

THE GAP

MARZO DE 2026

+ LA ESCASEZ
DE VIVIENDAS
ASEQUIBLES



AUTORES

Dan
Emmanuel
Raquel Harati
Esther Colón-
Bermúdez
Tyler Eutsler



04

RESUMEN EJECUTIVO

06

¿QUIÉNES SON LOS
ARRENDATARIOS DE INGRESOS
EXTREMADAMENTE BAJOS?

07

¿QUÉ SIGNIFICA SER
“DE BAJOS INGRESOS” EN
LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA?

12

UNA GRAVE ESCASEZ
DE VIVIENDAS ASEQUIBLES
Y DISPONIBLES

18

AFECTACIONES POR LOS COSTOS
DE VIVIENDA

24

DÉFICITS Y AFECTACIONES
PARA LOS ARRENDATARIOS DE
INGRESOS EXTREMADAMENTE
BAJOS POR ZONA GEOGRÁFICA

28

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

30

SOLUCIONES DE POLÍTICAS
FEDERALES PARA REDUCIR EL
DÉFICIT DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

32

CONCLUSIÓN

33

ACERCA DE LOS DATOS

34

REFERENCIAS

36

APÉNDICE A: COMPARACIONES
POR ESTADO

37

APÉNDICE B: COMPARACIONES
POR ZONAS METROPOLITANAS



+ RESUMEN EJECUTIVO

Estados Unidos le está fallando a los arrendatarios de más bajos ingresos. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (ELI, por sus siglas en inglés) se enfrentan a una escasez permanente de viviendas asequibles y disponibles y, como consecuencia, experimentan graves afectaciones por los costos de vivienda. En ausencia de subvenciones públicas, los alquileres que estos hogares pueden permitirse son, por lo general, demasiado bajos para sostener nuevas construcciones o mantener las viviendas existentes. Al mismo tiempo, décadas de escasa inversión federal en ayuda para la vivienda dejan sin apoyo a tres de cada cuatro grupos familiares que reúnen los requisitos para obtener ayuda para el alquiler (Bailey, 2022).

Cada año, la Coalición Nacional para la Vivienda de Personas de Bajos Ingresos (NLIHC) calcula la disponibilidad de viviendas asequibles para arrendatarios con distintos niveles de ingresos, centrándose en los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos cuyos ingresos son iguales o inferiores a la pauta federal de pobreza o al 30% del ingreso medio del área (AMI), lo que sea mayor (**Recuadro 1**). Estos hogares, encabezados de forma desproporcionada por personas mayores, discapacitados, trabajadores con salarios bajos y cuidadores, representan casi una cuarta parte de los 46 millones de hogares arrendatarios del país. El informe La Brecha proporciona estimaciones de necesidades de vivienda asequible para todo Estados Unidos, así como para cada estado, el Distrito de Columbia (D.C.) y las 50 zonas metropolitanas más grandes. Los hallazgos clave de este año incluyen:

- **Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan el déficit más grave de viviendas asequibles y disponibles.** A nivel nacional, existe un faltante de 7.2 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para 11 millones de hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Solo existen 35 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 de estos arrendatarios con los ingresos más bajos.
- **Los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos tienen muchas más probabilidades que los demás arrendatarios de verse gravemente afectados por los costos.** El 74% de los 11 millones de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en el país se ven gravemente afectados por los costos y gastan más de la mitad de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Estos arrendatarios representan casi una cuarta parte de todos los arrendatarios, pero el 68% de todos los arrendatarios gravemente afectados por los costos.
- **Los hogares negros, latinos e indígenas norteamericanos o nativos de Alaska (AIAN, por sus siglas en inglés) son, de forma desproporcionada, arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y también de forma desproporcionada se ven afectados por la falta de viviendas.** El 18% de los hogares negros no latinos, el 16% de los hogares AIAN y el 13% de los hogares latinos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, en comparación con solo el 6% de los hogares blancos.
- **Ninguno de los estados o las zonas metropolitanas más importantes tiene una oferta adecuada de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.** La escasez de viviendas asequibles y disponibles para estos arrendatarios oscila entre 7,154 en Dakota del Sur y casi un millón en California. La oferta relativa oscila entre 16 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en Nevada y 73 en Dakota del Sur. En 13 de las 50 mayores zonas metropolitanas del país, el déficit absoluto de viviendas asequibles y disponibles supera las 100,000 unidades.

Abordar la crisis de vivienda del país requiere políticas que respondan directamente a la magnitud y gravedad de los desafíos de asequibilidad que enfrentan los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. El Congreso debe aumentar las inversiones en subsidios de alquiler muy específicos, reforzar programas que preserven las viviendas asequibles existentes y financiar programas de ayuda de emergencia para evitar los desalojos. Los gobiernos estatales y locales también pueden impulsar el desarrollo de viviendas asequibles reformando las leyes de zonificación y reduciendo las normativas gravosas. Sin estas intervenciones, el mercado de la vivienda seguirá sin satisfacer las necesidades de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.

RECUADRO 1: DEFINICIONES

Ingreso promedio de la zona (AMI)

El ingreso familiar promedio en la zona metropolitana o no metropolitana

Ingresos extremadamente bajos (ELI)

Hogares con ingresos iguales o inferiores a la pauta federal de pobreza o al 30% del AMI, lo que sea mayor

Ingresos muy bajos (VLI)

Hogares con ingresos mayores que ELI e inferiores al 50% del AMI

Ingresos bajos (LI)

Hogares con ingresos mayores que 50% e inferiores al 80% del AMI

Ingresos medios (MI)

Hogares con ingresos mayores que 80% e inferiores al 100% del AMI

Ingresos por encima de la media

Hogares con ingresos superiores al 100% del AMI

Afectados por los costos

Hogares que gastan más del 30% del ingreso familiar en costos de vivienda

Gravemente afectados por los costos

Hogares que gastan más del 50% del ingreso familiar en costos de vivienda

Asequibles

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

Asequibles y disponibles

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



El Congreso debe aumentar las inversiones en subsidios de alquiler muy específicos, reforzar programas que preserven las viviendas asequibles existentes y financiar programas de ayuda de emergencia para evitar los desalojos.



+ ¿QUIÉNES SON LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS?

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU. identifica grupos de ingresos específicos al caracterizar a las poblaciones que atiende y determinar la elegibilidad para sus programas. Cada grupo de ingresos se define en relación con el AMI, de modo que los umbrales de ingresos de cada grupo varían según la geografía. Esto permite a HUD captar las diferencias regionales de ingresos y definir las necesidades de vivienda y la elegibilidad en relación con los costos locales. El enfoque de HUD basado en el AMI contrasta con las pautas federales de pobreza utilizadas por el Departamento de Salud y Servicios Humanos (HHS), que, con algunas excepciones, se definen a nivel nacional. Los umbrales de los grupos de ingresos de HUD y las pautas de pobreza de HHS se ajustan, respectivamente, en función del tamaño de la familia y del tamaño del hogar. El enfoque de HUD basado en el AMI para definir los grupos de ingresos se utiliza ampliamente en las políticas de vivienda a nivel federal, estatal y local.

Los grupos de ingresos de HUD incluyen los de ingresos extremadamente bajos, de ingresos muy bajos, de ingresos bajos y de ingresos que no son bajos. A efectos de este informe, dividimos a los arrendatarios de ingresos que no son bajos en arrendatarios de ingresos medios (MI) y arrendatarios de ingresos por encima de la media. En total, hay 46 millones de hogares arrendatarios en Estados Unidos que representan el 35% de todos los hogares. Entre los hogares arrendatarios, 11 millones (24%) tienen ingresos extremadamente bajos, 6.8 millones (15%) tienen ingresos muy bajos, 9.8 millones (21%) tienen ingresos bajos, 5 millones (11%) tienen ingresos medios y 13.4 millones (29%) tienen ingresos por encima de la media. Los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos constituyen una parte significativa del mercado de vivienda de alquiler y la mayor proporción de los grupos de ingresos más bajos identificados por HUD.

¿CUÁNTO GANAN LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS?

Dado que los ingresos varían considerablemente en Estados Unidos, las definiciones de ingresos de HUD basadas en el AMI pueden abarcar una amplia gama de ingresos. Los límites de ingresos de HUD para el año fiscal 2024 correspondientes a hogares de dos personas con ingresos extremadamente bajos, sin incluir los territorios de EE. UU., oscilan entre los \$20,440 en Montgomery, Alabama, y los \$47,000 en San Francisco, California (**Tabla 1**)¹. El límite promedio de ingresos del año fiscal 2024 para un hogar de dos personas con ingresos extremadamente bajos es de solo \$26,111, frente a \$20,440 de la pauta federal de pobreza para dos personas en 2024. En resumen, los arrendatarios que se pueden considerar de ingresos extremadamente bajos suelen vivir cerca del nivel de pobreza, aunque no siempre. En comunidades con ingresos más altos, como San Francisco, un ingreso extremadamente bajo puede superar con creces el umbral federal de pobreza. Sin embargo, la diferencia suele compensarse con un mayor costo de la vida, lo cual incluye costos de vivienda más elevados. Un enfoque basado en el AMI capta la privación *relativa* de los arrendatarios con los más bajos ingresos en las distintas comunidades y sus diversos contextos económicos.



Los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos constituyen una parte significativa del mercado de vivienda de alquiler...



¹El hogar arrendatario promedio de ingresos extremadamente bajos está formado por dos personas.

TABLA 1: COMPARACIONES DE LOS LÍMITES DE INGRESOS DE HUD PARA EL AÑO FISCAL 2024 CORRESPONDIENTES A HOGARES DE DOS PERSONAS POR GRUPO DE INGRESOS

Grupo de ingresos	Definición	Promedio ponderado	Límite de ingresos más bajo entre las áreas FMR de HUD	Límite de ingresos más alto entre las áreas FMR de HUD
Ingresos extremadamente bajos	≤ 30% del AMI o la pauta federal de pobreza, lo que sea más alto	\$26,111	\$20,440	\$47,000
Ingresos muy bajos	> ELI hasta 50% del AMI	\$42,828	\$23,800	\$78,350
Ingresos bajos	> 50% del AMI hasta 80% del AMI	\$67,623	\$38,000	\$125,350

Nota: AMI es el ingreso medio de la zona. La tabla incluye los límites de ingresos de HUD para el año fiscal 2024 en las zonas de alquiler justo del mercado (FMR), excluidos los territorios de EE. UU. Promedios ponderados por las poblaciones de las zonas FMR.

