en cuenta los salarios mínimos más elevados de los estados y condados, el trabajador promedio con salario mínimo debe trabajar 104 horas semanales (2.6 empleos a tiempo completo) para permitirse una vivienda de alquiler de dos habitaciones, o bien 86 horas semanales (algo más de dos empleos a tiempo completo) para permitirse una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado. A las personas que trabajan 104 horas por semana y necesitan ocho horas diarias de sueño solo les queda una hora diaria para todo lo demás: ir al trabajo, cocinar, limpiar, cuidado personal, cuidar de los niños y la familia y servir a su comunidad. Para las familias monoparentales que necesitan el espacio adicional que proporciona un apartamento de dos habitaciones, trabajar 104 horas es claramente una empresa imposible. De hecho, no es razonable esperar que la gente trabaje las

86 horas semanales necesarias para permitirse un apartamento de una habitación. Para las personas que pueden trabajar, un empleo a tiempo completo debería ser suficiente para pagar una vivienda.

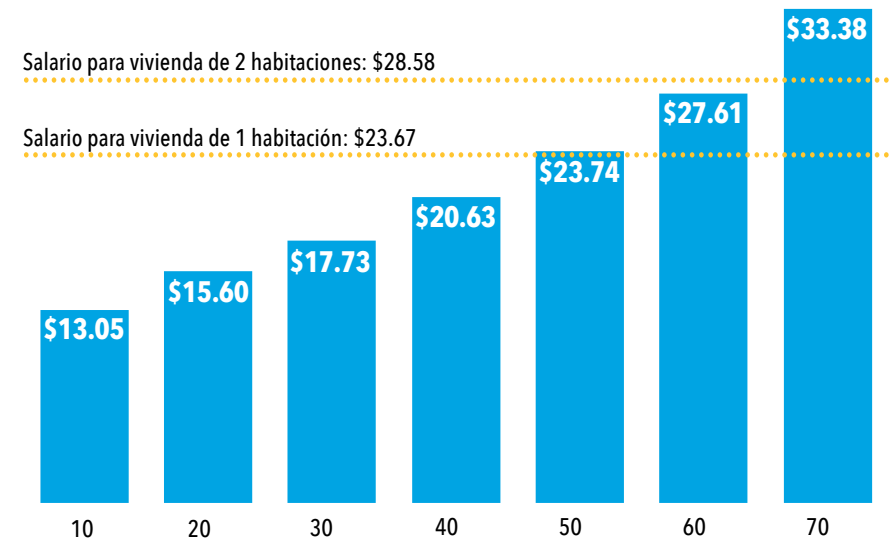
La dificultad para pagar una vivienda de alquiler no se limita a los trabajadores que ganan el salario mínimo. La distribución de salarios de la **Figura 2**, que incluye a todos los trabajadores asalariados, muestra que la vivienda de alquiler modesta está fuera del alcance de casi todos los trabajadores de la mitad inferior de la distribución salarial. Casi el 50% 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. Al menos el 60% de los asalariados no pueden permitirse una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones trabajando un solo empleo a tiempo completo.

El salario medio por hora que ganan los arrendatarios es solo un centavo más (\$23.68) que el salario nacional para vivienda de una habitación (\$23.67), pero \$4.90 menos que el salario para vivienda de dos habitaciones (\$28.58). A resultado de ello, el arrendatario promedio debe trabajar 48 horas por semana para pagar un apartamento modesto de dos habitaciones. En 47 estados, los trabajadores a tiempo completo que ganan el salario medio por hora de los arrendatarios en su estado ganan menos que el salario para vivienda de dos habitaciones de su estado. En 18 de esos estados, el arrendatario trabajador promedio gana al menos \$5.00 menos que el salario promedio para vivienda de dos habitaciones del estado. En 20 de esos estados, los trabajadores a tiempo completo que ganan el salario medio por

hora de los arrendatarios ganan menos incluso que el salario para vivienda de una habitación de su estado.

Trece de las 20 ocupaciones más comunes del país pagan salarios promedio que son inferiores a lo que un trabajador a tiempo completo necesita ganar para permitirse un apartamento modesto de dos habitaciones al promedio nacional del alquiler justo del mercado (**Figura 3**). Diez de estas ocupaciones, que representan a más de 49 millones de trabajadores, o un tercio de la fuerza laboral, pagan salarios promedio inferiores al salario que un trabajador a tiempo completo necesita ganar para permitirse un apartamento modesto de una habitación. Por ejemplo, el salario medio por hora de los camareros de comida y de los trabajadores del comercio minorista es de \$14.27 y \$14.88, respectivamente, bastante menos que

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



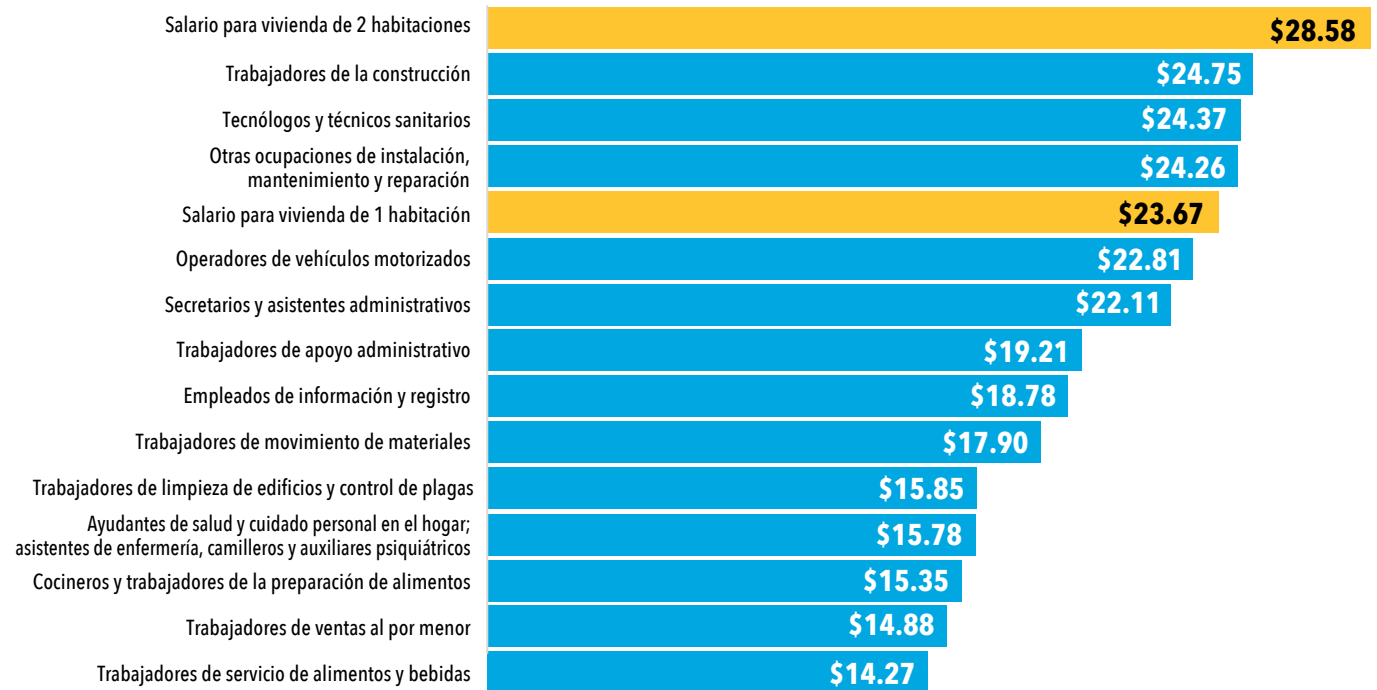
Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil se obtienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2022, ajustados a valores de 2023.

el salario a tiempo completo de \$23.67 necesario para pagar un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado. Más de 25 millones de personas trabajan en las cinco ocupaciones peor pagadas — ventas minoristas, servicios de comidas y bebidas, preparación de alimentos, servicios de salud y de atención personal a domicilio, y limpieza de edificios—, cuyos salarios medios por hora son al menos \$7.80 inferiores al salario para vivienda de una habitación.

Los alquileres mensuales promedio justos del mercado para una vivienda de alquiler de una habitación y de dos habitaciones son de \$1,231 y \$1,486, respectivamente. 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 \$750, suponiendo que la familia pueda llegar a gastar hasta el 30% de sus ingresos en vivienda (Figura 4). 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 \$274.

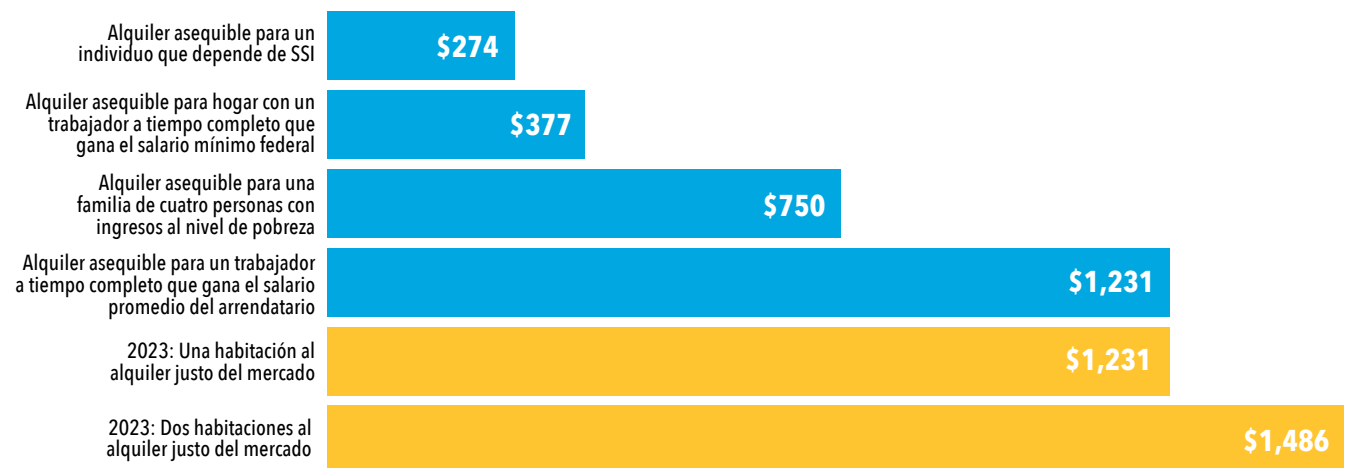
MÁS DE 25 MILLONES DE PERSONAS TRABAJAN EN LAS CINCO OCUPACIONES PEOR PAGADAS — VENTAS MINORISTAS, SERVICIOS DE COMIDAS Y BEBIDAS, PREPARACIÓN DE ALIMENTOS, SERVICIOS DE SALUD Y DE ATENCIÓN PERSONAL A DOMICILIO, Y LIMPIEZA DE EDIFICIOS—, CUYOS SALARIOS MEDIOS POR HORA SON AL MENOS \$7.80 INFERIORES AL SALARIO PARA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN.

FIGURA 3. 13 DE LAS 20 MAYORES OCUPACIONES EN LOS ESTADOS UNIDOS PAGAN SALARIOS MEDIOS INFERIORES AL SALARIO DE VIVIENDA PARA DOS HABITACIONES



Fuente: Cálculo de NLIHC del promedio ponderado del alquiler justo del mercado de HUD. Salarios laborales de estadísticas de empleo ocupacional y salarios de BLS, de mayo de 2022, ajustados a valores de 2023.

FIGURA 4. LOS ALQUILERES ESTÁN FUERA DE ALCANCE



Fuente: Cálculo de NLIHC del promedio ponderado del alquiler justo del mercado de HUD. Alquileres asequibles basados en los datos de ingresos de BLS QCEW, 2021 ajustados a valores de 2023; y Administración del Seguro Social, beneficio federal máximo del SSI para el individuo, 2023.

NO QUEDA SUFICIENTE DINERO PARA OTRAS NECESIDADES BÁSICAS

Muchos trabajadores con sueldos bajos y otros arrendatarios con bajos ingresos pagan una gran parte de sus ingresos en alquiler porque no tienen alternativas de vivienda que sean 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, incluyendo el alquiler y los servicios públicos. Se considera que los hogares se ven gravemente afectados por los costos de vivienda si gastan más del 50% de sus ingresos en dichos costos. En Estados Unidos hay 20.8 millones de hogares arrendatarios y 11.3 millones se ven gravemente afectados por los costos de vivienda (NLIHC, 2023c). Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos —aquellos cuyos ingresos familiares son inferiores a la pauta federal de pobreza o al 30% del ingreso promedio de la zona (AMI), lo que sea mayor— tienen muchas más probabilidades que otros hogares de verse gravemente afectados por los costos. El 73% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos, frente al 26% del total de arrendatarios. Cuando los hogares con bajos ingresos gastan más de la mitad de sus ingresos en vivienda, les queda poco o ningún dinero para gastar en otras necesidades, como la comida, el cuidado de los niños, el transporte y la atención a la salud. Los arrendatarios de más bajos ingresos que están gravemente afectados por los costos gastan un 38% menos en alimentos y un 70% menos en atención a la salud que los arrendatarios de más bajos ingresos que no están afectados por los costos (Joint Center for Housing Studies, 2022a).

Una familia de cuatro miembros con ingresos extremadamente bajos con un ingreso mensual de \$2,500 que paga el alquiler justo del mercado promedio de dos habitaciones de \$1,486, gasta casi el 60% de sus ingresos en alquiler y solo le quedan \$1,014 al

mes para cubrir otras necesidades. El presupuesto alimentario ahorrativo del Departamento de Agricultura de EE. UU. (USDA) para una familia de cuatro miembros (dos adultos y dos niños en edad escolar) estima que la familia necesita gastar \$971 al mes solo para cubrir la alimentación, dejando \$43 para cuidado infantil, atención médica, transporte y todas las demás necesidades (U.S. Department of Agriculture, 2023).

Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos no siempre pueden permitirse gastar en alquiler ni siquiera la norma tradicional de asequibilidad del 30% de sus ingresos. Una medida alternativa de la asequibilidad de la vivienda es el enfoque de los ingresos residuales, que evalúa la asequibilidad en términos de si los hogares tienen ingresos suficientes para cubrir las necesidades no relacionadas con vivienda después de pagar el alquiler. Según investigaciones recientes, el 100% de los hogares con ingresos anuales inferiores a \$30,000 y el 81% de los hogares con ingresos anuales entre \$30,000 y \$44,999 se ven afectados por los costos utilizando este enfoque, indicando que no podrían hacer frente a los costos de las necesidades no relacionadas con la vivienda después de pagarla (Airgood-Obrycki et al., 2022). Las dificultades para cubrir las necesidades básicas solo han empeorado para muchos hogares arrendatarios en los dos últimos años, ya que la inflación ha elevado los precios de casi todos los artículos domésticos (Bureau of Labor Statistics, 2023a).

La finalización de la ayuda de emergencia para el alquiler que se puso a disposición de las familias que cumplían los requisitos durante la pandemia ha supuesto un reto aún mayor para los arrendatarios que luchan por permitirse una vivienda y otras necesidades básicas. En diciembre de 2022, al menos 514 programas de ayuda ERA estatales, locales, territoriales y tribales establecidos con el apoyo del Programa de Ayuda de

Emergencia para el Alquiler (ERA) del Departamento del Tesoro de EE. UU. (Tesorería) habían proporcionado en conjunto unos 11 millones de pagos para ayudar a los arrendatarios de bajos ingresos a pagar su alquiler. Sin embargo, para mayo de 2023, más de tres cuartas partes de estos programas se habían cerrado a nuevos solicitantes, mientras que otros habían dejado temporalmente de aceptar nuevas solicitudes tras quedarse sin fondos (NLIHC, 2023d). Asimismo, las Asignaciones de Emergencia (EA) de los beneficios de SNAP finalizaron en 32 estados y el Distrito de Columbia en marzo de 2023. La Oficina del Censo de EE. UU. estimó que, como resultado, 32 millones de personas experimentaron una disminución de los beneficios de SNAP y las tasas de inseguridad alimentaria en estos estados y jurisdicciones han aumentado significativamente (Brown et al., 2023).

CUANDO LOS HOGARES CON BAJOS INGRESOS GASTAN MÁS DE LA MITAD DE SUS INGRESOS EN VIVIENDA, LES QUEDA POCO O NINGÚN DINERO PARA GASTAR EN OTRAS NECESIDADES, COMO LA COMIDA, EL CUIDADO DE LOS NIÑOS, EL TRANSPORTE Y LA ATENCIÓN A LA SALUD.

EL ABISMO ENTRE LOS COSTOS DE VIVIENDA Y LOS INGRESOS

JASMINE

Jasmine vive en un apartamento de dos habitaciones en Memphis, Tennessee, con su hija de 13 años. Gana entre \$1,000 y \$1,300 al mes trenzando el pelo. Paga \$825 al mes por el alquiler y otros \$200 por la factura de la luz, que, combinados, consumen casi el 80% de sus ingresos en un mes favorable y todos sus ingresos en otros meses. Aunque recibe beneficios mensuales de SNAP de unos \$500 para alimentos, Jasmine debe planificar meticulosamente su presupuesto para costearse la vivienda, la comida, la ropa y los productos de higiene y femeninos, lo que no le deja casi nada para permitirse alguna otra cosa que necesite o desee. Jasmine espera ser propietaria de su vivienda algún día, o al menos permitirse una casa de alquiler en una ubicación más favorable, pero la diferencia entre sus costos de vivienda y sus ingresos le impide acumular ahorros y con el tiempo la está alejando cada vez más de sus metas.

HEATHER

Cuando Heather buscaba una vivienda de alquiler en Salt Lake City, Utah, en agosto de 2022, la única opción asequible era un apartamento de 281 pies cuadrados que costaba \$1,000 al mes de alquiler. Ya que necesitaba escapar de una mala situación al vivir con cuatro compañeros de piso que consumían drogas y tenían otros comportamientos que la hacían sentirse insegura, Heather aceptó el estrecho apartamento-estudio, pero tiene dificultades para pagar el alquiler. Actualmente busca trabajo pero no encuentra uno que le pague más de \$30,000 al año. No recibe ninguna ayuda gubernamental para vivienda, alimentación o atención médica, sino que gana unos \$300 al mes cuidando mascotas de otras personas, recibe \$400 al mes como ayuda de su familia y ocasionalmente obtiene ingresos extra vendiendo productos para el cabello. Un amigo de Heather le ayuda a pagar el alquiler y servicios públicos a cambio de que ella preste servicios de asistencia a domicilio a su esposa, que tiene movilidad limitada. Heather no cree que su amigo vaya a poner fin al acuerdo sin avisar, pero dice que "no parece muy estable ni seguro. Quiero decir, en cualquier momento él podría contratar a alguien que realmente se dedique a eso [prestar cuidados a domicilio]". Debido a los elevados costos que enfrenta, ella ya no puede disfrutar de actividades que solían ser normales, como salir a cenar con una amiga y pagar ella misma.

TENDRÍA QUE TRABAJAR EN CASI TRES EMPLEOS SOLO PARA PODER PERMITIRME CUALQUIER LUGAR.

EMILY

Emily recibe \$564 al mes del Seguro por Discapacidad del Seguro Social (SSDI) y paga \$365 de alquiler por su apartamento-estudio de 150 pies cuadrados, administrado por una organización sin fines de lucro que trabaja con personas con problemas de salud conductual. Emily se benefició del aumento en los beneficios de SNAP durante la pandemia de COVID-19. Ahora que han terminado esas asignaciones extra, recibe \$200 en beneficios de SNAP cada mes para pagar la alimentación. Explica que "incluso para una persona sola, tener solo \$200 para comida es muy poco... Esos 50 o 60 dólares extra (de asignación) fueron una bendición". Después de pagar el alquiler y \$100 de la cuenta del teléfono, a Emily le quedan menos de \$100 para cubrir otras necesidades. En abril de 2023, se le exigió inesperadamente el pago de un pequeño depósito de seguridad que no había abonado cuando se mudó a su apartamento el mes de enero anterior. Como resultado, solo le quedaron \$14 para cubrir los gastos no relacionados con la vivienda y no pudo pagar otras facturas. Emily quiere permitirse "un apartamento propio de verdad, que no esté subvencionado". La diferencia entre el alquiler y los ingresos es un gran obstáculo. "Tendría que trabajar en casi tres empleos solo para poder permitirme cualquier lugar", dice. A Emily le preocupa que, incluso trabajando en varios empleos, solo podría permitirse una vivienda de mala calidad.

STACY

Stacy es una auxiliar de enfermería certificada (CNA) que ganaba \$25 la hora trabajando en varias residencias de ancianos durante la pandemia. Cuando quedó embarazada de su tercer hijo y después enfermó de COVID-19, optó por dejar de trabajar como CNA para mantener su seguridad propia y de aquellos que la rodeaban. Aceptó un trabajo a tiempo parcial con el salario mínimo para ayudar a su familia a mantenerse a flote, pero se retrasó en el pago del alquiler, tuvo que desocupar su apartamento y se mudó con otro padre soltero de dos hijos. Trabajando a tiempo parcial repartiendo comida a personas mayores, Stacy ahora gana \$8.25 la hora, o \$660 al mes antes de impuestos. Paga unos \$325 al mes de alquiler, casi el 50% de sus ingresos. El otro progenitor con ingresos en su hogar tiene un negocio de cuidado de césped que ha sufrido recientemente debido al mal tiempo, y ha empezado a trabajar en turnos de noche para percibir ingresos. Juntos, los dos padres sobreviven a duras penas. Los ingresos de Stacy la sitúan 2 dólares por encima de los límites de elegibilidad de ingresos del SNAP, por lo que no recibe beneficios públicos que le ayuden con la alimentación. Cuando hace la compra de comestibles y otros artículos de primera necesidad, busca exclusivamente las rebajas y compra lo mínimo. El costo de un cartón de huevos equivale a una hora entera de su sueldo, dice.

LA PÉRDIDA Y ESCASEZ SISTÉMICAS A LARGO PLAZO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES

La escasez de viviendas de alquiler asequibles es una característica arraigada del mercado inmobiliario de nuestro país, que dificulta que los arrendatarios de bajos ingresos encuentren una vivienda asequible. Estados Unidos tiene actualmente un déficit de 7.3 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (NLIHC, 2023c). El déficit creció a razón de 500,000 entre 2019 y 2021 como resultado de un aumento del número de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y la pérdida de 400,000 viviendas de alquiler asequibles para ellos. Esta pérdida continuó una tendencia a largo plazo: la oferta de unidades de alquiler asequibles para arrendatarios con ingresos familiares anuales inferiores a \$30,000 ya había disminuido en casi 4 millones de unidades entre 2011 y 2019 (Joint Center for Housing Studies, 2022a). Durante este tiempo, la oferta de viviendas de alquiler de bajo costo como porcentaje del parque de viviendas de alquiler descendió del 32% al 22%.

El mercado privado no puede proporcionar una oferta suficiente de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos, porque lo que los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos pueden pagar de alquiler a menudo no cubre los costos de mantenimiento de las propiedades de alquiler más antiguas. Por ejemplo, el Centro de Prioridades Presupuestarias y de Políticas estimó que el costo mensual medio de funcionamiento de las unidades de alquiler era de \$520 en 2019, y sin embargo el típico arrendatario de ingresos extremadamente bajos no podía permitirse ese nivel de alquiler (Bailey, 2022). Cuando los alquileres de una propiedad caen por debajo de los costos de funcionamiento, los propietarios privados en los mercados débiles tienen un

incentivo para encontrar un uso diferente o abandonar sus propiedades, mientras que los propietarios en los mercados fuertes tienen un incentivo para renovar sus propiedades para captar alquileres más altos. Mientras tanto, las nuevas construcciones que no reciben subvenciones públicas suelen dirigirse a los hogares con mayores ingresos para cubrir los costos de desarrollo. El alquiler mensual promedio solicitado para nuevas unidades en propiedades multifamiliares fue de \$1,740 en 2021, y la proporción de nuevas unidades alquiladas por menos de \$850 descendió del 9% al 2% (Joint Center for Housing Studies, 2022b).

El mercado privado no solo desatiende a los arrendatarios de más bajos ingresos, sino que tres de cada cuatro hogares que cumplen los requisitos no reciben ayuda federal para vivienda debido a la grave escasez de fondos (Mazzara, 2021). La mayor parte del presupuesto de ayuda a la vivienda de HUD se destina a la renovación de los contratos de alquiler de las propiedades subvencionadas existentes y a la continuación de la actual ayuda para el alquiler. Entre 2011 y 2022, el número de arrendatarios subvencionados por HUD no cambió significativamente, mientras que la oferta de unidades de alquiler de bajo costo en el mercado privado disminuyó (U.S. Department of Housing & Urban Development, 2023). Además, el Congreso no ha financiado adecuadamente las mejoras de capital a largo plazo en el parque de viviendas subvencionadas—en particular para las viviendas públicas— durante décadas, lo que pone a dichas existencias en riesgo de sufrir deficiencias físicas (NLIHC, 2023a).

EL IMPACTO DE LAS POCAS OPCIONES DE VIVIENDA ASEQUIBLE

EXPERIENCIAS DE LOS INQUILINOS CON CONDICIONES DEFICIENTES Y REQUISITOS ENGORROSOS

STACY

Incapaz de permitirse el alquiler de \$700 al mes de su apartamento de 800 pies cuadrados, dos habitaciones y dos baños tras dejar su trabajo como auxiliar de enfermería, Stacy se mudó con sus tres hijos a una casa de tres habitaciones con otro padre soltero en enero de 2023. Ahora viven en la casa dos adultos y cinco niños, y ella paga \$325 al mes por compartir una pequeña habitación con sus tres hijos de 17 y 15 años y de 10 meses. Stacy busca todos los días un empleo que le proporcione los recursos necesarios para que su familia pueda volver a tener su propia vivienda, pero no encuentra un trabajo que le pague lo suficiente. Su hija dice que desearía que su madre aún tuviera su trabajo de auxiliar de enfermería porque entonces las cosas iban mucho mejor.