¿QUÉ SIGNIFICA SER “DE BAJOS INGRESOS” EN LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA?

El término “de bajos ingresos” connota un ingreso al nivel de pobreza para muchas personas. Sin embargo, el umbral medio de HUD para un hogar de dos personas con “bajos ingresos” en el año fiscal 2024 es de \$67,623, con límites de ingresos que oscilan entre \$38,000 y \$125,350 en todo el país (Tabla 1). En comparación, el umbral federal de pobreza de 2024 para un hogar de dos personas es de solo \$20,440. En las políticas de vivienda, un “ingreso extremadamente bajo” está más cerca de la pobreza, en donde el umbral de pobreza suele servir como umbral de ingreso extremadamente bajo, mientras que “ingreso bajo” tiende a reflejar lo que la gente considera un ingreso más modesto. Saber cómo se corresponden los diferentes grupos de ingresos con los umbrales de ingresos reales de una comunidad es fundamental para comprender a quién servirá una política de vivienda. Por ejemplo, una política diseñada para financiar nuevas unidades de vivienda asequibles para arrendatarios con bajos ingresos podría no ser la mejor opción para una comunidad que busque específicamente atender las necesidades de vivienda de los arrendatarios en situación de pobreza o sin hogar.

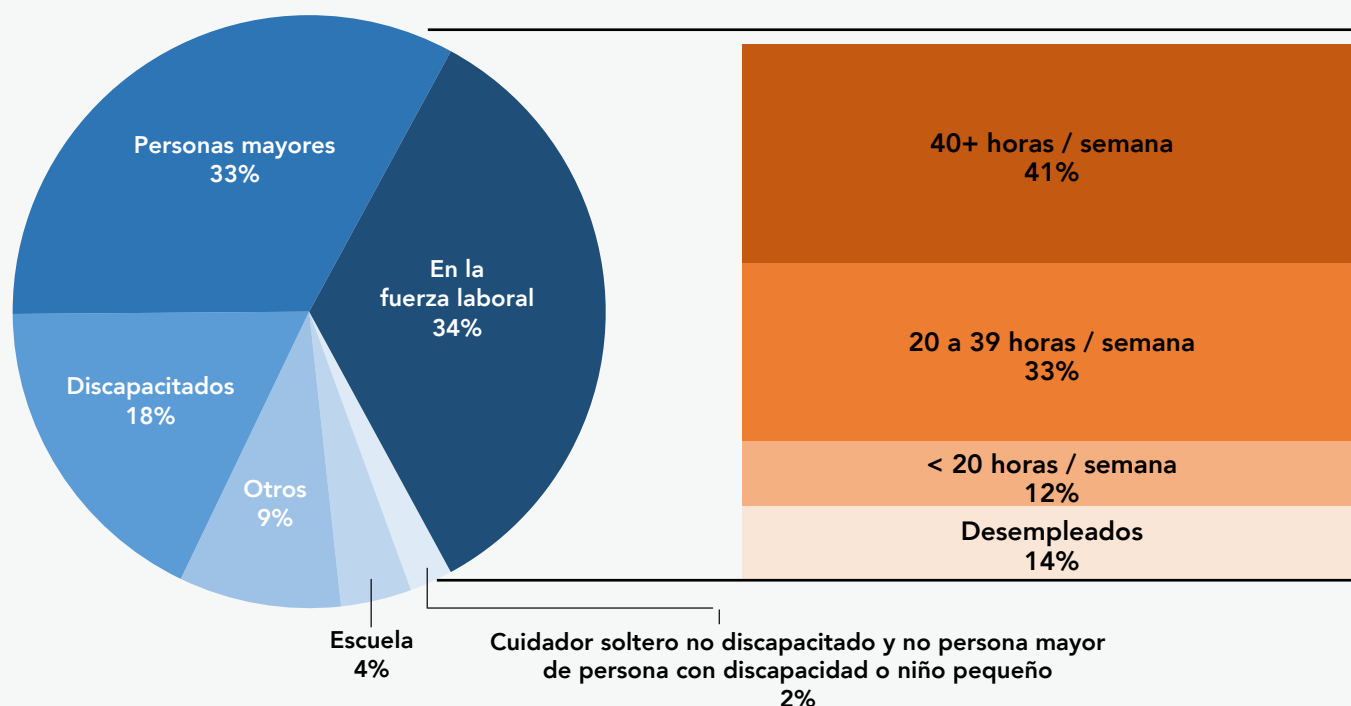


¿POR QUÉ LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS TIENEN INGRESOS TAN BAJOS?

La mayoría de los cabezas de familia con ingresos extremadamente bajos que alquilan trabajan en empleos con salarios bajos o tal vez no pueden trabajar: 34% están en la fuerza laboral, 33% son personas mayores, 18% tienen una discapacidad y al menos 6% son estudiantes o cuidadores adultos solteros de niños pequeños o miembros del hogar con discapacidad (**Figura 1**). Cuarenta y uno por ciento de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en la fuerza laboral trabaja al menos 40 horas semanales y el 33% trabaja entre 20 y 39 horas semanales. Si no todos, muchos de estos arrendatarios de ingresos extremadamente bajos que forman parte de la población activa luchan con salarios inadecuados y los que trabajan menos de la jornada completa podrían tener dificultades para encontrar suficiente trabajo.

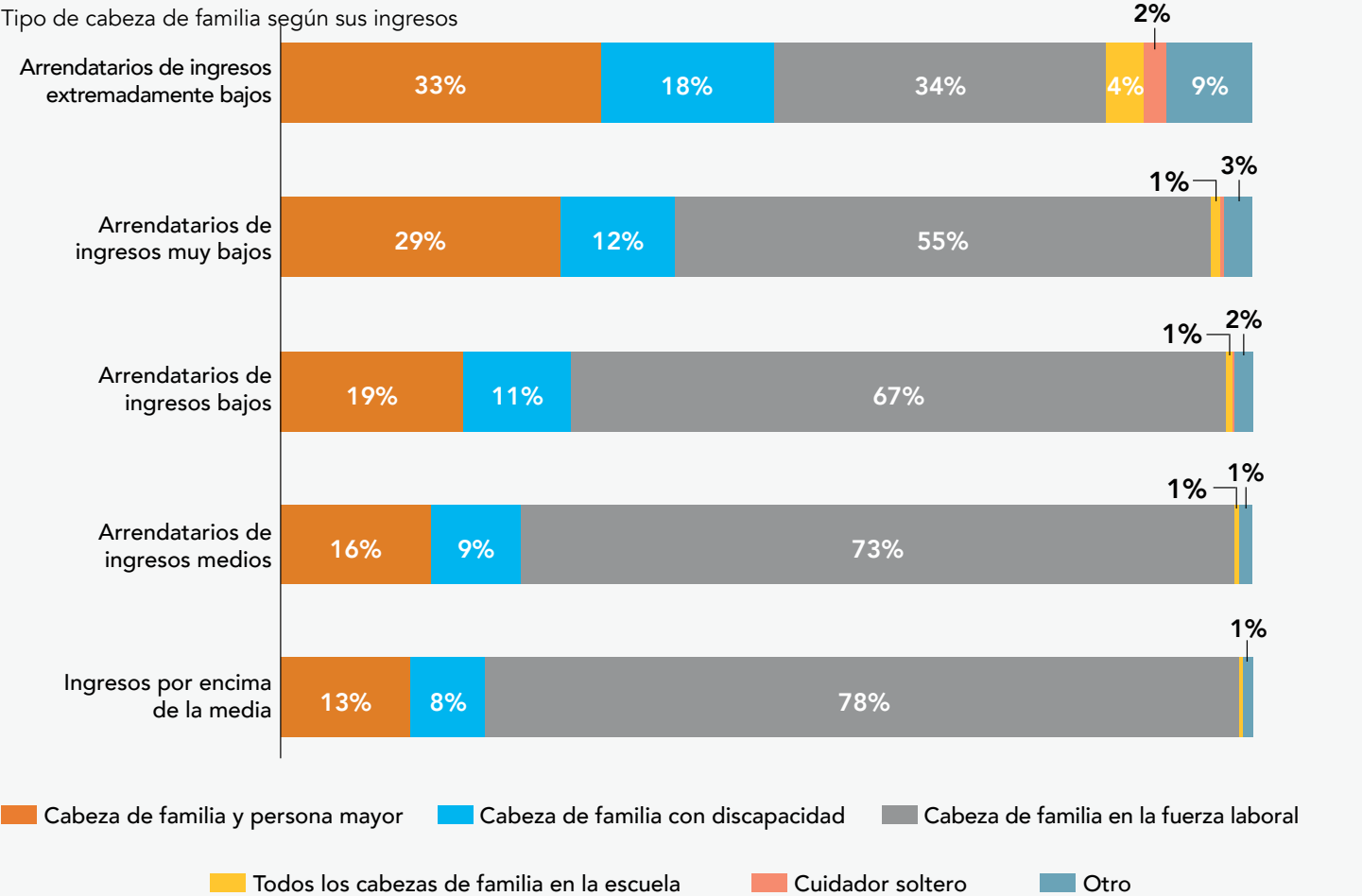
Los cabezas de familia arrendatarios de ingresos extremadamente bajos tienen más probabilidades que los de grupos de ingresos más altos de tener características que limiten las horas que pueden trabajar. Tienen más probabilidades de ser personas mayores, tener una discapacidad, estar matriculados en la escuela o ser cuidadores solteros de niños o personas con discapacidad (**Figura 2**). Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos tienen al menos el doble de probabilidades que los arrendatarios de ingresos medios o por encima de la media de pertenecer a una o varias de estas categorías. Los arrendatarios con los ingresos más bajos no solo tienen importantes limitaciones de ingresos, sino que pertenecen de forma desproporcionada a grupos socialmente marginados.