EMILY

Como condición del contrato de arrendamiento de su apartamento-estudio de 150 pies cuadrados, Emily debe asistir a sesiones de salud conductual de dos horas tres veces por semana y participar en varias actividades diarias de socialización que proporciona la organización sin fines de lucro que administra su apartamento. Emily cree que los engorrosos requisitos impuestos por su proveedor de vivienda a veces empeoran su salud mental, porque le dejan poco tiempo y espacio para dedicarse a las actividades de autocuidado que considera que son lo mejor para ella. Los problemas de habitabilidad de su unidad actual también repercuten negativamente en su salud mental y física. El apartamento de Emily tiene un grave problema de roedores: no tiene acceso a Internet porque los ratones han mordisqueado los cables, y no puede utilizar su horno porque los ratones han anidado en su interior. Emily se siente atrapada. Para la gente en su situación, explica, “no hay otro lugar adonde ir... o me quedo aquí o me quedo sin casa”. Sabe por experiencia lo que es eso: Emily experimentó la falta de hogar entre 2018 y 2019. Aunque la situación era peligrosa, dice que preferiría volver a quedarse en la calle que permanecer mucho más tiempo en su vivienda actual.

**NO HAY OTRO LUGAR ADONDE IR...
O ME QUEDO AQUÍ O ME QUEDO SIN CASA.**

EXPERIENCIAS DE INQUILINOS CON LOS DESALOJOS Y LA INESTABILIDAD DE VIVIENDA

MARIE

Marie es una esposa, madre y abuela de 70 años que ha sufrido pérdidas de ingresos, amenazas de desalojo y se ha quedado sin hogar en los últimos tres años. Cuando el marido de Marie perdió su trabajo en julio de 2020, ella y su marido fueron amenazados con el desalojo, por lo que se mudaron de su vivienda de alquiler a un hotel. Pudieron costearse el hotel con los beneficios de Seguro Social de Marie y los ingresos del nuevo trabajo de su marido hasta que su empleador lo despidió en diciembre de 2022. Marie y su marido vivieron en un albergue para personas sin hogar entre diciembre de 2022 y marzo de 2023, cuando Marie sufrió un infarto. Poco después de su infarto, los programas de Seguridad Comunitaria, Salud y Bienestar y Housing First de la Ciudad de Tucson le consiguieron un apartamento y un vale permanente para una vivienda de emergencia. Marie y su marido tienen unos ingresos combinados de \$1,900 al mes entre los beneficios de Seguro Social de ella y los beneficios de desempleo de él. Al haber recibido recientemente su vale, ellos prevén que su aportación al alquiler será de al menos \$570 al mes, lo que les dejará \$1,330 cada mes para pagar otros gastos, como son \$774 para el pago del automóvil y seguro de Marie, así como los costos de atención médica, medicamentos y alimentación. A pesar de tener un vale de vivienda, Marie sigue preocupada por su capacidad para seguir viviendo en un apartamento. Durante los próximos meses, Marie planea dar prioridad al pago de su alquiler y de su automóvil —por encima de la compra de alimentos y la atención médica— explicando que “no estamos considerando este [apartamento] como una residencia permanente. Quiero conservar mi vehículo, de manera que si tengo que salirme en un par de meses y quedarme en la calle, pueda sobrevivir mejor”.

SKYLAR

Skylar es titular de un vale que en agosto de 2022 fue desalojada de su vivienda de alquiler, en la que había vivido durante seis años, tras retirar un detector de humo que funcionaba mal. Para evitar entrar en un albergue para personas sin hogar, Skylar y su hijo se fueron a vivir con una amiga íntima. Skylar durmió en el sofá de su amiga durante cuatro meses mientras buscaba una vivienda que aceptara su vale. Después de pagar más de \$1,000 en cargos por presentar solicitud en varios apartamentos, Skylar se enteró de que le negaban las solicitudes porque tenía tres desalojos en su historial, desalojos

que habían sido eliminados en 2021 porque fueron consecuencia de un robo de identidad. Intentó recurrir a terceros para que borrarán los desalojos de su expediente, pero no tuvo éxito. Su vale caducó en diciembre de 2022, antes de que pudiera encontrar un arrendador que lo aceptara. "Sin duda fue una época de mi vida muy estresante", dice ella. "Probablemente el momento más estresante de mi vida". Afortunadamente, Skylar recibió aprobación para vivienda pública en enero de 2023. Actualmente vive en un apartamento de dos habitaciones en una comunidad más tranquila y segura. Sin embargo, sigue luchando por tener seguridad financiera.

JUANITA

Juanita fue desalojada de su apartamento de dos habitaciones en marzo de 2023 cuando dejó de recibir ayuda de emergencia para el alquiler y ya no pudo pagar el alquiler, los servicios públicos y la cuota de \$156 a la asociación HOA. Sin representación legal, Juanita intentó luchar contra el desalojo en los tribunales, argumentando que debería haber recibido una notificación 30 días antes de la presentación de su desalojo. El tribunal falló en su contra y, como resultado, Juanita solo tuvo 72 horas para desocupar la propiedad. Juanita y su marido alquilaron un U-Haul para trasladar sus pertenencias a una unidad de almacenamiento, solo para enterarse de que el administrador de su propiedad utilizó las redes sociales para animar a otros a tomar posesión de sus pertenencias de forma gratuita. En una reciente llamada por video, Juanita estaba sentada en el U-Haul mientras su marido intentaba recoger sus pertenencias, que habían sido arrojadas afuera en la nieve. Para empeorar las cosas, la batería del U-Haul se había agotado. "Es casi como si al tomar aire sintiera una costra en el corazón. Estoy muy cansada", explicó.

LINDA

Linda, que vive en una zona rural de Minnesota, fue desplazada dos veces en dos años después de que los nuevos propietarios subieran los alquileres por encima de lo que ella podía pagar, a pesar de tener un Vale de elección de vivienda. Durante un tiempo Linda fue propietaria de una casa en la que acogió a muchos niños antes de encontrarles sus propias viviendas. Cuando sus ingresos por acogida disminuyeron, ya no pudo pagar su hipoteca, perdió su casa e inicialmente se mudó con su madre anciana. Desde que perdió su casa, ha alquilado varias unidades y sufrido desplazamiento en numerosas ocasiones debido a la invasión de clases adineradas y al aumento de los precios de los alquileres. Actualmente utiliza su vale para permitirse un apartamento de dos habitaciones y gasta el 40% del ingreso de \$900 del Seguro Social que recibe mensualmente para cubrir el alquiler. Se siente agradecida por su vale, pero entiende por experiencia que en cualquier momento su arrendador puede subirle el alquiler o salirse del programa de vales. Por lo anterior, le preocupa cuándo va a ocurrir lo que parece inevitable.

RESIDENTES DE VIVIENDAS PÚBLICAS AFECTADOS POR LA DESINVERSIÓN

TEVINA

Tevina, residente de una vivienda pública, y sus vecinos de Brooklyn, Nueva York, han abogado por mejorar las condiciones de las viviendas, pero la falta de financiación y de capacidad de personal por parte de la autoridad de vivienda ha dificultado la introducción de cambios. Cuando se mudó a su unidad actual, por ejemplo, se vio obligada a pasar seis semanas sin estufa ni horno que funcionarían. Tras convertirse en organizadora de vivienda, Tevina reconoció un patrón de solicitudes de reparación de inquilinos no atendidas en todas las urbanizaciones de la autoridad de vivienda y se dio cuenta de que era un problema sistémico. Al final, ella y otros inquilinos tomaron cartas en el asunto, a veces pagando las reparaciones de su propio bolsillo. "Existe la idea errónea de que a los inquilinos de viviendas públicas no les importa dónde viven y de que no les importa cómo viven", afirma. "En realidad eso es muy falso. Quiero decir, la gente se preocupa por su comunidad, ya sabes, y puede que simplemente no sepamos qué hacer. Y si constantemente te dicen 'no', o 'no lo tenemos', o 'no tenemos el dinero ni la financiación', eso es desalentador".

JASMINE

Jasmine se mudó recientemente de una vivienda pública debido a las malas condiciones de su edificio. Cuando se renovó el edificio, se encontraron ratones viviendo dentro de las paredes. En lugar de hacer frente al problema de los ratones, la autoridad de la vivienda se limitó a arreglar y repintar las paredes, lo que Jasmine considera emblemático de cómo muchas autoridades de viviendas aplican curitas a problemas importantes. "Mucha gente no tiene otro lugar adonde ir", dice. "Y es todo lo que reciben, así que tienen que vivir con ello". Mientras que algunas personas, como ella, pueden ganar y ahorrar suficiente dinero para salir de su situación, Jasmine afirma que muchos inquilinos no se atreven a quejarse de las condiciones inseguras por miedo a las represalias. Desearía que, en lugar de los funcionarios de las autoridades de vivienda pública, fuera el HUD quien inspeccionara los apartamentos y se reuniera con los inquilinos una o dos veces al año para garantizar que las condiciones de las viviendas sean seguras y habitables. Le gustaría que el HUD preguntara a los inquilinos: "¿Se encuentran bien? ¿Se sienten seguros?"

ES CASI COMO SI AL TOMAR AIRE SINTIERA UNA COSTRA EN EL CORAZÓN. ESTOY MUY CANSADA.

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

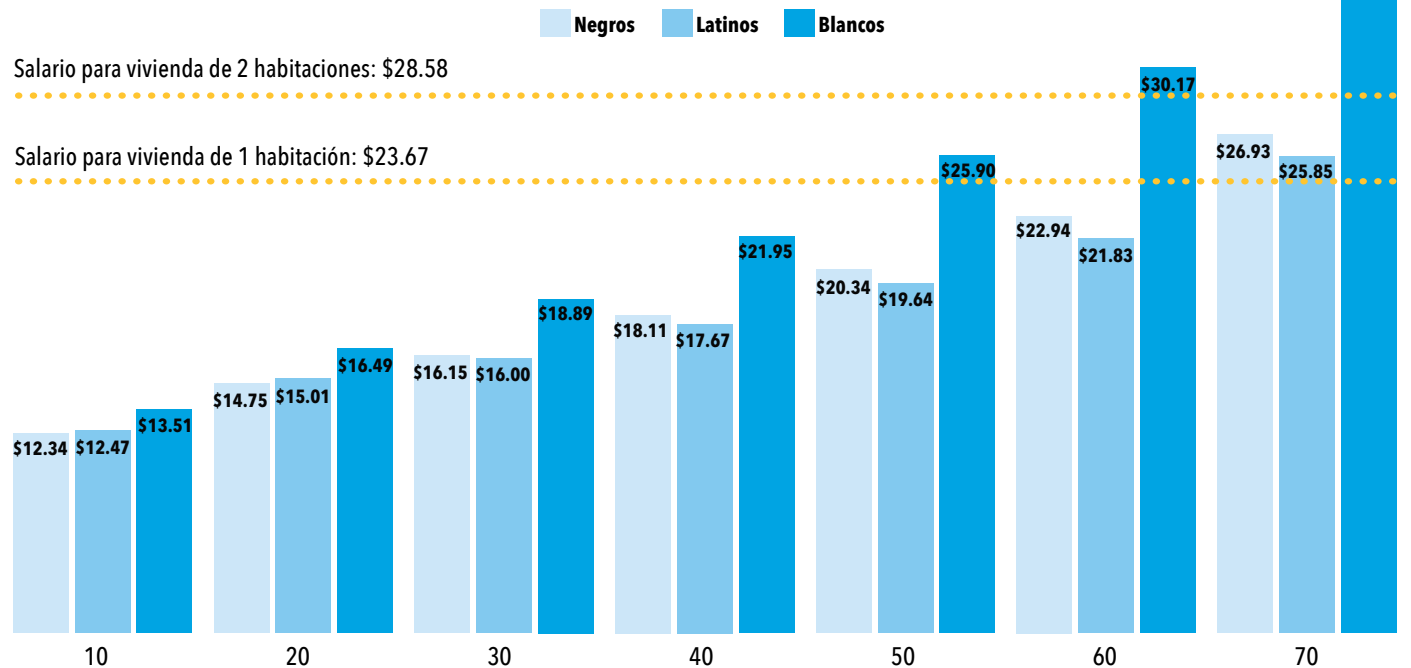
Las personas de color se ven desproporcionadamente afectadas por la falta de viviendas de alquiler asequibles porque tienen más probabilidades que los hogares blancos de ser arrendatarios y también de tener ingresos extremadamente bajos. Las barreras históricas a la acumulación de riqueza y la constante discriminación en materia de vivienda restringen las oportunidades de ser propietario de una vivienda para muchas personas de color, en particular para los hogares negros, mientras que las disparidades raciales en los ingresos son el resultado de la discriminación en la contratación y fijación de salarios y de la desigualdad de oportunidades (NLIHC, 2020). Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos representan el 19% de los hogares negros, el 17% de los hogares indígenas estadounidenses o nativos de Alaska y el 14% de los hogares latinos, pero solo el 6% de los hogares blancos (NLIHC, 2023c).

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 servicios y producción de artículos para el consumidor, y el transporte, mientras que los trabajadores blancos tienen más probabilidades de estar empleados en puestos directivos y profesionales mejor pagados (Wilson et al., 2021; Allard & Brundage, Jr., 2019). Sin embargo, incluso dentro de las mismas ocupaciones profesionales, los ingresos medios de los trabajadores blancos son a menudo más altos que los ingresos medios de los trabajadores negros y latinos (Wilson et al., 2021). El 20% de los trabajadores negros y el 19% de los latinos ganaban

menos de \$15 por hora en 2022, frente al 15% de toda la población activa y el 13% de los trabajadores blancos (Gould y DeCourcy, 2023). Las investigaciones indican que los trabajadores nativos estadounidenses también ganan de forma desproporcionada salarios inferiores a \$15 por hora (Allard & Brundage, Jr., 2019).

La **Figura 5** compara la distribución de los salarios por hora de los trabajadores blancos, negros y latinos. Las barras del percentil 10 muestran los salarios por hora del 10% de los trabajadores blancos, negros y latinos peor pagados. Los trabajadores negros con los salarios más bajos ganan un 9% menos que

FIGURA 5. SALARIOS POR HORA POR PERCENTIL FRENTE A SALARIOS PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES, POR RAZA Y ORIGEN ÉTNICO



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil se obtienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2022, ajustados a valores de 2023.

Los trabajadores blancos con los salarios más bajos, mientras que los trabajadores latinos con los salarios más bajos ganan un 8% menos. Estas disparidades aumentan en los niveles de ingreso sucesivamente más altos. El trabajador negro promedio y el trabajador latino promedio reciben un 21% y un 24% menos, respectivamente, que el trabajador blanco promedio.

A resultado de tales disparidades salariales, los trabajadores negros y latinos enfrentan mayores diferencias entre sus salarios y el costo de alquilar una vivienda que los trabajadores blancos. A nivel nacional, el salario promedio de un trabajador blanco a tiempo completo es adecuado para permitirse un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado, pero el salario promedio de un trabajador negro o latino a tiempo completo no lo es (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 en el percentil 60 para los trabajadores negros y latinos, respectivamente, no puede permitirse ni siquiera una vivienda de una habitación.

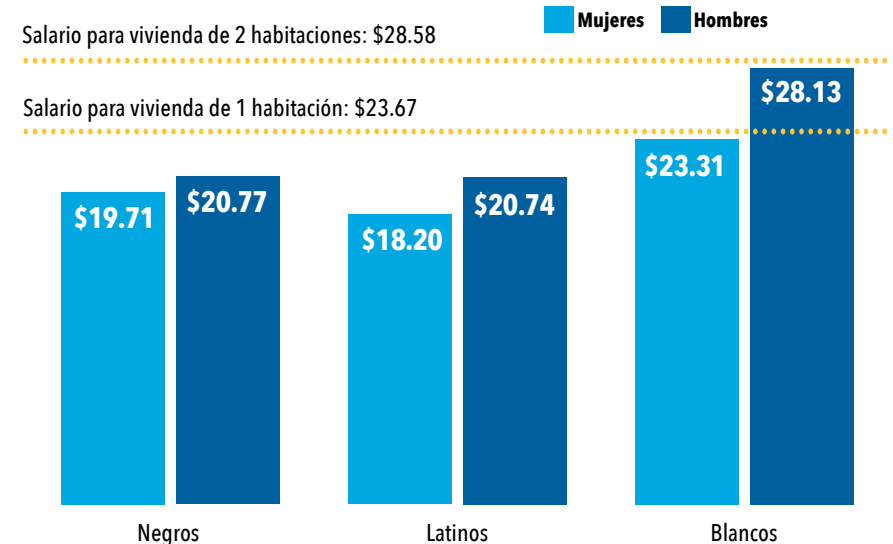
Independientemente de su raza y origen étnico, las mujeres ganan menos que sus homólogos masculinos y tienen más dificultades para pagar una vivienda de alquiler, y esto es especialmente cierto en el caso de las mujeres negras y latinas (Figura 6).

INDEPENDIEMENTE DE SU RAZA Y ORIGEN ÉTNICO, LAS MUJERES GANAN MENOS QUE SUS HOMÓLOGOS MASCULINOS Y TIENEN MÁS DIFICULTADES PARA PAGAR UNA VIVIENDA DE ALQUILER, Y ESTO ES ESPECIALMENTE CIERTO EN EL CASO DE LAS MUJERES NEGRAS Y LATINAS.

Las mujeres negras que perciben el salario medio para los miembros su raza y género ganan \$19.71 la hora, \$1.06 menos que el salario medio de los trabajadores masculinos negros y \$8.42 menos que el salario medio de los trabajadores masculinos blancos. El salario medio de las mujeres latinas es \$2.54 inferior al de los hombres latinos y \$9.93 inferior al de los hombres blancos. Mientras que un hombre blanco que gane el salario medio correspondiente a su raza y género puede permitirse un apartamento de una habitación al alquiler medio justo del mercado, las trabajadoras negras y latinas ganan salarios medios que son \$3.96 y \$5.47 inferiores, respectivamente, al salario para vivienda de una habitación.

Más allá de los bajos salarios, las personas de color también tienen más probabilidades de enfrentarse a tasas más elevadas de desempleo y subempleo, lo que se suma a los retos que enfrentan para costearse una vivienda. La tasa media de desempleo mensual entre los participantes blancos en el mercado laboral fue de 3.2% en 2022, frente a 4.1% de los hispanos, 6.1% de los negros y 6.2% de los indígenas estadounidenses o nativos de Alaska (U.S. Bureau of Labor Statistics, 2023a). Las personas de color que trabajan a tiempo parcial también tienen más probabilidades que sus homólogos blancos de hacerlo debido a la reducción de su jornada laboral actual o a la imposibilidad de encontrar un empleo a tiempo completo. El 16% de los trabajadores negros a tiempo parcial y el 20% de los trabajadores latinos a tiempo parcial en 2022 se encontraban en esta situación, frente al 11% de los trabajadores blancos a tiempo parcial (U.S. Bureau of Labor Statistics, 2023b).

FIGURA 6. SALARIOS POR HORA MEDIOS POR RAZA, ORIGEN ÉTNICO Y GÉNERO



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil se obtienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2022, ajustados a valores de 2023.

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

A pesar de los bajos niveles de desempleo y de la estabilización de los precios de los alquileres, los trabajadores con salarios bajos y otros arrendatarios con recursos limitados siguen luchando para pagar sus alquileres. Millones de familias que alquilan sus viviendas simplemente no tienen ingresos suficientes para permitirse incluso una vivienda modesta. Los recursos federales son cruciales para garantizar que puedan seguir en una vivienda estable. Estos recursos deben salvar la brecha entre los ingresos de los arrendatarios y los costos de vivienda, ampliar y preservar la oferta de viviendas de alquiler asequibles y accesibles, y proporcionar ayuda de emergencia para el alquiler a las familias que enfrentan crisis inesperadas. Sin embargo, en un momento en el que se necesitan urgentemente más recursos, algunos líderes del Congreso proponen recortes significativos en los programas federales de alquiler de viviendas que amenazarían aún más la estabilidad de la vivienda y el bienestar de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos.

En lugar de recortar recursos para los programas de vivienda y de personas sin hogar, el Congreso debe aumentar significativamente la financiación de la ayuda para el alquiler a través del programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV), que permite a muchos arrendatarios pagar una vivienda en el mercado privado. La "Ley para Acabar con la Falta de Vivienda de 2021" ("H.R.4496" en el Congreso 117) establecería un programa universal de vales que permita a todos los hogares elegibles recibir ayuda para el alquiler. La "Ley de Vales para la Estabilidad y Oportunidad Familiar" bipartidista ("S.1257"), presentada por los senadores Van Hollen (D-MD) y Young (R-IN), crearía 250,000 nuevos vales de vivienda destinados a familias de bajos ingresos con niños pequeños y proporcionaría servicios de

asesoramiento sobre movilidad para ayudar a las familias a encontrar opciones de vivienda en barrios de su elección. Ambos proyectos de ley promoverían la estabilidad de vivienda para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en todo EE. UU.

El Congreso también debe aumentar las inversiones federales en la preservación del parque existente de viviendas asequibles y en programas que amplíen la oferta de unidades profundamente asequibles. La "Ley de Vivienda y Movilidad Económica Estadounidense" ("S.1368" en el Congreso 117), por ejemplo, aportaría cerca de \$45,000 millones anuales al Fondo Fiduciario de la Vivienda nacional, que proporciona financiación a los estados para la conservación y creación de viviendas asequibles para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. El proyecto de ley también incluiría recursos para reparar viviendas públicas, apoyar la construcción o rehabilitación de viviendas en comunidades tribales y de nativos hawaianos, y crear y preservar viviendas asequibles en zonas rurales. Estas inversiones ayudarían a garantizar que los arrendatarios que reciben ayuda para el alquiler puedan encontrar una vivienda de alquiler que satisfaga sus necesidades y se ajuste a los requisitos de un programa de vales HCV ampliado.

El Congreso también debe proporcionar financiación para un fondo nacional de estabilización de la vivienda para arrendatarios en riesgo de inestabilidad habitacional debido a crisis financieras inesperadas. El programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler (ERA) de la Tesorería, 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 11 millones de

pagos y ha atendido principalmente a arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, donde un 63% de los hogares atendidos tienen ingresos inferiores al 30% del AMI. La "Ley sobre la Crisis de los Desalojos" ("S.2182" en el Congreso 117) establecería una versión permanente de este programa mediante la creación de un fondo nacional de estabilización de la vivienda para los arrendatarios que enfrentan reveses financieros temporales. La asistencia temporal a los hogares ayudaría a prevenir las numerosas consecuencias negativas asociadas a los desalojos y a la falta de vivienda, como los problemas de salud mental y física, la pérdida de posesiones, la inestabilidad para los niños y la mayor dificultad para encontrar un nuevo apartamento.

Se necesitan protecciones sólidas para los arrendatarios a fin de garantizar la seguridad y el trato justo de los hogares arrendatarios. La "Ley de Asistencia Legal para Prevenir los Desalojos" ("S.3305" y "H.R.5884" en el Congreso 117) crearía 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" en el Congreso 117) proporcionaría \$10,000 millones para apoyar el asesoramiento legal de los inquilinos en riesgo de desalojo y prohibiría los informes sobre desalojos, así como deudas de alquiler y servicios públicos, en los informes de los consumidores.

Los arrendatarios también necesitan protección contra la discriminación por parte de los arrendadores. A pesar de las pruebas que demuestran que la prohibición de la discriminación en función de la fuente de ingresos aumenta la eficacia del programa de Vales de Elección de Vivienda, los arrendadores privados no están obligados a aceptar los vales HCV como pago del alquiler. Docenas de estados

y municipios han solventado las lagunas de la ley federal de equidad de vivienda estableciendo sus propias protecciones para los titulares de vales. Más de la mitad de los beneficiarios de HCV viven ahora en comunidades que prohíben la discriminación en función de la fuente de ingresos (Greene et al., 2020). Aún así, demasiados titulares de vales viven en comunidades sin estas protecciones. Para garantizar que todos los titulares de vales estén protegidos contra la discriminación, vivan donde vivan, el Congreso debe promulgar la “Ley de Mejora de la Equidad de Vivienda de 2023” (“S.1267”; “H.R.2846”) presentada por el senador Tim Kaine (D-VA) y el representante Scott Peters (D-CA). El proyecto de ley ampliaría las protecciones federales de equidad de vivienda para prohibir la discriminación basada en la fuente de ingresos y la condición de militar y de veterano. El Congreso también debe prohibir la discriminación en materia de vivienda con base en la orientación sexual, la identidad de género y el estado civil.

El Congreso debería promulgar medidas adicionales para proteger a los arrendatarios, como el establecimiento de protecciones contra la especulación en los alquileres, la eliminación de políticas de selección arbitrarias para garantizar el acceso a la vivienda a las personas que salen del sistema de justicia penal y el apoyo a las normas de desalojo “por causa justa”. Las leyes de desalojo por causa justa —también denominadas “por causa justificada” o “por buena causa”— protegen a los inquilinos contra el desalojo o la negativa de un arrendador de renovar el contrato del inquilino cuando este no ha incumplido el contrato ni la ley. Las protecciones hacen que el proceso de renovación del contrato de arrendamiento sea más predecible, capacitan a los inquilinos para defender mejores condiciones de vida sin temor a represalias y promueven la estabilidad habitacional a largo plazo para los arrendatarios de bajos ingresos y marginados (Vasquez & Gallagher, 2022).

Durante 2021 y la primera mitad de 2022, las bajas tasas de unidades vacantes y el rápido aumento de los precios de los alquileres empeoraron la inseguridad de vivienda de los arrendatarios de bajos ingresos que, en demasiados casos, ya tenían dificultades para pagar su alquiler. Aun cuando los precios de los alquileres se habían estabilizado a principios de 2023, los trabajadores con salarios bajos y otros arrendatarios de ingresos extremadamente bajos — desproporcionadamente personas de color— seguirán enfrentándose a alquileres elevados y una escasez de viviendas de alquiler asequibles, lo cual deja la vivienda estable fuera del alcance de muchos. Solo mediante inversiones federales sostenidas a largo plazo en viviendas de alquiler se puede garantizar que los arrendatarios de más bajos ingresos dispongan de viviendas asequibles. El Congreso debe reconocer la urgente necesidad de ampliar la oferta de viviendas de alquiler asequibles, preservar el parque de viviendas existente, brindar ayuda a corto plazo a arrendatarios en crisis y proteger a los inquilinos contra el trato injusto.