FIGURA 1: LA MAYORÍA DE LOS CABEZAS DE FAMILIA CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS FORMAN PARTE DE LA FUERZA LABORAL, SON PERSONAS MAYORES O TIENEN UNA DISCAPACIDAD



Nota: Categorías mutuamente excluyentes aplicadas en el siguiente orden: personas mayores, discapacitados, en la fuerza laboral, matriculados en la escuela, cuidadores adultos solteros de un niño menor de 7 años o de un miembro del hogar con discapacidad, y otros. Personas mayores significa que el cabeza de familia o su cónyuge (en su caso) tiene al menos 62 años de edad. Discapacitados significa que el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) son menores de 62 años y al menos uno de ellos tiene una discapacidad. El horario de trabajo se refiere al número habitual de horas trabajadas por el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso). Escuela significa que el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) están matriculados en la escuela. El doce por ciento de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos incluyen un cuidador adulto soltero, 48% de los cuales generalmente trabajan más de 20 horas por semana. El once por ciento de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos está matriculado en la escuela, el 38% de los cuales generalmente trabaja más de 20 horas por semana. Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

FIGURA 2: LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS TIENEN MÁS PROBABILIDADES DE SER PERSONAS MAYORES, CABEZAS DE FAMILIA CON DISCAPACIDADES, CABEZAS DE FAMILIA INSCRITOS EN LA ESCUELA O CUIDADORES ADULTOS SOLTEROS



Nota: Categorías mutuamente excluyentes aplicadas en el siguiente orden: personas mayores, discapacitados, en la fuerza laboral, matriculados en la escuela, cuidadores adultos solteros de un niño menor de 7 años o de un miembro del hogar con discapacidad, y otros. Personas mayores significa que el cabeza de familia o su cónyuge (en su caso) tiene al menos 62 años de edad. Discapacitados significa que el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) son menores de 62 años y al menos uno de ellos tiene una discapacidad. Escuela significa que el cabeza de familia y su cónyuge (en su caso) están matriculados en la escuela. Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

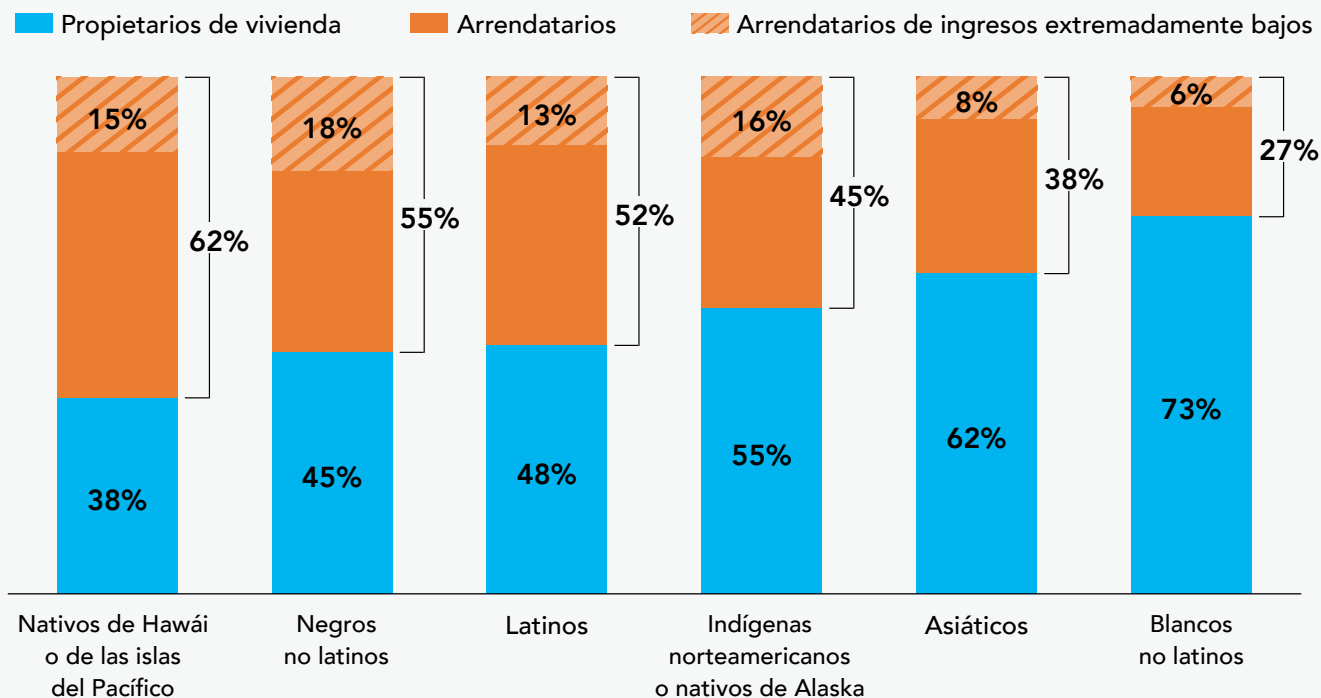
“La mayoría de los cabezas de familia con ingresos extremadamente bajos que alquilan trabajan en empleos con salarios bajos o tal vez no pueden trabajar.”

¿CUÁLES SON LOS ORÍGENES RACIALES Y ÉTNICOS DE LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS?

La raza y la etnia son importantes para comprender la situación social y económica de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Los hogares no blancos tienen más probabilidades de ser arrendatarios y de tener ingresos extremadamente bajos en comparación con sus homólogos blancos (Figura 3). Los hogares de nativos de Hawái o de las islas del Pacífico, de latinos y de indígenas norteamericanos o nativos de Alaska (AIAN) tienen más del doble de probabilidades que sus homólogos blancos de ser arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, mientras que los hogares negros tienen tres veces más probabilidades. El hecho de que los hogares no blancos, especialmente los negros, tengan más probabilidades de ser arrendatarios y de tener ingresos extremadamente bajos puede explicarse por décadas de discriminación en materia de vivienda y empleo por parte de instituciones financieras, sociales y gubernamentales que continúa en la actualidad (NLIHC, 2025a).

Los hogares negros representan el 25% de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en comparación con el 18% de todos los hogares arrendatarios, mientras que los hogares blancos representan el 41% de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en comparación con el 46% de todos los hogares arrendatarios. Por otra parte, los hogares latinos solo están ligeramente sobrerrepresentados, con un 22% de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos frente al 21% de todos los hogares arrendatarios.

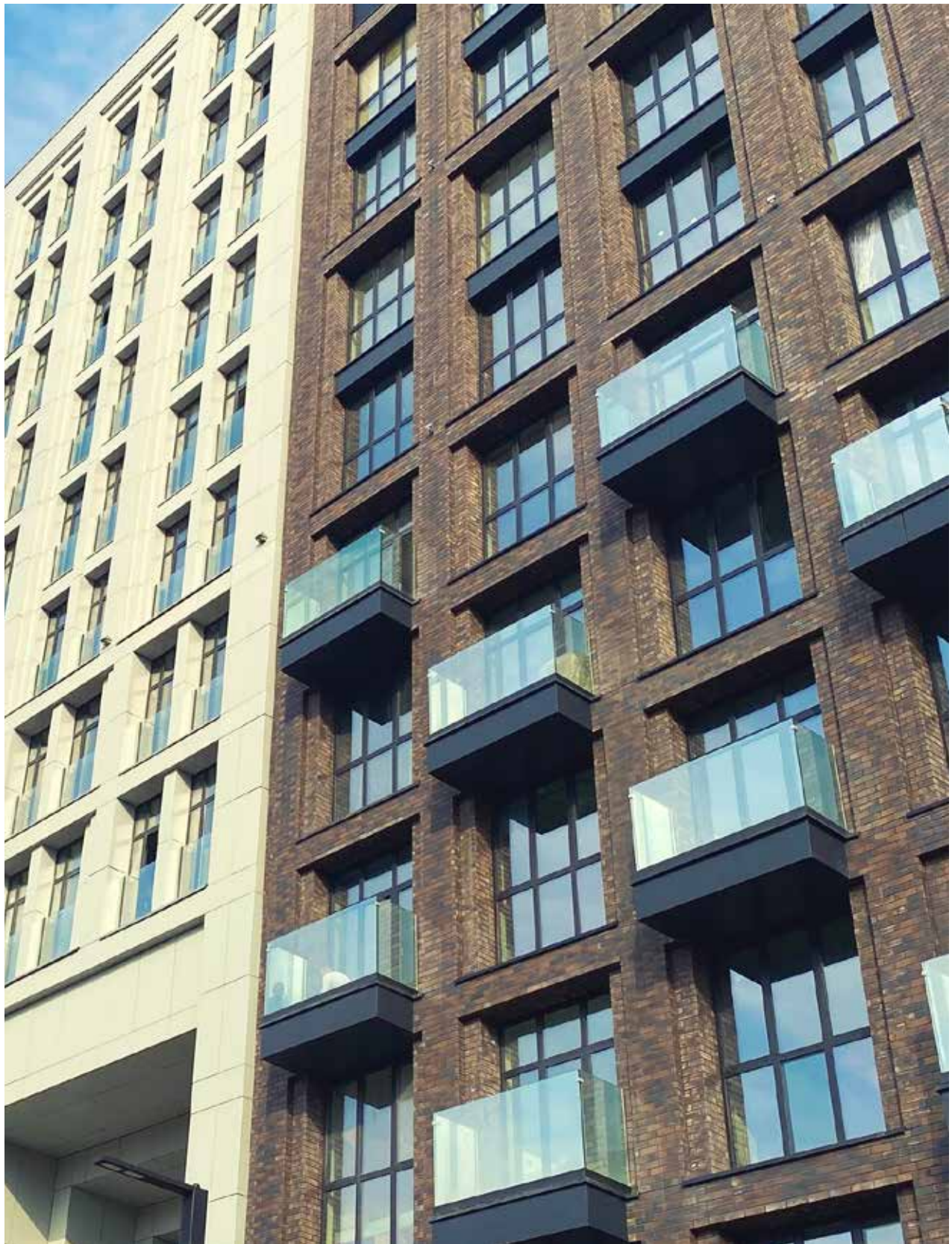
FIGURA 3: LOS HOGARES NEGROS TIENEN EL TRIPLE Y LOS HOGARES LATINOS EL DOBLE DE PROBABILIDADES QUE LOS HOGARES BLANCOS DE SER ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS



Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

MARGINADOS PERO NO MARGINALES

Dado que los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos tienen ingresos tan bajos y pertenecen de forma desproporcionada a grupos marginados, cabría suponer que son marginales en los mercados de viviendas de alquiler o que no constituyen una preocupación central para las políticas de vivienda. El término “de ingresos extremadamente bajos”, por sí mismo, podría sugerir un estatus marginal o atípico. Sin embargo, los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos constituyen casi una cuarta parte de todos los hogares arrendatarios. Representan una parte importante del mercado de alquiler y, al mismo tiempo, están formados de manera desproporcionada por poblaciones marginadas. Como muestra este informe, ellos se enfrentan a los problemas de asequibilidad de vivienda más agudos y generalizados de cualquier grupo de ingresos.