LOS TRABAJADORES CON SALARIOS BAJOS Y OTROS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS —DESpropORCIONADAMENTE PERSONAS DE COLOR— SEGUIRÁN ENFRENTÁNDOSE A ALQUILERES ELEVADOS Y UNA ESCASEZ DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES, LO CUAL DEJA LA VIVIENDA ESTABLE FUERA DEL ALCANCE DE MUCHOS.

CRECE LA VOZ DE LOS INQUILINOS POR JUSTICIA EN LA VIVIENDA

En la última década, las voces de los inquilinos se han hecho cada vez más fuertes a medida que más sindicatos dirigidos por inquilinos voluntarios se han unido a la lucha por la justicia en materia de vivienda (King, 2022). Juntos, gestores de defensa de la vivienda y sindicatos de inquilinos han ayudado a asegurar leyes sobre el derecho a un abogado, normas de desalojo por causa justa y otras protecciones para los inquilinos en todo el país. Desde enero de 2021, al menos 32 estados y 93 localidades han aprobado algún tipo de protección para los inquilinos. Diez jurisdicciones locales y el estado de Washington han adoptado normas de desalojo por causa justa, mientras que 12 jurisdicciones locales y tres estados han adoptado medidas de derecho a un abogado y 31 jurisdicciones estatales y locales han impuesto prohibiciones a la discriminación basada en el origen de los ingresos (NLIHC, 2023c).

A nivel nacional, una significativa interacción entre los responsables de la toma de decisiones a nivel federal y las personas con experiencias vividas ha dado lugar a mejores políticas y prácticas federales (Skelton-Wilson et al., 2021). Con ese fin, la Cohorte de Inquilinos Líderes de la coalición NLIHC —un grupo compuesto por 15 miembros que han experimentado inseguridad en la vivienda— proporciona una voz importante en la lucha por la justicia en materia de vivienda. Entre noviembre de 2022 y marzo de 2023, los miembros de la cohorte compartieron sus comentarios con la administración Biden-Harris en una reunión en la Casa Blanca sobre la protección eficaz de los inquilinos (Foster, 2023), hablaron con representantes de la Casa Blanca y del HUD sobre el *Anteproyecto para una Carta de derechos de los arrendatarios* de la administración, y participaron en un debate plenario moderado por la secretaria del HUD, Marcia L. Fudge, en el foro anual de la NLIHC. “Cada uno de nosotros tiene una historia, y los que ocupan cargos electos a menudo están muy alejados de algunas de nuestras historias”, dijo la líder de la cohorte de inquilinos, Mindy Woods, en el debate plenario. “No es hasta que somos capaces de humanizar lo que estamos viviendo cuando realmente nos escuchan”.

La acción colectiva y el liderazgo de defensores de la vivienda, arrendatarios y responsables de las políticas a nivel federal, estatal y local ayudaron a garantizar recursos y protecciones sin precedentes para mantener a los arrendatarios en una vivienda estable durante la pandemia. Muchos de los inquilinos entrevistados para este informe tenían experiencia directa en la organización y defensa de estos avances en justicia en la vivienda.

TEVINA

Como residente y defensora de la vivienda pública, Tevina cuenta con más de 20 años de experiencia en la organización de miembros de la comunidad de bajos ingresos. Se unió a Red Hook Initiative (RHI) como miembro del personal en 2017, defendiendo y organizando a los residentes de las viviendas públicas de Red Hook. Tevina ha observado grandes esfuerzos de defensa de los derechos de los inquilinos en Nueva York, pero “muy poca lucha por los inquilinos de viviendas públicas”. Considera que un reto importante es que “muchas de las personas que organizan a inquilinos no tienen experiencia en viviendas públicas. No tienen conocimientos sobre la vivienda pública”. El consejo de Tevina para los inquilinos es que hablen siempre con los vecinos y estén dispuestos a organizarse. La organización no debe ser únicamente reactiva, centrada en responder a acontecimientos o retos inquietantes, sino más bien proactiva, de modo que los inquilinos estén preparados para movilizarse cuando sea necesario actuar.

BETTY

Betty es residente de una vivienda pública y trabajadora de extensión comunitaria de la Iniciativa Red Hook (donde también trabaja Tevina). Recientemente viajó a Albany, Nueva York, para presionar al estado para que proporcionara fondos del Programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler (ERAP, por sus siglas en inglés) a residentes de viviendas públicas, que no habían recibido ayuda de emergencia para el alquiler del estado durante la pandemia, lo que dejó a muchos residentes atrasados en el pago del alquiler. Betty dio consejos a otros inquilinos: “Ya sea que vivas en una vivienda pública o en una privada, sigues teniendo derechos como ser humano: nunca dejes de luchar por lo que mereces”.

SUNSHINE

Sunshine moviliza a inquilinos en Memphis, Tennessee, y en otras ciudades del país. Su experiencia como organizadora comenzó hace muchos años, cuando vivía en un apartamento infestado de moho. A través de conversaciones, Sunshine descubrió que los vecinos de su edificio tenían problemas similares y decidió pasar a la acción. “Inicié una petición”, explicó. “Realmente no tenía una idea clara de lo que estaba haciendo, pero inicié la petición”. Envío la petición a la autoridad de aplicación de códigos, que luego inspeccionó el complejo de apartamentos y ordenó a los propietarios que trataran el problema del moho, además de solucionar otros problemas. Desde entonces, Sunshine ha movilizó a los vecinos de comunidades desinvertidas, con altos índices de delincuencia y pobreza para que luchen por la vivienda segura y de calidad que merecen. “Básicamente, son las mamás, los papás, ya sabes, la comunidad uniéndose y diciendo esto es lo que necesitamos”.

JOY

Fundadora y presidenta del consejo de la Asociación de Residentes de Viviendas Públicas de Charlottesville (PHAR), Joy considera que el cambio es posible cuando los inquilinos se organizan y hacen escuchar sus voces. Su labor de defensa comenzó en 2006 cuando, mientras asistía a conferencias, fue testigo de un denominador común entre los singulares retos en materia de vivienda que enfrentaban las distintas comunidades: no se escuchaban las voces de los inquilinos. “Muchos [inquilinos] no saben que tienen derecho a oponerse, que tienen derecho a decir no y que pueden organizarse para cambiar algunas cosas”, afirma. Desde entonces, Joy ha luchado para educar a los inquilinos y proteger su derecho a organizarse. Ella y sus vecinos lograron un importante éxito tras luchar para sustituir una ordenanza municipal relativa a la junta de la autoridad de vivienda pública de Charlottesville, garantizando que la junta incluyera al menos a dos residentes de viviendas públicas, un residente de la Sección 8 y un ciudadano privado. En los últimos años, Joy ha luchado para que los inquilinos tengan una voz protagonista en las decisiones relacionadas con la reurbanización de las viviendas sociales. Tras la mortífera manifestación de Unite the Right en agosto de 2017, un promotor inmobiliario privado —que también es el gerente de la Dave Matthews Band— le preguntó a Joy cómo podía él ayudar a la comunidad. Cuando Joy explicó la acuciante necesidad de financiación para vivienda pública, la Dave Matthews Band encabezó una recaudación de fondos que reunió \$8 millones, incluida una aportación de \$5 millones de la banda. La financiación apoya la reurbanización dirigida por los residentes de edificios existentes y el desarrollo de nuevos edificios. “Los residentes diseñaron el edificio por dentro y por fuera”, dice Joy, que describe cómo “12 mujeres se reunieron todos los domingos durante un año para aprender sobre planos del emplazamiento, zonificación, subvenciones, préstamos, créditos fiscales”.

DRA. BAMBIE

Como presidenta y directora ejecutiva de Georgia Advancing Communities Together (ACT) y líder de la cohorte de inquilinos de NLIHC de Atlanta, Georgia, la Dra. Bambie aboga por la vivienda asequible y el desarrollo comunitario a nivel local, estatal y nacional. Recientemente, la Dra. Bambie se unió a socios y residentes en la defensa de protecciones del arrendatario más sólidas, un esfuerzo que dio como resultado la aprobación en 2019 del proyecto de ley 346 de la Cámara de Representantes de Georgia, que protege a los arrendatarios frente a represalias del arrendador por ejercer sus derechos legales o quejarse a los organismos gubernamentales sobre asuntos como las infracciones de los códigos. La Dra. Bambie también acompañó a otros líderes de inquilinos en una reunión con funcionarios de la Casa Blanca en noviembre de 2022 para hablar de protecciones esenciales para los arrendatarios, y está organizando protecciones locales para los arrendatarios en Georgia. La Dra. Bambie cree que la crisis de la vivienda asequible y de las personas sin hogar solo puede resolverse si las personas con experiencias vividas lideran el camino. En 2013, la Dra. Bambie se quedó sin hogar mientras terminaba sus estudios de maestría, trabajaba en administración de viviendas y estaba embarazada de su tercer hijo. Ya que los albergues no permitían que su hijo de 17 años se quedara con ella y su hija de 18, la Dra. Bambie y sus hijos vivieron en un automóvil y pedían dormir en sofás ajenos hasta que le aprobaron una vivienda pública. Como mujer de color que vive con una discapacidad, que ha experimentado la falta de hogar y está familiarizada con la vivienda pública, la Dra. Bambie comprende cómo pueden combinarse múltiples barreras para poner fuera de su alcance una vivienda digna, segura, higiénica y asequible. “Siendo una persona que intentó hacer todo lo que la sociedad consideraría correcto, aun así acabé sin hogar”, dice. La generosidad de otras personas que acudieron en su ayuda durante su experiencia la impulsó a la labor de defensa, y ha dedicado su vida a hacer lo mismo por los demás. Su meta es solucionar algún día la inseguridad en materia de vivienda y la falta de hogar, y lograr así que su trabajo actual quede obsoleto: “Mi meta es abogar por quedarme sin mi trabajo”, dice.

LAS CIFRAS DE ESTE INFORME

Out of Reach cuenta con datos disponibles para cada estado, área metropolitana y condado en 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 Santa Cruz, California, por ejemplo, es de \$63.33, muchísimo mayor que el salario para vivienda nacional. En el otro extremo del espectro de precios, el salario promedio para una vivienda de dos habitaciones en Arkansas es de \$16.27. 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.

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. HUD utilizó datos propios de empresas privadas para captar mejor la inflación de los alquileres que influyen en los FMR de 2023. 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.

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.

SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO es el salario promedio estimado por hora entre arrendatarios, según datos salariales del Bureau of Labor Statistics de 2021, ajustado por el coeficiente del ingreso de hogares arrendatarios al ingreso general promedio de hogares reportado en la ACS y proyectado para 2023.

INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS (ELI, EXTREMELY LOW INCOME) se refiere a ingresos del hogar que son inferiores a la pauta federal de pobreza o al 30% del AMI.

INGRESOS MUY BAJOS (VLI, VERY LOW INCOME) se refiere a ingresos del hogar que son inferiores al 50% del AMI.

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

TRABAJO DE TIEMPO COMPLETO se define como 2,080 horas por año (40 horas por semana durante 52 semanas). El empleo promedio trabaja aproximadamente 35 horas por semana, según el Bureau of Labor Statistics.

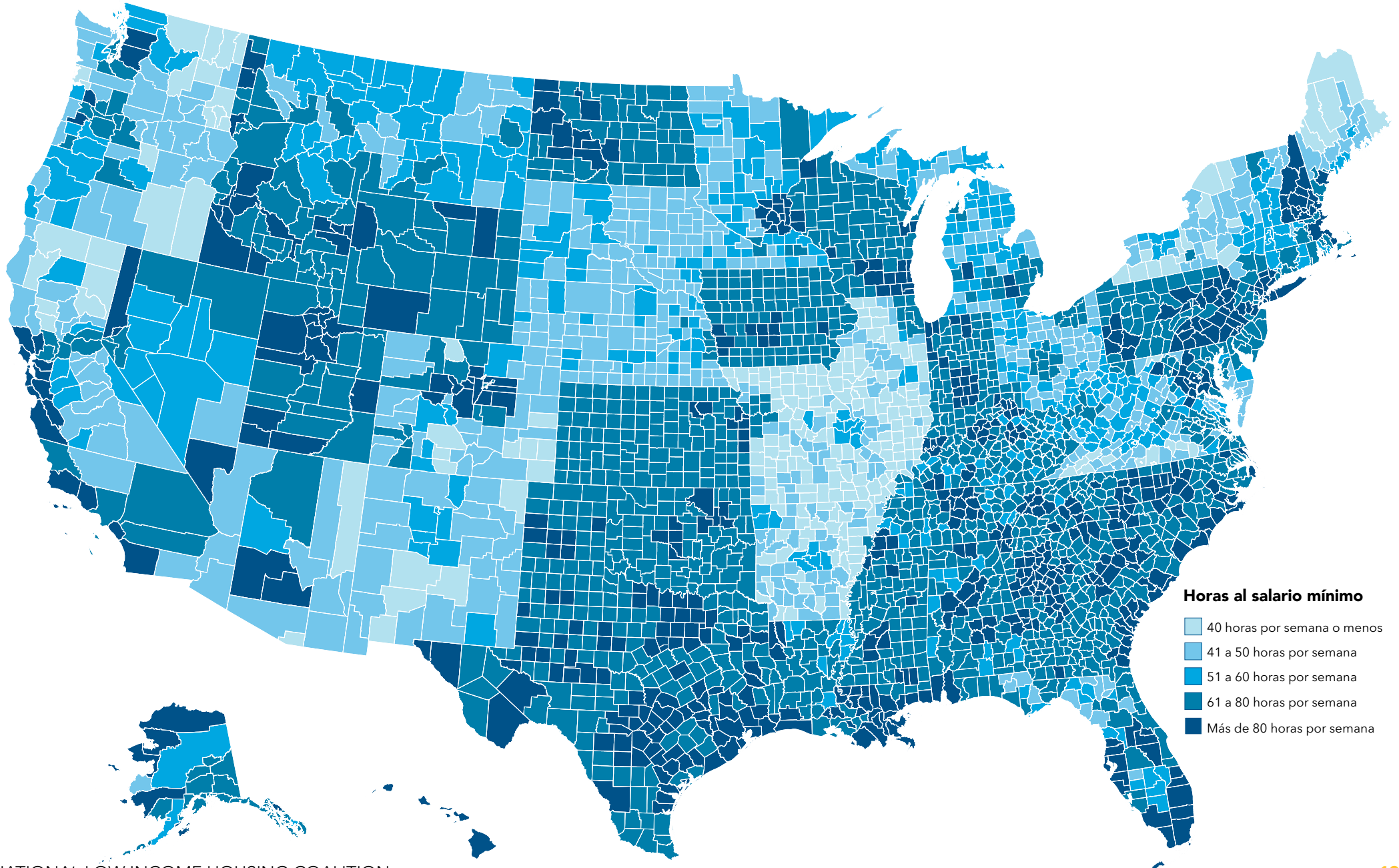
ALQUILER JUSTO DEL MERCADO (FMR, FAIR MARKET RENT) es normalmente el percentil 40 de los alquileres brutos para unidades de alquiler estándar de mudanzas recientes. El alquiler justo del mercado es determinado por HUD anualmente y refleja el costo de vivienda y servicios públicos. El alquiler justo del mercado se utiliza para determinar los estándares de pago para el programa de vales Housing Choice Voucher y en contratos según la Sección 8.

REFERENCIAS

- Airgood-Obrycki, W., Hermann, A., & Weeden, S. (2022). "The rent eats first": Rental housing unaffordability in the United States. *Housing Policy Debate*.
- Allard, M., & Brundage, V., Jr. (2019). *American Indians and Alaska Natives in the U.S. labor force*. U.S. Bureau of Labor Statistics.
- Apartment List. (2023a). [Apartment list national report: May 2023](#). Apartment List. Retrieved on May 4, 2023.
- Apartment List. (2023b). [Data and rent estimates](#) [Data file]. Retrieved on May 4, 2023.
- Bailey, P. (2022). [Addressing the affordable housing crisis requires expanding rental assistance and adding housing units](#). Washington, D.C.: Center on Budget and Policy Priorities.
- Bakersfield Kern Regional Homeless Collaborative. (2023). [Kern County Point in Time Count, 2023 Report](#). Kern County, CA: Bakersfield Kern Regional Homeless Collaborative.
- Brown, A.R., Giefer, K.G., & King, M.D. (2023). [Roughly 32 million people now receiving less government food assistance](#). Washington, D.C.: U.S. Census Bureau.
- D.C. Department of Human Services. (2023). [2023 Point in Time Results Show Increase from Last Year, Overall Continued Progress in Driving Down Homelessness with Fewer People Experiencing Homelessness in DC than Pre-Public Health Emergency](#). Washington, D.C.: D.C. Department of Human Services.
- Economic Policy Institute. (2023). [Family budget calculator](#). [Data file]. Retrieved on May 4, 2023.
- Fischer, W., Acosta, S., & Gartland, E. (2021). [More housing vouchers: Most important step to help more people afford stable homes](#). Washington, D.C.: Center on Budget and Policy Priorities.
- Foster, D. (2023). [14-1 Advancing Tenant Protections: NLIHC's Tenant Leader Cohort Visits the White House](#). Washington, D.C.: National Low Income Housing Coalition.
- Gould, E., & deCourcy, K. (2023). [Low-wage workers have seen historically fast real wage growth in the pandemic business cycle](#). Washington, D.C.: Economic Policy Institute.
- Greene, S., Spauster, P., Galvez, M., Teles, D., & Tegeler, P. (2020). [State and local voucher protection laws](#). Washington, D.C.: Urban Institute.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2022a). [America's rental housing: 2022](#). Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2022b). [State of the Nation's housing: 2022](#). Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies.
- Maricopa Association of Governments. (2023). [2023 Point-in-Time \(PIT\) Count Report](#). Maricopa County, AZ: Maricopa Association of Governments.
- Mazzara, A. (2021). [Expanding housing vouchers would cut poverty and reduce racial disparities](#). Washington, D.C.: Center on Budget and Policy Priorities.
- National Low Income Housing Coalition. (2020). [The Gap: A shortage of affordable homes, 2020](#) (La brecha: La escasez de viviendas asequibles, 2020). Washington, D.C.: NLIHC.
- National Low Income Housing Coalition. (2023a). [Advocates' Guide: A primer on federal affordable housing & community development programs & policies](#). Washington, D.C.: NLIHC.
- National Low Income Housing Coalition. (2023b). [ERASE State and local tenant protections database](#). [Data file]. Retrieved May 7, 2023.
- National Low Income Housing Coalition. (2023c). [The Gap: A shortage of affordable homes, 2023](#) (La brecha: La escasez de viviendas asequibles, 2023). Washington, D.C.: NLIHC.
- National Low Income Housing Coalition. (2023d). [Treasury Emergency Rental Assistance \(ERA\) dashboard](#). Retrieved on May 4, 2023.
- Schwartzberg, E. (2023). [Dayton area homeless count rises significantly, both in and out of shelters](#). Dayton, OH: Dayton Daily News.
- Skelton-Wilson, S., Sandoval-Lunn, M., Zhang, X., Stern, F., & Kendall, J. (2021). [Methods and Emerging Strategies to Engage People with Lived Experience Improving Federal Research, Policy, and Practice](#). Washington, D.C.: The Office of the Assistant Secretary for Planning and Evaluation, U.S. Department of Health and Human Services.
- U.S. Bureau of Labor Statistics. (2023a). [Labor force statistics from the Current Population Survey](#). [Data file]. Retrieved on May 5, 2023.
- U.S. Bureau of Labor Statistics. (2023b). [Labor force characteristics \(CPS\)](#). Retrieved on May 5, 2023.
- U.S. Department of Agriculture (2023). [Official USDA Thrifty Food Plan: U.S. Average, March 2023](#).
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2023). [Picture of subsidized households](#). [Data file]. Retrieved on May 4, 2023.
- Vallejo, C., Haas, J., & Hepburn, P. (2023). [Preliminary analysis: Eviction filing patterns in 2022](#). Princeton, NJ: Eviction Lab.
- Vasquez, J. & Gallagher, S. (2022). [Promoting housing stability through just cause eviction legislation](#). Washington, D.C.: NLIHC.
- Wilson, V., Miller, E., & Kassa, M. (2021). [Racial representation in professional occupations](#). Washington, D.C.: Economic Policy Institute.

HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO EN 2023

*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 ²	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones ¹
Santa Cruz-Watsonville, CA MSA ⁴	Santa Cruz County, CA	\$63.33
San Francisco, CA HMFA ³	Marin County, San Francisco County, San Mateo County, CA	\$61.31
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA HMFA	Santa Clara County, CA	\$56.56
Salinas, CA MSA	Monterey County, CA	\$51.44
Santa Maria-Santa Barbara, CA MSA	Santa Barbara County, CA	\$51.29
Boston-Cambridge-Quincy, MA-NH HMFA		\$50.67
Stamford-Norwalk, CT HMFA		\$49.29
Santa Ana-Anaheim-Irvine, CA HMFA	Orange County, CA	\$48.83
Seattle-Bellevue, WA HMFA	King County, Snohomish County, WA	\$47.21
New York, NY HMFA	Bronx County, Kings County, New York County, Putnam County, Queens County, Richmond County, Rockland County NY	\$47.13

Zonas no metropolitanas por estado (combinadas)	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
Massachusetts	\$46.91
Hawaii	\$37.86
Alaska	\$26.88
Connecticut	\$26.62
New Hampshire	\$25.21
Colorado	\$24.50
California	\$22.35
Nevada	\$22.28
Washington	\$21.80
Vermont	\$21.69

Condados no metropolitanos (o equivalentes a condado)	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
Nantucket County, MA	\$50.35
Dukes County, MA	\$44.71
Kauai County, HI	\$41.31
Eagle County, CO	\$39.04
Monroe County, FL	\$38.90
Pitkin County, CO	\$36.73
Hawaii County, HI	\$36.56
Summit County, CO	\$35.77
Bethel Census Area, AK	\$34.98
Aleutians West Census Area, AK	\$34.56

1 FMR = Alquiler justo del mercado.

2 Excluye los condados metropolitanos de New England, ya que las áreas FMR no están definidas por los límites de los condados en New England.

3 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.

4 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 ¹	Estado	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones ²	Orden ¹	Estado	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones ²
1	California	\$42.25	30	Idaho	\$21.53
2	Hawái	\$41.83	31	South Carolina	\$21.48
3	Massachusetts	\$41.64	32	Tennessee	\$20.76
4	New York	\$40.08	33	Wisconsin	\$20.32
5	Washington	\$36.33	34	New Mexico	\$19.88
7	New Jersey	\$33.50	35	Louisiana	\$19.39
8	Colorado	\$32.13	36	Montana	\$19.28
9	Connecticut	\$31.93	37	Ohio	\$19.09
10	Maryland	\$31.08	38	Indiana	\$19.00
11	Florida	\$30.59	39	Nebraska	\$18.91
12	Arizona	\$29.93	40	Kansas	\$18.71
13	New Hampshire	\$29.86	41	Missouri	\$18.54
14	Oregon	\$29.72	42	Iowa	\$18.13
15	Nevada	\$27.99	43	Alabama	\$18.13
16	Rhode Island	\$27.78	44	Oklahoma	\$18.00
17	Virginia	\$26.84	45	Wyoming	\$17.94
18	Alaska	\$26.32	46	Kentucky	\$17.90
19	Delaware	\$26.09	47	North Dakota	\$17.79
20	Vermont	\$25.54	48	South Dakota	\$17.49
21	Texas	\$25.06	49	Mississippi	\$17.21
22	Utah	\$24.93	50	West Virginia	\$16.64
23	Georgia	\$24.75	51	Arkansas	\$16.27
24	Maine	\$24.73	OTROS		
25	Illinois	\$24.59	6	District of Columbia	\$35.33
26	Minnesota	\$24.11	52	Puerto Rico	\$10.36
27	Pennsylvania	\$23.61			
28	Michigan	\$21.65			
29	North Carolina	\$21.54			