+ UNA GRAVE ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y DISPONIBLES

Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan la escasez más grave de viviendas asequibles y disponibles en Estados Unidos. A nivel nacional, únicamente 7.2 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los 11 millones de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Debido a que muchas de estas viviendas están ocupadas por hogares con ingresos más altos, únicamente 3.8 millones de viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. Como se muestra en la siguiente sección, la escasez nacional de viviendas de alquiler asequibles y disponibles puede explicarse en gran medida por la grave escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.

VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES

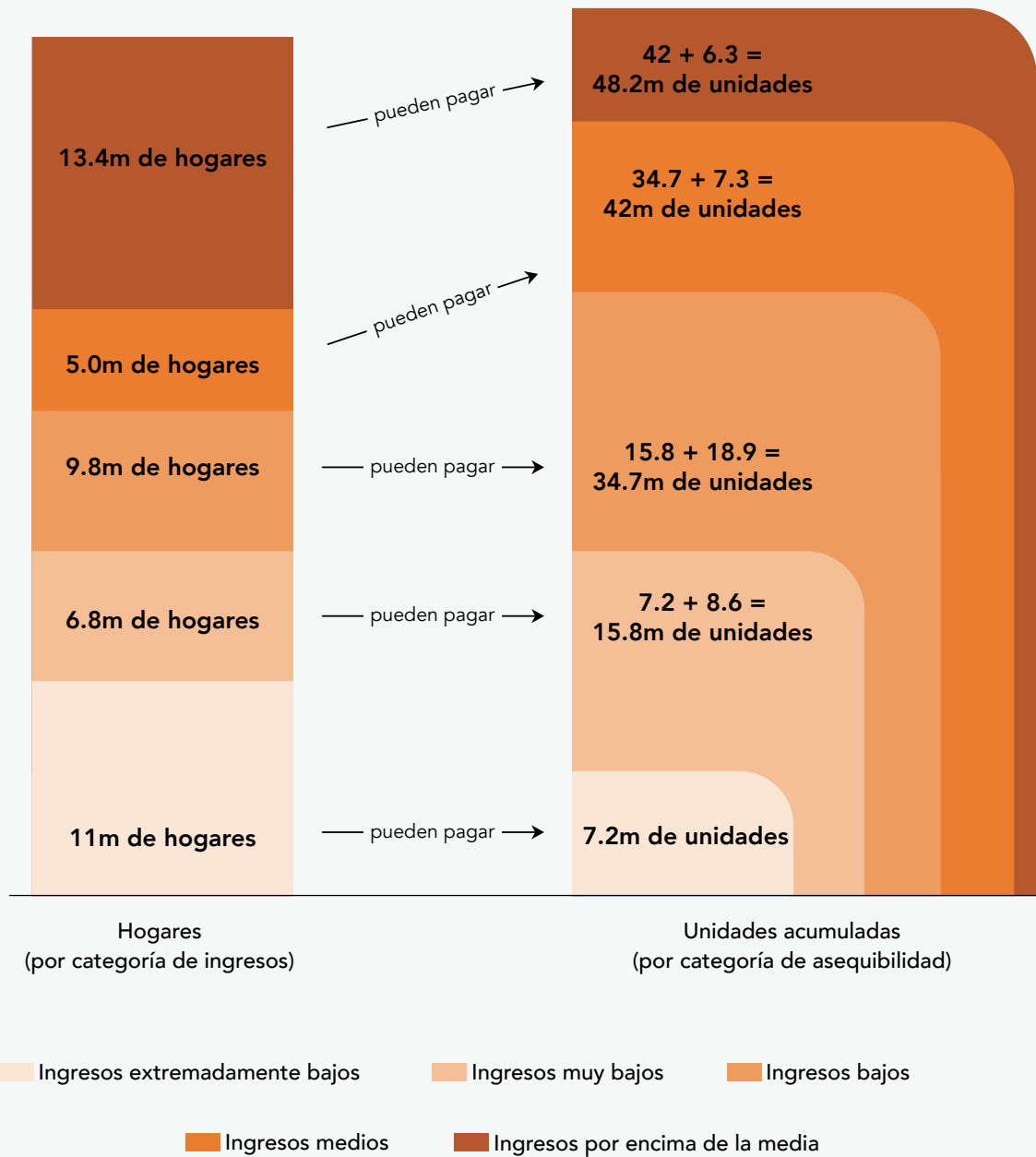
Arrendatarios de ingresos extremadamente bajos: De los 46 millones de hogares que alquilan sus viviendas, 11 millones tienen ingresos extremadamente bajos. En todo el país, únicamente 7.2 millones de unidades son asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Esto deja un faltante absoluto de 3.9 millones de viviendas de alquiler asequibles. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos son el único grupo de ingresos que se enfrenta a una falta absoluta de viviendas asequibles, lo que significa que no hay suficientes unidades asequibles para los arrendatarios de este grupo (**Figura 4**).

Arrendatarios de ingresos muy bajos: Más de 6.8 millones de hogares arrendatarios tienen ingresos muy bajos (es decir, desde ingresos extremadamente bajos hasta ingresos al 50% del AMI). Estos hogares pueden permitirse los mismos 7.2 millones de viviendas de alquiler que son asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, así como otros 8.6 millones de viviendas de alquiler más caras pero aún asequibles. En total, 15.8 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los arrendatarios de ingresos muy bajos. Si bien esta oferta supera el número de hogares con ingresos muy bajos, sigue existiendo un déficit acumulado si consideramos conjuntamente los hogares con ingresos extremadamente bajos y aquellos con ingresos muy bajos. Hay 15.8 millones de unidades disponibles para los 17.8 millones de arrendatarios de estos dos grupos, lo que se traduce en un déficit acumulado de aproximadamente 2.1 millones de unidades.

Arrendatarios de ingresos bajos: Aproximadamente 9.8 millones hogares arrendatarios tienen ingresos bajos (es decir, ingresos entre el 51% y el 80% del AMI). Los arrendatarios de bajos ingresos pueden pagar los 15.8 millones de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y muy bajos, así como otros 18.9 millones de viviendas de alquiler más caras. En total, 34.7 millones de viviendas de alquiler son asequibles para los arrendatarios de ingresos bajos.

Arrendatarios de ingresos medios: Casi 5 millones de hogares arrendatarios son de ingresos medios (es decir, con ingresos entre el 81% y el 100% del AMI). Los arrendatarios de ingresos medios pueden permitirse todas las viviendas que pueden permitirse los arrendatarios de ingresos bajos, más otros 7.3 millones de viviendas de alquiler más caras. Esto eleva la oferta total de viviendas de alquiler asequibles para arrendatarios de ingresos medios a 42 millones de unidades, muy por encima del número de hogares en este grupo de ingresos.

FIGURA 4: UNIDADES DE ALQUILER Y ARRENDATARIOS EN ESTADOS UNIDOS, RELACIONADOS POR ASEQUIBILIDAD Y CATEGORÍAS DE INGRESOS, 2024 (EN MILLONES)



Nota: Las cifras de esta figura están redondeadas y, por lo tanto, puede que no sumen exactamente el total acumulado final. Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.





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

ASEQUIBLES, PERO NO DISPONIBLES

Las viviendas que son asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos no están necesariamente disponibles para ellos. En el mercado privado, los hogares pueden ocupar viviendas que cuestan menos del 30% de sus ingresos, incluidas muchas que también son asequibles para los arrendatarios con ingresos más bajos. Cuando los hogares con ingresos más altos ocupan estas viviendas, dejan de estar disponibles para los hogares con ingresos más bajos. En consecuencia, aunque millones de viviendas de alquiler son técnicamente asequibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, muchas están ocupadas por hogares de ingresos más altos, lo que hace que en la práctica no estén disponibles para los arrendatarios que más las necesitan. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, por tanto, deben competir con todos los hogares de ingresos más altos por el limitado número de viviendas de alquiler a su alcance en el mercado privado. Las viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles para un grupo de ingresos específico si son asequibles para los miembros de este grupo y no están ocupadas por hogares con ingresos más altos.

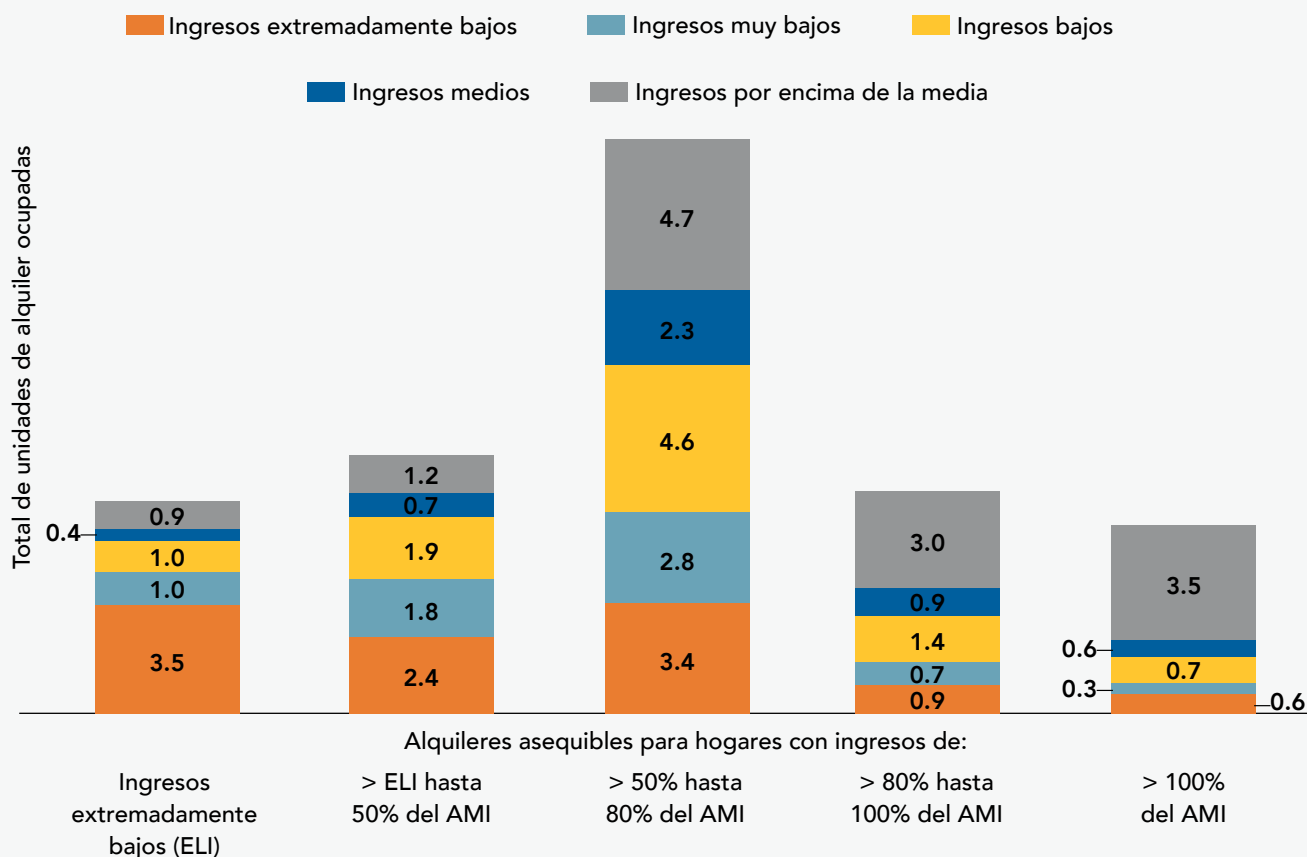
De los 7.2 millones de viviendas asequibles para los hogares con ingresos extremadamente bajos, 3.4 millones de unidades asequibles están ocupadas por hogares con ingresos más elevados, por lo que no están disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Eso deja únicamente 3.8 millones de unidades asequibles y disponibles para 11 millones de hogares arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, lo que supone un faltante absoluto de 7.2 millones de viviendas asequibles y disponibles para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos.

Debido a que hay tan pocas viviendas disponibles con alquileres que los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos pueden pagar, la mayoría de estos arrendatarios se ven obligados a vivir en viviendas que cuestan más de lo que razonablemente pueden pagar y que de otra manera estarían disponibles para arrendatarios de ingresos más altos. Entre los 11 millones de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, el 66% reside en viviendas que son asequibles para hogares de ingresos más altos, lo que incluye 22% en viviendas asequibles para hogares de ingresos muy bajos, 31% en viviendas asequibles para hogares de ingresos bajos y 13% en viviendas asequibles para hogares de ingresos medios o más altos (**Figura 5**).

Los arrendatarios de ingresos más altos pueden competir por viviendas de varios niveles de alquiler asequibles para ellos, por lo que las opciones de vivienda se amplían a medida que aumentan los ingresos de los arrendatarios, mientras que los arrendatarios con los ingresos más bajos no pueden acceder a suficientes viviendas con alquileres que puedan pagar. Por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, solo existen 35 viviendas asequibles y disponibles (**Figura 6**). Se observa una modesta mejora para todos los arrendatarios de nivel igual o inferior al 50% del AMI, con 54 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 hogares. A partir de ahí, la disponibilidad aumenta sustancialmente en los niveles de ingresos más altos, con 88 viviendas asequibles y disponibles por cada 100 arrendatarios que ganan hasta el 80% del AMI y 99 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares de arrendatarios que ganan hasta el 100% del AMI.

FIGURA 5: CASI 4.3 MILLONES DE ARRENDATARIOS CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS VIVEN EN VIVIENDAS QUE DE OTRO MODO PODRÍAN ESTAR DISPONIBLES PARA ARRENDATARIOS CON INGRESOS BAJOS A MEDIOS

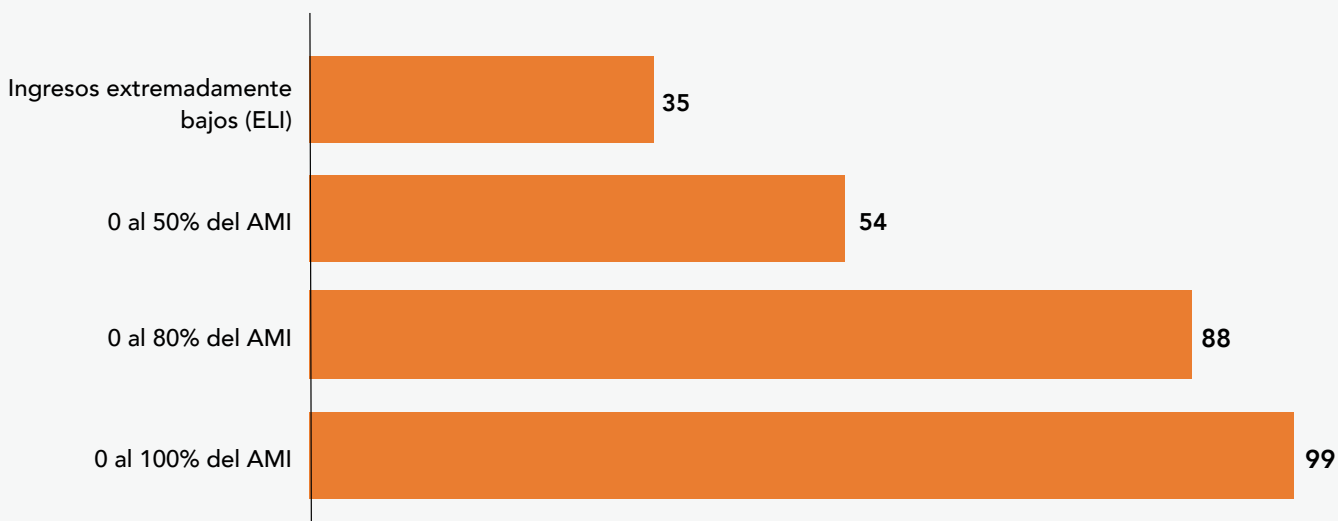
Distribución de los ingresos del hogar por costos del alquiler



Nota: AMI = Ingreso medio de la zona. El gráfico no incluye las unidades desocupadas o aquellas que no tienen fontanería y cocina completas. Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

FIGURA 6: LA OFERTA RELATIVA DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES AUMENTA CON LOS INGRESOS

Viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios, 2024



Nota: AMI = Ingreso medio de la zona. Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.



Si bien los arrendatarios de ingresos más altos suelen tener acceso a suficientes viviendas asequibles, los limitados faltantes que ellos enfrentan se derivan de la grave escasez que afecta a los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. El **Recuadro 2** ilustra cómo la oferta de viviendas asequibles y disponibles aumenta con los ingresos, a la vez que muestra cómo los déficits en lo más bajo de la distribución de ingresos se trasladan hacia los grupos de ingresos más altos antes de convertirse en excedentes.

Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan la escasez más grave, con solo 3.8 millones de viviendas asequibles y disponibles para 11 millones de hogares, lo que deja un déficit de 7.2 millones de viviendas asequibles y disponibles para ellos. Si tenemos en cuenta a todos los arrendatarios que ganan hasta el 50% del AMI, lo que incluye a 6.8 millones de arrendatarios con ingresos muy bajos, la oferta aumenta en 5.8 millones de viviendas asequibles y disponibles. Aun así, el déficit para los hogares arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI sigue siendo considerable y supera los 8.3 millones de viviendas.

A medida que aumentan los ingresos, el déficit acumulado disminuye porque el acceso a viviendas asequibles y disponibles sigue ampliándose. Los 9.8 millones de arrendatarios que ganan menos del 80% del AMI tienen acceso a 14.9 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles, lo que reduce sustancialmente el faltante global a 3.2 millones de viviendas asequibles y disponibles. Si se amplía el análisis para incluir a los arrendatarios que ganan hasta el 100% del AMI, se añaden 5 millones de hogares arrendatarios de ingresos medios y 7.7 millones de viviendas asequibles y disponibles, lo que reduce del déficit restante a menos de medio millón de unidades. Para los ingresos por encima de la media, el déficit acumulado desaparece.

UNA SUBESTIMACIÓN

La Encuesta de Comunidades Estadounidenses (ACS) de 2024, en la que se basa nuestro análisis, no incluye a las personas sin hogar, ya que se trata de una encuesta de domicilios. Como resultado, el faltante de 7.2 millones de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos está subestimado. En una sola noche de 2024, más de 771,480 personas se encontraban sin hogar, entre ellas 512,007 individuos y 259,473 personas en grupos familiares (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2024). Suponiendo un tamaño medio del grupo familiar de 3.2 personas, las familias sin hogar representan aproximadamente 81,000 hogares. Estas, y los individuos sin hogar, necesitan 593,000 viviendas más. Si se tienen en cuenta las necesidades de la población sin hogar, la escasez de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se eleva a casi 7.8 millones. Incluso esta estimación es conservadora, ya que no tiene en cuenta a los individuos y las familias que se juntan con otras debido a la falta de opciones de alojamiento. Estimaciones recientes describen otros 3.7 millones de personas que se encuentran sin hogar propio viviendo en casas de otras familias (Richard et al., 2022), cuyas necesidades de vivienda no se recogen en nuestras estimaciones. En conjunto, estas cifras revelan hasta qué punto el mercado de la vivienda no satisface las necesidades de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, quienes constituyen una proporción importante y diversa de la población de arrendatarios.



Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan la escasez más grave, con solo 3.8 millones de viviendas asequibles y disponibles para 11 millones de hogares, lo que deja un déficit de 7.2 millones de viviendas asequibles y disponibles para ellos.





INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS: Hay más de 11 millones de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos y solo 3.8 millones de unidades de alquiler son asequibles y están disponibles para ellos, lo que deja un faltante de 7.2 millones de unidades de alquiler asequibles y disponibles.

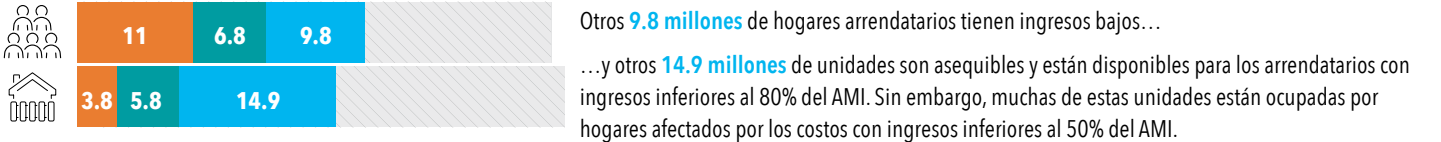


< 50% del AMI: El déficit acumulado aumenta. Un total de 17.8 millones de arrendatarios tienen ingresos iguales o inferiores al 50% de su AMI y 9.6 millones de unidades de alquiler son asequibles y están disponibles para ellos, lo que deja un faltante de casi 8.3 millones de unidades para todos los arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI.