1 Incluye Distrito de Columbia y Puerto Rico.

2 FMR = Alquiler justo del mercado.

RESUMEN POR ESTADO

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2023	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				HOGARES ARRENDATARIOS				
	Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ²	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo ³ para pagar 2 hab. al FMR	AMI anual ⁴	Alquiler mensual asequible al AMI ⁵	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios (2017 - 2021)	% del total de hogares (2017 - 2021)	Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2023)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Empleos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR
Alabama	\$18.13	\$943	\$37,715	2.5	\$80,754	\$2,019	\$24,226	\$606	582,412	31%	\$16.83	\$875	1.1
Alaska	\$26.32	\$1,368	\$54,740	2.4	\$109,374	\$2,734	\$32,812	\$820	89,354	34%	\$23.27	\$1,210	1.1
Arizona	\$29.93	\$1,556	\$62,252	2.2	\$92,308	\$2,308	\$27,692	\$692	917,899	34%	\$22.86	\$1,189	1.3
Arkansas	\$16.27	\$846	\$33,836	1.5	\$75,063	\$1,877	\$22,519	\$563	393,163	34%	\$17.85	\$928	0.9
California	\$42.25	\$2,197	\$87,877	2.7	\$114,341	\$2,859	\$34,302	\$858	5882,339	45%	\$33.67	\$1,751	1.3
Colorado	\$32.13	\$1,671	\$66,830	2.4	\$116,139	\$2,903	\$34,842	\$871	754,483	34%	\$25.47	\$1,324	1.3
Connecticut	\$31.93	\$1,660	\$66,412	2.1	\$122,897	\$3,072	\$36,869	\$922	471,821	34%	\$22.29	\$1,159	1.4
Delaware	\$26.09	\$1,357	\$54,269	2.2	\$104,298	\$2,607	\$31,289	\$782	108,662	29%	\$22.42	\$1,166	1.2
Florida	\$30.59	\$1,591	\$63,622	2.8	\$86,063	\$2,152	\$25,819	\$645	2736,789	34%	\$22.52	\$1,171	1.4
Georgia	\$24.75	\$1,287	\$51,479	3.4	\$91,285	\$2,282	\$27,386	\$685	1378,498	35%	\$21.94	\$1,141	1.1
Hawaii	\$41.83	\$2,175	\$87,013	3.5	\$114,135	\$2,853	\$34,241	\$856	186,599	39%	\$21.86	\$1,137	1.9
Idaho	\$21.53	\$1,120	\$44,782	3.0	\$88,966	\$2,224	\$26,690	\$667	186,065	28%	\$17.63	\$917	1.2
Illinois	\$24.59	\$1,279	\$51,143	1.9	\$104,298	\$2,607	\$31,289	\$782	1650,933	33%	\$22.98	\$1,195	1.1
Indiana	\$19.00	\$988	\$39,526	2.6	\$88,795	\$2,220	\$26,638	\$666	790,648	30%	\$17.86	\$929	1.1
Iowa	\$18.13	\$943	\$37,720	2.5	\$95,713	\$2,393	\$28,714	\$718	362,924	28%	\$16.82	\$875	1.1
Kansas	\$18.71	\$973	\$38,912	2.6	\$89,769	\$2,244	\$26,931	\$673	380,696	33%	\$18.07	\$940	1.0
Kentucky	\$17.90	\$931	\$37,232	2.5	\$80,616	\$2,015	\$24,185	\$605	563,173	32%	\$17.45	\$907	1.0
Louisiana	\$19.39	\$1,008	\$40,338	2.7	\$75,569	\$1,889	\$22,671	\$567	582,830	33%	\$16.99	\$884	1.1
Maine	\$24.73	\$1,286	\$51,441	1.8	\$93,578	\$2,339	\$28,073	\$702	151,945	27%	\$16.76	\$871	1.5
Maryland	\$31.08	\$1,616	\$64,642	2.3	\$131,260	\$3,282	\$39,378	\$984	750,551	33%	\$22.71	\$1,181	1.4
Massachusetts	\$41.64	\$2,165	\$86,613	2.8	\$131,394	\$3,285	\$39,418	\$985	1020,041	38%	\$29.40	\$1,529	1.4
Michigan	\$21.65	\$1,126	\$45,025	2.1	\$91,124	\$2,278	\$27,337	\$683	1106,036	28%	\$19.11	\$994	1.1
Minnesota	\$24.11	\$1,254	\$50,149	2.3	\$112,774	\$2,819	\$33,832	\$846	618,299	28%	\$20.51	\$1,067	1.2
Mississippi	\$17.21	\$895	\$35,807	2.4	\$69,971	\$1,749	\$20,991	\$525	344,555	31%	\$14.37	\$747	1.2
Missouri	\$18.54	\$964	\$38,553	1.5	\$91,227	\$2,281	\$27,368	\$684	788,386	32%	\$18.65	\$970	1.0
Montana	\$19.28	\$1,002	\$40,098	1.9	\$91,149	\$2,279	\$27,345	\$684	135,060	31%	\$16.91	\$879	1.1
Nebraska	\$18.91	\$984	\$39,341	1.8	\$98,304	\$2,458	\$29,491	\$737	254,894	33%	\$17.62	\$916	1.1
Nevada	\$27.99	\$1,455	\$58,212	2.5	\$87,969	\$2,199	\$26,391	\$660	482,281	42%	\$21.93	\$1,140	1.3

1 Hab. = habitación.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2023.

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 2023

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 2023	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				HOGARES ARRENDATARIOS				
	Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ²	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo ³ para pagar 2 hab. al FMR	AMI anual ⁴	Alquiler mensual asequible al AMI ⁵	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios (2017 - 2021)	% del total de hogares (2017 - 2021)	Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2023)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Empleos a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar 2 hab. al FMR
New Hampshire	\$29.86	\$1,553	\$62,109	4.1	\$120,228	\$3,006	\$36,068	\$902	153,349	28%	\$20.86	\$1,085	1.4
New Jersey	\$33.50	\$1,742	\$69,675	2.4	\$123,615	\$3,090	\$37,085	\$927	1229,008	36%	\$24.40	\$1,269	1.4
New Mexico	\$19.88	\$1,034	\$41,349	1.7	\$77,975	\$1,949	\$23,392	\$585	253,762	32%	\$17.77	\$924	1.1
New York	\$40.08	\$2,084	\$83,375	2.8	\$106,443	\$2,661	\$31,933	\$798	3434,514	46%	\$34.46	\$1,792	1.2
North Carolina	\$21.54	\$1,120	\$44,812	3.0	\$89,384	\$2,235	\$26,815	\$670	1374,165	34%	\$20.47	\$1,064	1.1
North Dakota	\$17.79	\$925	\$37,010	2.5	\$100,587	\$2,515	\$30,176	\$754	117,217	37%	\$19.58	\$1,018	0.9
Ohio	\$19.09	\$993	\$39,702	1.9	\$91,618	\$2,290	\$27,485	\$687	1588,226	33%	\$18.47	\$961	1.0
Oklahoma	\$18.00	\$936	\$37,436	2.5	\$79,388	\$1,985	\$23,817	\$595	510,477	34%	\$17.89	\$930	1.0
Oregon	\$29.72	\$1,545	\$61,818	2.1	\$99,322	\$2,483	\$29,797	\$745	610,926	37%	\$22.47	\$1,168	1.3
Pennsylvania	\$23.61	\$1,228	\$49,109	3.3	\$100,398	\$2,510	\$30,119	\$753	1586,866	31%	\$20.38	\$1,060	1.2
Rhode Island	\$27.78	\$1,444	\$57,779	2.1	\$108,116	\$2,703	\$32,435	\$811	160,918	38%	\$18.26	\$950	1.5
South Carolina	\$21.48	\$1,117	\$44,674	3.0	\$83,981	\$2,100	\$25,194	\$630	586,430	30%	\$17.08	\$888	1.3
South Dakota	\$17.49	\$909	\$36,371	1.6	\$92,134	\$2,303	\$27,640	\$691	109,102	32%	\$17.03	\$886	1.0
Tennessee	\$20.76	\$1,080	\$43,186	2.9	\$84,498	\$2,112	\$25,350	\$634	881,517	33%	\$20.69	\$1,076	1.0
Texas	\$25.06	\$1,303	\$52,134	3.5	\$91,969	\$2,299	\$27,591	\$690	3848,280	38%	\$24.19	\$1,258	1.0
Utah	\$24.93	\$1,297	\$51,861	3.4	\$103,948	\$2,599	\$31,184	\$780	304,577	29%	\$19.84	\$1,032	1.3
Vermont	\$25.54	\$1,328	\$53,117	1.9	\$100,571	\$2,514	\$30,171	\$754	73,362	28%	\$17.30	\$900	1.5
Virginia	\$26.84	\$1,396	\$55,821	2.2	\$114,043	\$2,851	\$34,213	\$855	1083,561	33%	\$23.38	\$1,216	1.1
Washington	\$36.33	\$1,889	\$75,556	2.3	\$118,880	\$2,972	\$35,664	\$892	1066,944	36%	\$30.32	\$1,577	1.2
West Virginia	\$16.64	\$865	\$34,610	1.9	\$77,002	\$1,925	\$23,101	\$578	185,407	26%	\$14.40	\$749	1.2
Wisconsin	\$20.32	\$1,056	\$42,258	2.8	\$97,912	\$2,448	\$29,373	\$734	782,114	33%	\$18.47	\$961	1.1
Wyoming	\$17.94	\$933	\$37,318	2.5	\$95,626	\$2,391	\$28,688	\$717	65,294	28%	\$17.04	\$886	1.1
OTRO													
District of Columbia	\$35.35	\$1,838	\$73,520	2.1	\$152,100	\$3,803	\$45,630	\$1,141	181,384	58%	\$40.32	\$2,096	0.9
Puerto Rico	\$10.36	\$539	\$21,553	1.1	\$31,421	\$786	\$9,426	\$236	382,636	32%	\$9.14	\$475	1.1

1 Hab. = habitación.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2023.

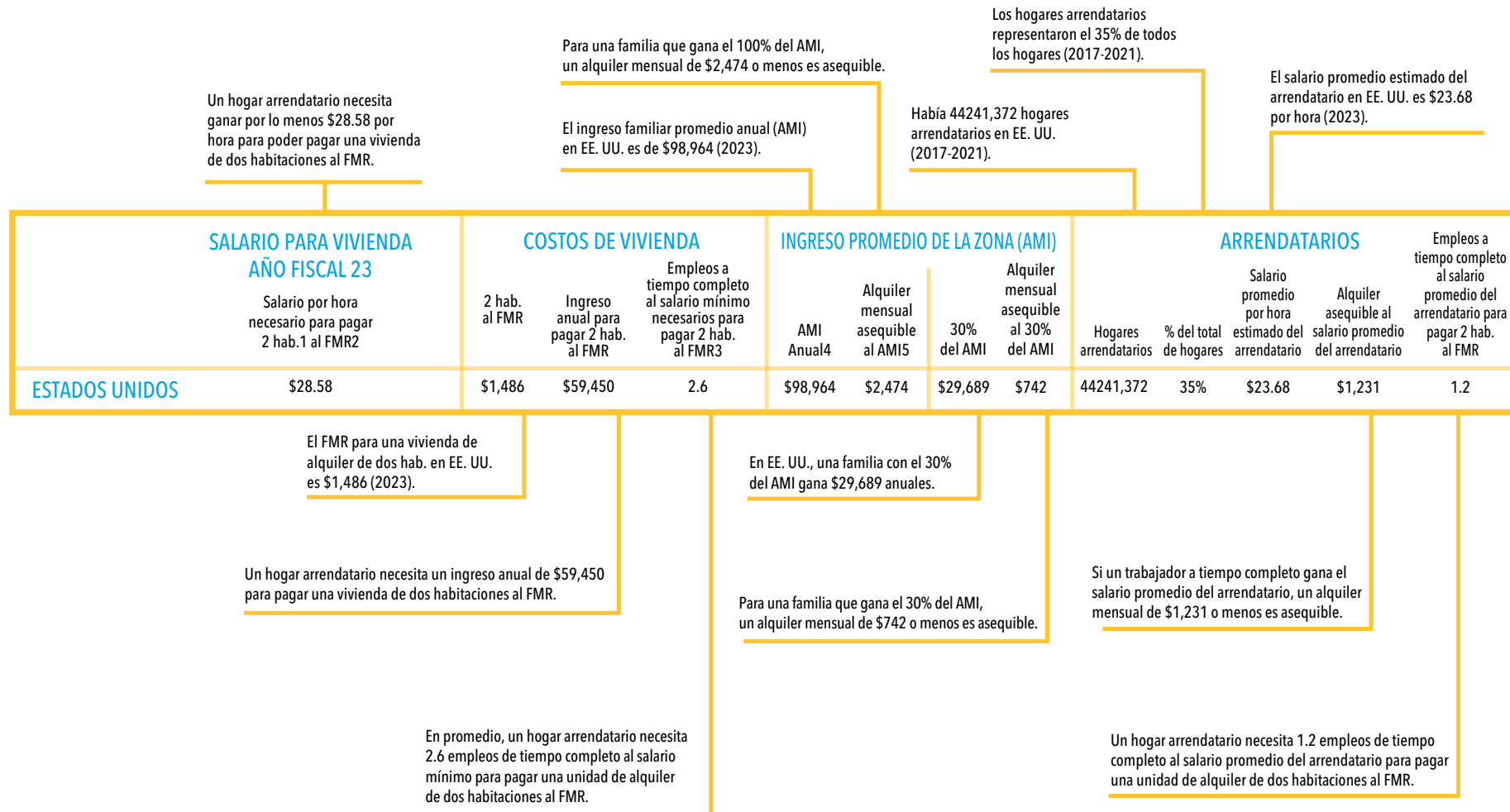
3 Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el estatal y el federal.