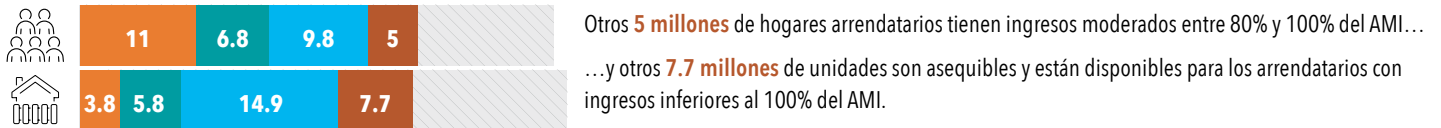


En los niveles de ingresos más altos, la escasez de unidades de alquiler asequibles y disponibles disminuye, porque se añaden más unidades de alquiler asequibles y disponibles que hogares con cada escalón de ingresos. La grave escasez para las personas con ingresos extremadamente bajos se vuelve menos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

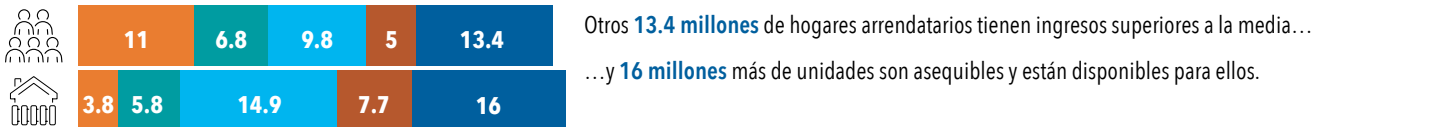
< 80% del AMI: El déficit acumulado para los arrendatarios empieza a disminuir entre el 50% y el 80% del AMI, porque se añaden más unidades asequibles y disponibles que hogares. 27.6 millones de arrendatarios tienen ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI y 24.5 millones de unidades son asequibles y están disponibles para ellos, lo que deja un faltante de aproximadamente 3.2 millones de unidades para todos los arrendatarios con ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI.



< 100% del AMI: El déficit acumulado se reduce aún más. 32.6 millones de hogares tienen ingresos iguales o inferiores al 100% del AMI y aproximadamente 32.2 millones de unidades son asequibles y están disponibles para ellos, lo que deja un faltante de 418,912 unidades asequibles y disponibles para todos los arrendatarios con ingresos iguales o inferiores a la media de ingresos.



TODOS LOS INGRESOS: En total, hay 46 millones de hogares que alquilan y 48.2 millones de unidades de alquiler adecuadas en Estados Unidos.



Nota: Las cifras de esta ilustración están redondeadas y, por lo tanto, puede que no sumen exactamente el total acumulado final de hogares y/o unidades de alquiler que se muestran.

+ AFECTACIONES POR LOS COSTOS DE VIVIENDA

La falta de viviendas de alquiler asequibles y disponibles hace que muchos arrendatarios gasten más de lo que pueden permitirse en vivienda. Los hogares se ven afectados por los costos cuando gastan más del 30% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos y se consideran gravemente afectados por los costos cuando gastan más del 50%. Cuando los arrendatarios se ven afectados por los costos de vivienda, no pueden permitirse cubrir otras necesidades básicas como la alimentación, la atención médica, el transporte o el cuidado de los niños. Los arrendatarios con los más bajos ingresos que se ven gravemente afectados por los costos a menudo se ven obligados a elegir entre pagar las necesidades básicas y permanecer alojados.

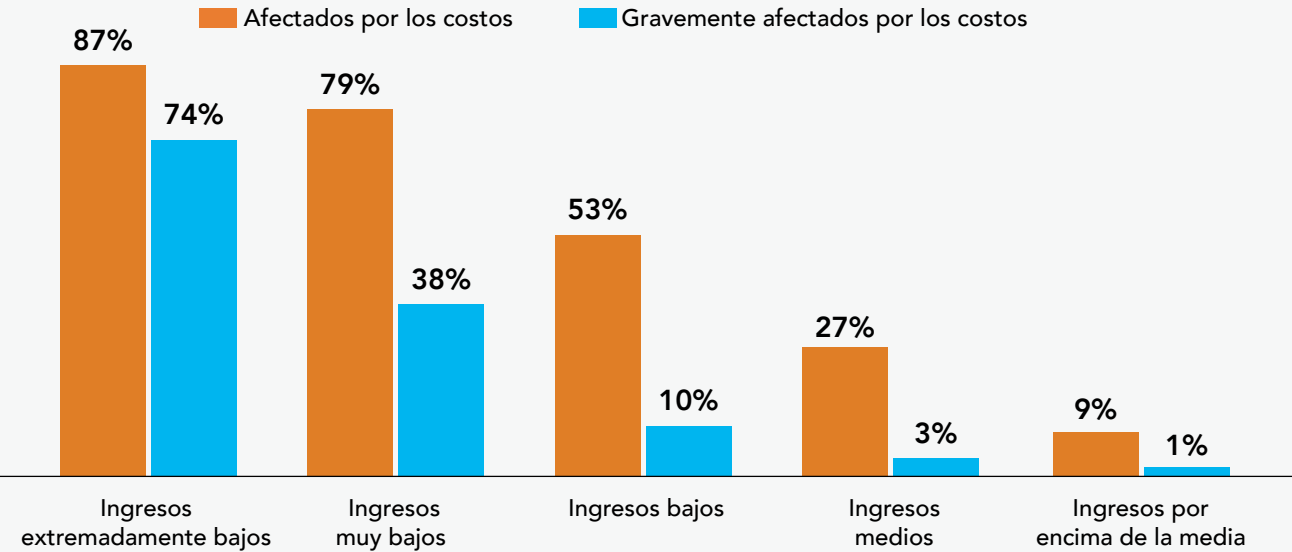
Casi la mitad (49%) de todos los hogares arrendatarios de Estados Unidos se ven afectados por los costos y uno de cada cuatro (26%) de los hogares arrendatarios se ve gravemente afectado. Aunque las afectaciones por los costos de vivienda son un problema generalizado, no se distribuyen por igual entre los distintos grupos de ingresos. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos tienen más probabilidades que cualquier otro grupo de ingresos de enfrentar afectaciones por los costos de vivienda. El 87% de todos los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven afectados por los costos de vivienda y el 74% de ellos se ven gravemente afectados (**Figura 7**). El 79% de los hogares arrendatarios con ingresos muy bajos son afectados por los costos de vivienda, pero son muchos menos (38%) los que sufren graves afectaciones en comparación con sus homólogos de ingresos extremadamente bajos. Al ascender en la escala de ingresos, la proporción de hogares que se consideran gravemente afectados por los costos disminuye considerablemente con cada grupo de ingresos. Solo el 10% de los arrendatarios de ingresos bajos, el 3% de los arrendatarios de ingresos medios y el 1% de los arrendatarios de ingresos por encima de la media experimentan graves afectaciones por los costos.

Los hogares de ingresos extremadamente bajos representan la mayoría de los arrendatarios gravemente afectados por los costos (**Figura 8**). De los 12 millones de arrendatarios gravemente afectados por los costos, unos 8.2 millones (68%) tienen ingresos extremadamente bajos, 2.6 millones (21%) tienen ingresos muy bajos, 993,000 (8%) tienen ingresos bajos, 150,000 (1%) tienen ingresos medios y 137,000 (1%) tienen ingresos por encima de la media (**Figura 8**). Al sumarse, los hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos representan prácticamente todos (98%) de los arrendatarios gravemente afectados por los costos en el país.



FIGURA 7: LOS HOGARES CON INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS EXPERIMENTAN DE FORMA DESPROPORCIONADA GRAVES AFECTACIONES POR LOS COSTOS DE VIVIENDA

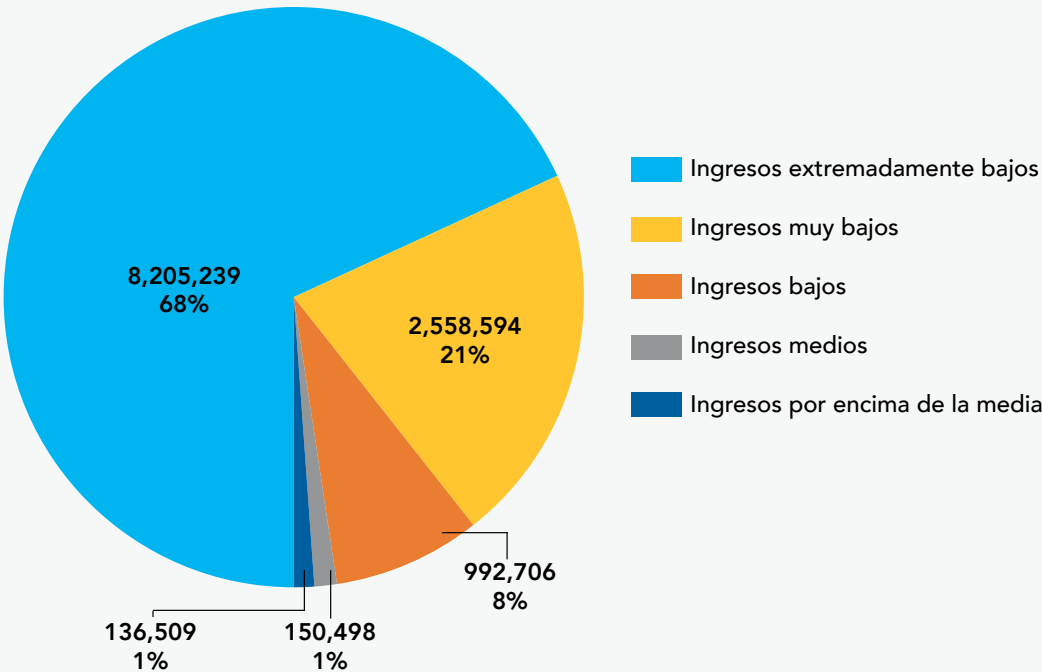
Hogares arrendatarios con afectaciones por los costos de vivienda según sus ingresos, 2024



Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

FIGURA 8: LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS INGRESOS CONSTITUYEN LA MAYORÍA DE LOS ARRENDATARIOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS

Hogares arrendatarios gravemente afectados por los costos según ingresos, 2024



Nota: Los porcentajes en esta figura están redondeados y pueden no sumar exactamente el 100%. Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