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 2023

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

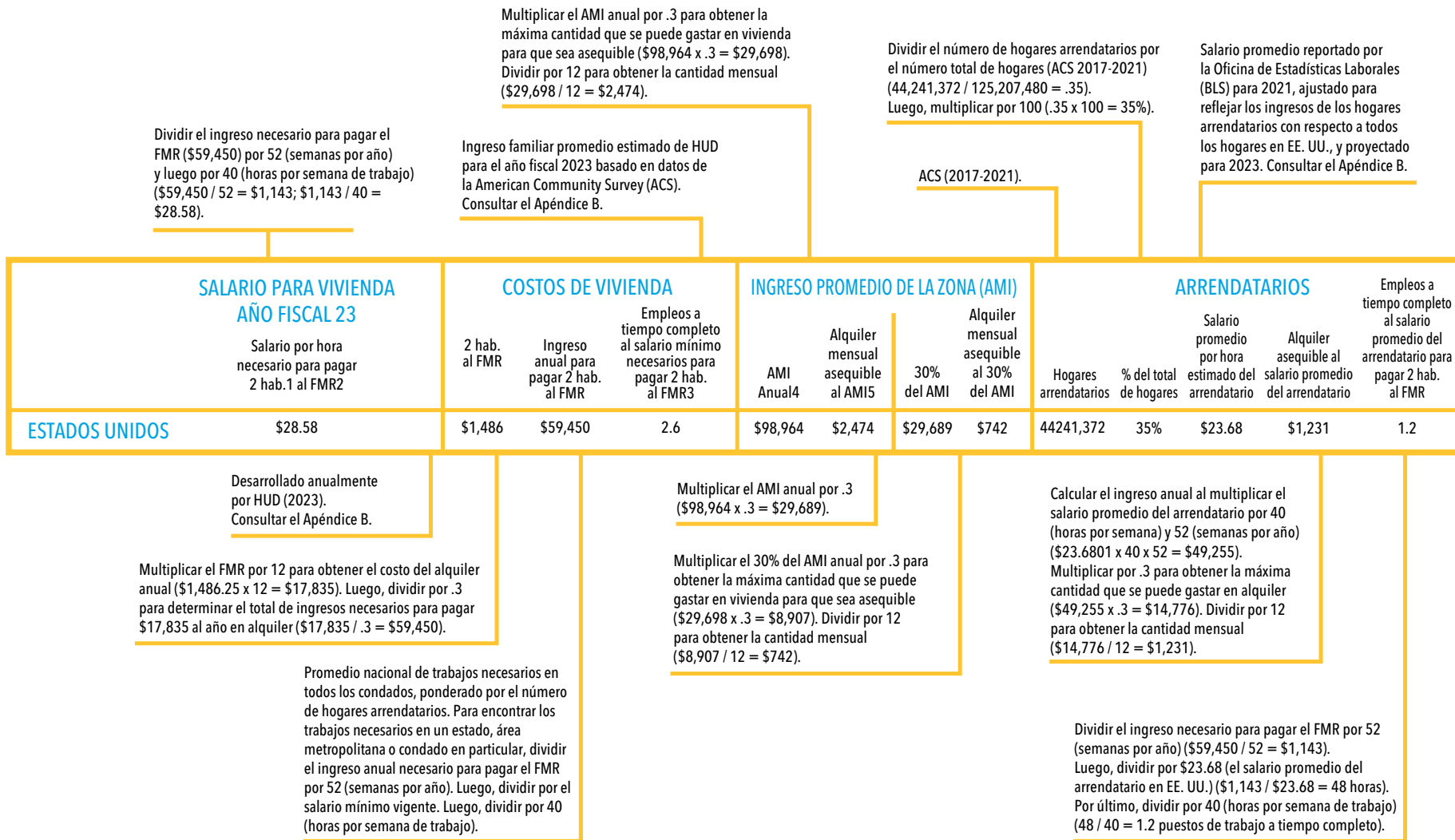
CÓMO USAR LAS CIFRAS



1: Hab. = habitación.
 2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2023.
 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 2023.
 5: Los alquileres asequibles representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y servicios públicos.

DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS



1: Hab. = habitación.
 2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2023.
 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 2023.
 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 1-jul-23)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Alameda, CA	\$16.54	\$37.87	\$46.25
Belmont, CA	\$16.75	\$51.25	\$61.31
Berkeley, CA	\$18.07	\$37.87	\$46.25
Burlingame, CA	\$16.75	\$51.25	\$61.31
Chicago, IL ¹	\$15.40	\$24.13	\$27.69
Cook County, IL	\$13.35	\$24.13	\$27.69
Cupertino, CA	\$17.20	\$48.33	\$56.56
Daly City, CA	\$16.07	\$51.25	\$61.31
Denver, CO	\$17.29	\$29.58	\$35.69
East Palo Alto, CA	\$16.50	\$51.25	\$61.31
El Cerrito, CA	\$17.35	\$37.87	\$46.25
Emeryville, CA ²	\$17.68	\$37.87	\$46.25
Flagstaff, AZ	\$16.80	\$25.15	\$31.06
Foster City, CA	\$16.50	\$51.25	\$61.31
Fremont, CA	\$16.80	\$37.87	\$46.25
Half Moon Bay, CA	\$16.45	\$51.25	\$61.31
Hayward, CA ³	\$16.34	\$37.87	\$46.25
Howard County, MD ⁴	\$15.00	\$24.12	\$29.77
Los Altos, CA	\$17.20	\$48.33	\$56.56
Los Angeles County, CA	\$16.90	\$33.60	\$42.73
Los Angeles, CA	\$16.78	\$33.60	\$42.73
Malibu, CA	\$16.90	\$33.60	\$42.73
Menlo Park, CA	\$16.20	\$51.25	\$61.31
Milpitas, CA	\$17.20	\$48.33	\$56.56
Minneapolis, MN ⁵	\$15.19	\$22.10	\$27.12
Montgomery County, MD ⁶	\$16.70	\$31.06	\$35.35
Mountain View, CA	\$18.15	\$48.33	\$56.56
Novato, CA ⁷	\$16.32	\$51.25	\$61.31

1. El salario mínimo de Chicago puede aumentar el 1 de julio de 2023, pero no se disponía de nueva información sobre el salario mínimo en el momento de redactar este informe. Antes del 1 de julio de 2023, el salario mínimo de Chicago para las grandes empresas con más de 20 empleados era de \$15.40, el de las pequeñas empresas con entre 4 y 20 empleados era de \$15 y el de los jóvenes era de \$13.50.
2. El salario mínimo de Emeryville puede aumentar el 1 de julio de 2023, pero no se disponía de nueva información sobre el salario mínimo en el momento de redactar este informe.
3. Salario mínimo para empleadores con más de 25 empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos empleados es de \$15.50.
4. Salario mínimo para grandes empleadores y empleadores de gobierno. El salario mínimo para los pequeños empleadores (14 o menos empleados), las organizaciones sin fines de lucro y los empleadores de servicios de alimentación y de salud a domicilio es de \$13.25.
5. Salario mínimo para empleadores con más de 100 empleados. El salario mínimo para los empleadores con menos empleados es de \$14.50.
6. 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 \$15.00. El salario mínimo para los empleadores con 10 o menos empleados es de \$14.50.

Localidad	Salario mínimo local (a partir del 1-jul-23)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Oakland, CA	\$15.97	\$37.87	\$46.25
Palo Alto, CA	\$17.25	\$48.33	\$56.56
Pasadena, CA	\$16.93	\$33.60	\$42.73
Petaluma, CA	\$17.06	\$32.90	\$43.31
Portland, ME	\$14.00	\$27.85	\$35.75
Redwood City, CA	\$17.00	\$51.25	\$61.31
Richmond, CA	\$16.17	\$37.87	\$46.25
Rockland, ME	\$14.00	\$17.65	\$21.21
Saint Paul, MN ⁸	\$15.19	\$22.10	\$27.12
San Carlos, CA	\$16.32	\$51.25	\$61.31
San Diego, CA	\$16.30	\$36.25	\$46.13
San Francisco, CA	\$18.07	\$51.25	\$61.31
San Jose, CA	\$17.00	\$48.33	\$56.56
San Mateo County, CA	\$16.50	\$51.25	\$61.31
San Mateo, CA	\$16.75	\$51.25	\$61.31
Santa Clara, CA	\$17.20	\$48.33	\$56.56
Santa Fe County, NM	\$14.03	\$20.90	\$24.02
Santa Fe, NM	\$14.03	\$20.90	\$24.02
Santa Monica, CA	\$16.90	\$33.60	\$42.73
Santa Rosa, CA	\$17.06	\$32.90	\$43.31
SeaTac, WA ⁹	\$19.06	\$40.38	\$47.21
Seattle, WA ¹⁰	\$18.69	\$40.38	\$47.21
Sonoma, CA ¹¹	\$17.00	\$32.90	\$43.31
South San Francisco, CA	\$16.70	\$51.25	\$61.31
Sunnyvale, CA	\$17.95	\$48.33	\$56.56
Tukwila, WA ¹²	\$18.99	\$40.38	\$47.21
West Hollywood, CA	\$18.86	\$33.60	\$42.73

7. Salario mínimo para empleadores con 100 o más empleados. El salario mínimo para los empleadores con 26 a 99 empleados es de \$16.07 y el salario mínimo para los empleadores con 1 a 25 empleados es de \$15.53.
8. Salario mínimo para empleadores con más de 10,000 empleados. El salario mínimo para los empleadores con 101 a 10,000 empleados es de \$15.00; el salario mínimo para los empleadores con 6 a 100 empleados es de \$13.00; el salario mínimo para los empleadores con 5 o menos empleados es de \$11.50.
9. Salario mínimo para empleadores de hostelería y de transporte.
10. Salario mínimo para empleadores con más de 500 empleados y para empleadores con 500 empleados o menos que no ofrecen beneficios médicos. El salario mínimo para los empleadores con menos empleados que proporcionan \$2.19 en beneficios médicos es de \$16.50.
11. Salario mínimo para empleadores con más de 25 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$16.
12. Salario mínimo para empleadores con más de 500 empleados. El salario mínimo para los empleadores con 15 a 50 empleados o ingresos brutos superiores a 2 millones de dólares es de \$16.99.

NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES

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

DEFINICIONES DE ZONAS AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO

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

La OMB publicó nuevos límites de zonas metropolitanas en febrero de 2013. Para el año fiscal 2016, HUD eligió aplicar los límites previos a 2013 a las zonas FMR, excepto cuando los límites de la OMB posteriores a 2013 dieron como resultado una zona FMR más pequeña. Los condados que se habían eliminado de las zonas metropolitanas fueron tratados por HUD como condados no metropolitanos. Los condados que se habían agregado a las zonas metropolitanas fueron tratados por HUD como subzonas metropolitanas (HMFA) y se les dio su propio FMR si los datos de alquileres locales eran estadísticamente confiables. Las nuevas zonas metropolitanas de condados múltiples fueron tratadas por HUD como subzonas metropolitanas de condados individuales (HMFA) si los datos eran estadísticamente confiables. Esto es congruente con el objetivo de HUD de permitir que los FMR varíen localmente. Estos cambios dieron como resultado más zonas metropolitanas en *Out of Reach*, a partir de 2016. HUD siguió la misma metodología para los límites de las áreas metropolitanas de OMB de 2018, a partir del ejercicio 2022.

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 (2016-2020). 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 (2016-2020), 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 2023 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 2023, que para un condado no metropolitano sería la zona no metropolitana del estado.

A continuación, HUD ajusta los FMR de base para tener en cuenta la inflación entre 2020 y 2023. En su cálculo de los FMR del año fiscal 2023, HUD utilizó el Índice de precios al consumidor (CPI) en conjunto, por primera vez, con los datos comunicados por varias empresas privadas a fin de captar mejor la inflación local de los alquileres. Encontrará más información en el [Registro Federal](#). También se aplica un factor de ajuste de mudanza reciente al alquiler base.

Los estudios de alquileres locales estadísticamente confiables se pueden utilizar para calcular alquileres cuando sus estimados son estadísticamente diferentes de los alquileres basados en la ACS. Actualmente, HUD no cuenta con fondos para realizar estudios de alquileres locales, por lo que los estudios deben ser pagados por las agencias locales de vivienda pública u otras partes interesadas si desean que HUD reevalúe los FMR basados en la ACS.

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

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

Debido a los cambios en la metodología del FMR a lo largo de los años, no recomendamos comparar la edición actual de *Out of Reach* con 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 los FMR del año fiscal 2023 están disponibles en https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2023_documents.

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 (2017-2021).

ASEQUIBILIDAD

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

INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)

Esta edición de **Out of Reach** incluye los AMI de HUD para el año fiscal 2023. HUD calcula el AMI familiar para zonas metropolitanas y condados no metropolitanos. La definición de "familia" del Censo es dos o más personas relacionadas por consanguinidad, matrimonio o adopción que residen juntas. Este AMI familiar no es para aplicarse a un tamaño de familia específico. Puede encontrar información sobre la metodología de HUD para calcular los AMI en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

Al aplicar la suposición de que no más del 30% del ingreso del hogar debe gastarse en costos de vivienda, **Out of Reach** calcula el alquiler máximo asequible para los hogares que ganan el ingreso medio y los hogares que ganan el 30% del ingreso medio.

Los ingresos medios para los estados y las zonas no metropolitanas de estados reportados en **Out of Reach** reflejan el promedio ponderado de los datos del AMI del condado ponderados por el número total de hogares de la ACS correspondiente a 2017-2021.

El AMI familiar para el año fiscal 2023 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 2023. Según el Departamento del Trabajo de EE. UU., el Distrito de Columbia, Puerto Rico y 30 estados tienen un salario mínimo superior al nivel federal de \$7.25 por hora. **Out of Reach** incorpora el salario mínimo estatal más alto existente en estos estados. Algunas jurisdicciones locales tienen un salario mínimo más elevado que la tasa federal o estatal vigente. Las tasas locales de los condados, pero no de las jurisdicciones de los subcondados, se incorporan a **Out of Reach**.

Entre las estadísticas incluidas en **Out of Reach** se encuentran la cantidad de horas y los empleos posteriores a tiempo completo que un trabajador con salario mínimo debe trabajar para pagar el FMR. Estas estimaciones se incluyen para todos los estados y condados, pero no para las jurisdicciones de los subcondados. Si el lector desea calcular las mismas estadísticas utilizando un salario diferente, como un salario mínimo más alto según la ciudad, se puede usar una fórmula simple para la conversión:

[horas o empleos al salario publicado] *

[salario publicado] / [salario alternativo]

Por ejemplo, uno tendría que trabajar 120 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 \$15.74. Sin embargo, el mismo FMR sería asequible con 101 horas de trabajo por semana según el salario mínimo local más alto de Seattle de \$18.69 (120 * \$15.74 / \$18.69). Para obtener más orientación, consulte "De dónde provienen las cifras" o póngase en contacto con el personal de investigación de NLIHC.

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

El Departamento del Trabajo proporciona más información sobre los salarios mínimos por estado en www.dol.gov/whd/minwage/america.htm.

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, ÁREAS METROPOLITANAS, CONDADOS Y CÓDIGOS POSTALES EN

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

2023

OUT *of* REACH



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.