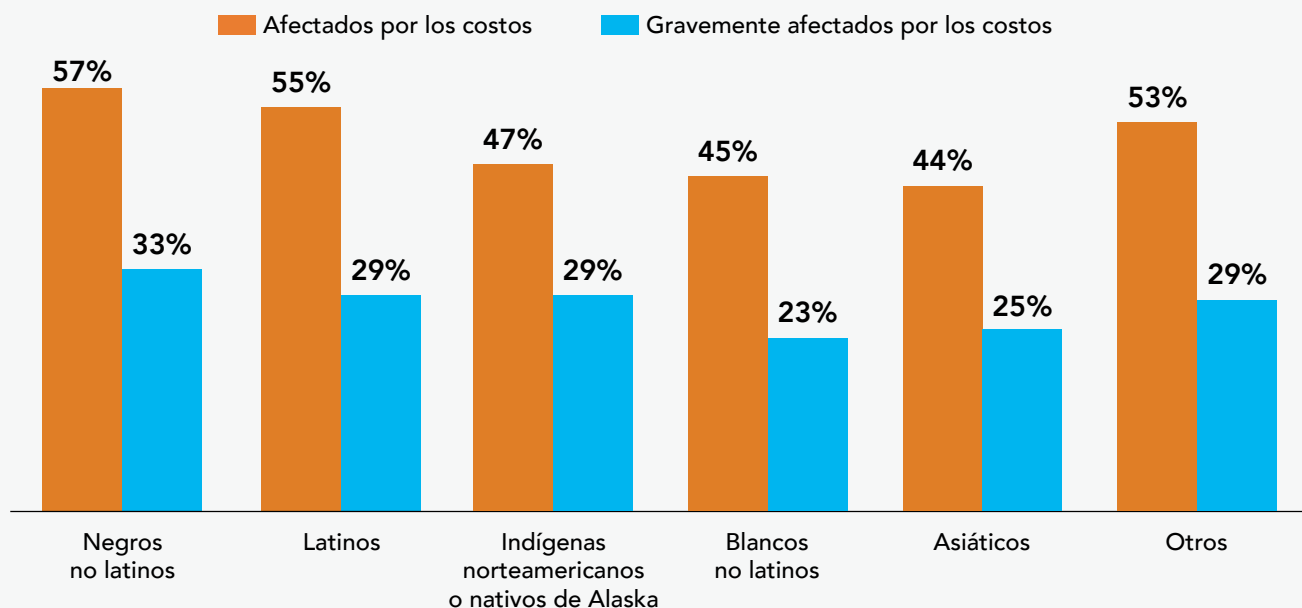


Independientemente de los ingresos, los arrendatarios de color se enfrentan de forma desproporcionada a tasas más elevadas de afectaciones por los costos que los arrendatarios blancos. Más concretamente, los hogares arrendatarios negros y latinos experimentan tasas más elevadas de afectaciones por los costos de vivienda —57% y 55%, respectivamente— en comparación con los hogares arrendatarios blancos, que se sitúan en el 45% (**Figura 9a**). Los hogares arrendatarios negros, de cualquier nivel de ingresos, son los que tienen más probabilidades de sufrir graves afectaciones por los costos de todos los grupos, con un 33%, seguidos de los hogares arrendatarios latinos e indígenas norteamericanos o nativos de Alaska (AIAN), con un 29%, mientras que los arrendatarios blancos son los que tienen menos probabilidades de sufrir graves afectaciones, con un 23%.

Entre los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, las diferencias entre grupos raciales y étnicos se vuelven menos pronunciadas, en donde al menos el 80% de los hogares arrendatarios con los ingresos más bajos de todas las razas experimentan algún nivel de afectación por los costos. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos negros, latinos y blancos experimentan afectaciones por los costos de vivienda a razón de 88%, 89% y 86%, respectivamente. Con la excepción de los hogares AIAN de ingresos extremadamente bajos, aproximadamente tres cuartas partes de los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos en todos los grupos raciales y étnicos experimentan graves afectaciones por los costos de vivienda (**Figura 9b**). Si bien tienen menos probabilidades de sufrir afectaciones por los costos de vivienda, los hogares AIAN con ingresos extremadamente bajos se enfrentan a desafíos significativos en cuanto a la calidad de la vivienda (Pindus et al., 2017).

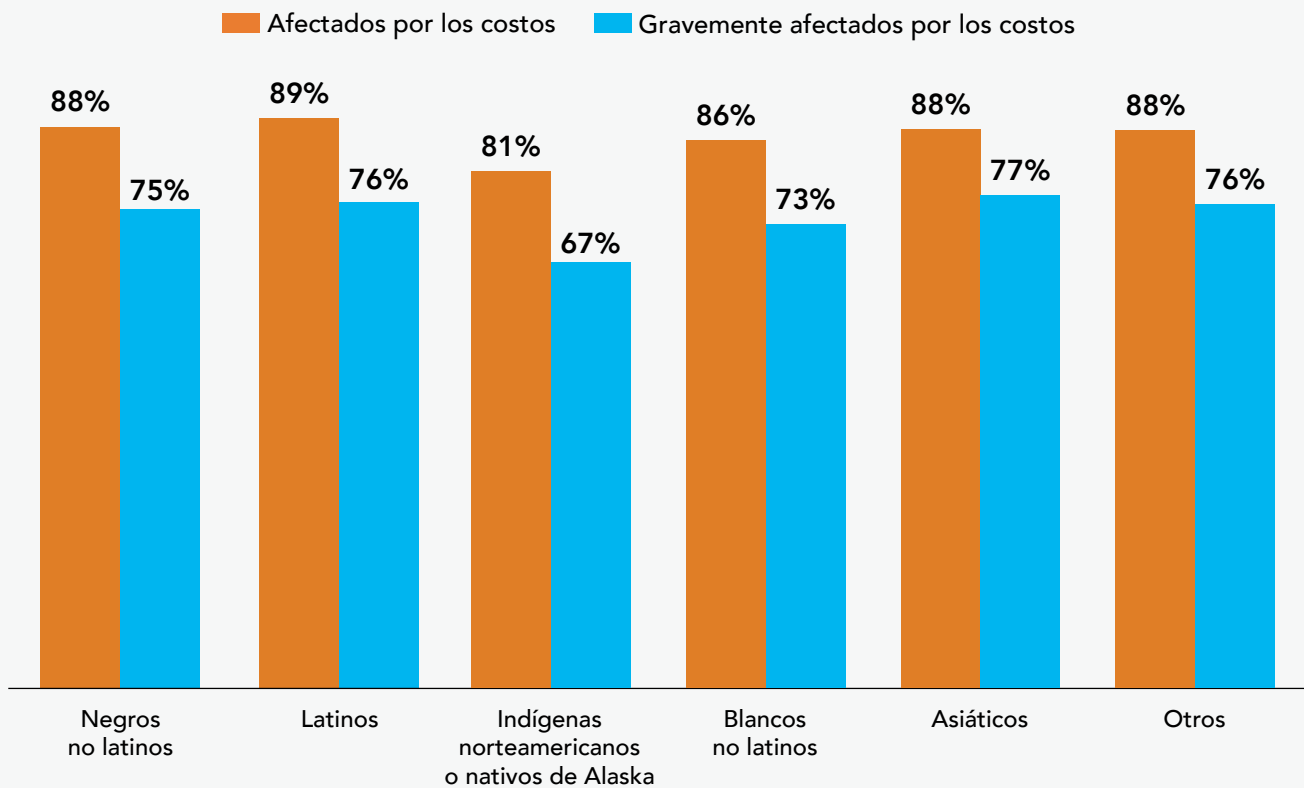
Aunque las afectaciones por los costos son generalizadas entre los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos de todos los grupos raciales y étnicos, los arrendatarios de color constituyen una parte desproporcionada de aquellos que sufren las más graves afectaciones por los costos. Casi la mitad (47%) de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos gravemente afectados por los costos son negros o latinos, mientras que solo el 40% son blancos (**Figura 10**). Dado que estos arrendatarios son los que tienen menos recursos y más necesidad de ayuda para la vivienda en comparación con los arrendatarios de ingresos bajos y medios, recibirían los mayores beneficios de las subvenciones independientemente de su raza o etnia. Al mismo tiempo, debido a que las personas de color también tienen más probabilidades de ser arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, los programas de vivienda asequible diseñados para aliviar las afectaciones por los costos de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos promueven la equidad racial en mayor medida que los programas de vivienda dirigidos a los arrendatarios de ingresos bajos o medios.

FIGURA 9A: AFECTACIONES POR LOS COSTOS ENTRE LOS ARRENDATARIOS POR RAZA Y ETNIA



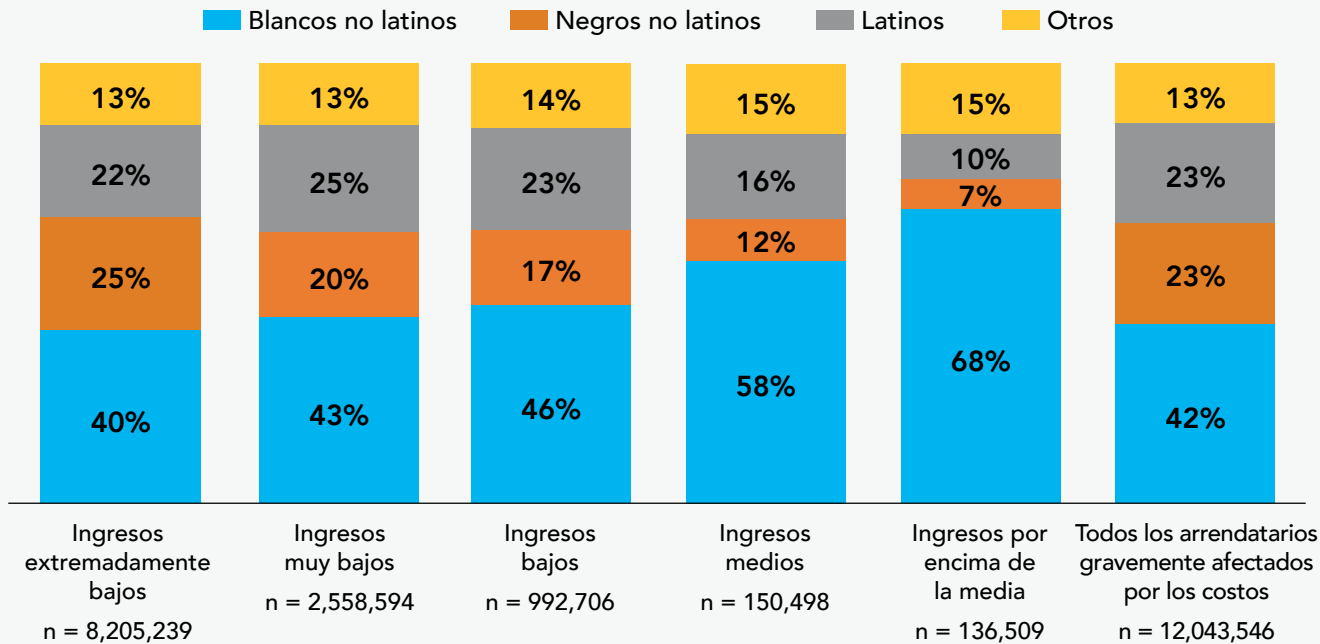
Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

FIGURA 9B: AFECTACIONES POR LOS COSTOS ENTRE LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS POR RAZA Y ETNIA



Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

FIGURA 10: RAZA Y ORIGEN ÉTNICO DE ARRENDATARIOS GRAVEMENTE AFECTADOS POR LOS COSTOS SEGÚN SUS INGRESOS



Nota: Los porcentajes en esta figura están redondeados y, por tanto, pueden no sumar exactamente el 100%. Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.



Las afectaciones por los costos amenazan algo más que la estabilidad de vivienda de una familia: pueden repercutir negativamente en otros aspectos del bienestar familiar al limitar los ingresos que le quedan a una familia para pagar las necesidades básicas no relacionadas con vivienda. Una familia de cuatro miembros con ingresos extremadamente bajos gravemente afectada por los costos que tiene un ingreso mensual de \$2,679² y paga el alquiler justo del mercado por una unidad de dos dormitorios de \$1,749 gasta el 65% de sus ingresos únicamente en el alquiler (NLIHC, 2025b). Gastar esa cantidad en alquiler significa que a esta familia le quedarían \$930 para cubrir todos los demás gastos del mes no relacionados con vivienda. El presupuesto alimentario ahorrativo del Departamento de Agricultura de EE. UU. (USDA) estima que una familia de cuatro miembros, con dos adultos y dos niños, necesita gastar \$992 al mes solo para cubrir la alimentación, lo que equivale a \$62 más que sus ingresos restantes después de pagar el alquiler (U.S. Department of Agriculture, 2025). Después de pagar el alquiler y la alimentación, una familia ya estaría en números rojos, sin ingresos para cubrir los costos de transporte, cuidado de los niños, ropa u otras necesidades.

En consonancia con el ejemplo anterior, los arrendatarios de más bajos ingresos con graves afectaciones por los costos declaran gastar un 39% menos en alimentos y un 42% menos en atención de la salud que sus homólogos que no sufren afectaciones por los costos de vivienda (JCHS, 2024). No es de sorprender que las afectaciones por los costos de vivienda estén asociadas a un mayor riesgo de mortalidad (Graetz, et al. 2024). Más allá de la salud, la falta de asequibilidad de la vivienda también repercute negativamente en muchas facetas fundamentales de la vida, como el bienestar familiar, el desarrollo cognitivo, la educación y el empleo (Brennan et al., 2014; Desmond & Gershenson, 2016; Newman & Holupka, 2014; Sandel et al., 2016).

Las medidas tradicionales de asequibilidad de la vivienda pueden subestimar la gravedad de los problemas de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, ya que no siempre pueden permitirse gastar ni siquiera el 30% de sus ingresos en el alquiler. La porción de los ingresos que los hogares pueden permitirse pagar en alquiler varía en función del tamaño del grupo familiar, los ingresos y otras características del hogar (Stone, 1990). El enfoque de los ingresos residuales para medir la asequibilidad de la vivienda es una forma alternativa de identificar a los hogares que se ven excesivamente afectados por los costos de vivienda que puede tener más en cuenta las diferencias de circunstancias entre los hogares. Este enfoque evalúa si a los hogares les quedan ingresos suficientes para cubrir las necesidades no relacionadas con la vivienda después de pagar el alquiler. Si un grupo familiar no puede cubrir sus costos estimados de necesidades no relacionadas con la vivienda después de pagar el alquiler, se considera que tiene una afectación por los costos según sus ingresos residuales. La fundadora de NLIHC, Cushing Dolbeare, esbozó este enfoque en la década de 1960, que el experto en vivienda Michael Stone puso en práctica por primera vez a principios de la década de 1990 como la medida de “pobreza de albergue” (Stone, 1990; Pelletiere, 2008; Aurand, 2017).

Investigaciones más recientes que utilizan un enfoque en ingresos residuales indican que el 100% de los arrendatarios con ingresos familiares anuales inferiores a \$30,000 y el 81% de los arrendatarios con ingresos familiares anuales entre \$30,000 y \$44,999 no pudieron permitirse cubrir otras necesidades después de pagar su vivienda (Airgood-Obrycki et al., 2022). Las familias con hijos tienen más probabilidades de verse afectadas por los costos según sus ingresos residuales que las personas solteras y las parejas sin hijos. Sin embargo, no son solo las familias las que tienen dificultades para hacer frente a los demás costos después del alquiler. Otro análisis reciente reveló que, en 2023, el 65% de todos los arrendatarios en edad de trabajar no pudieron cubrir sus necesidades básicas después de pagar el alquiler (JCHS, 2025). En general, la medida de las afectaciones por los costos según los ingresos residuales revela que los problemas de asequibilidad de la vivienda pueden ser más preponderantes entre los hogares arrendatarios que lo que implica la medida tradicional del 30%. En consecuencia, es probable que los problemas de asequibilidad medidos en este informe subestimen las necesidades de vivienda de todos los arrendatarios, especialmente de aquellos con ingresos extremadamente bajos, lo que no hace sino subrayar aún más la necesidad de una inversión federal significativa en ayudas a la vivienda.

²Esta cantidad sirvió como pauta de pobreza en los 48 estados contiguos de EE. UU. y el Distrito de Columbia para una familia de cuatro personas en 2025.



+ DÉFICITS Y AFECTACIONES PARA LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS POR ZONA GEOGRÁFICA

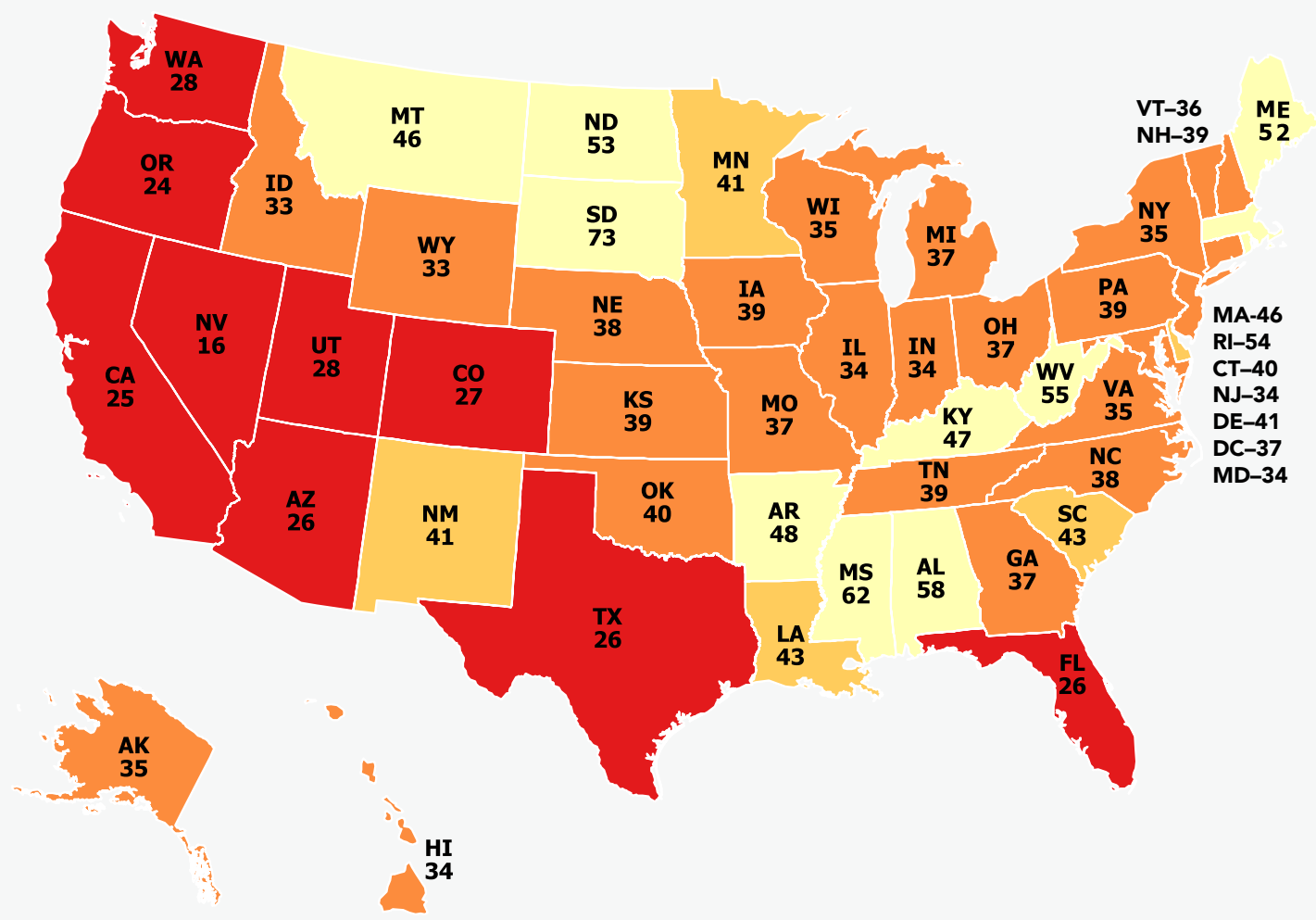
ESTADOS

Los estados de todo el país se ven afectados por la crisis de vivienda asequible. Ningún estado cuenta con una oferta suficiente de viviendas de alquiler que sean asequibles y disponibles para los hogares de ingresos extremadamente bajos (**Mapa 1**). El faltante para los arrendatarios de más bajos ingresos oscila entre aproximadamente 7,000 viviendas de alquiler asequibles y disponibles en Dakota del Sur y casi un millón en California (**Apéndice A**). Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan los mayores desafíos para encontrar vivienda asequible en el estado de Nevada, donde existen solo 16 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Después de Nevada, los estados de Oregón (24/100), California (25/100), Arizona (26/100), Texas (26/100) y Florida (26/100) tienen el mayor déficit relativo de viviendas asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Los estados con la mayor oferta relativa de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos aún tienen un déficit significativo. Los estados con la mayor oferta relativa para los arrendatarios de más bajos ingresos son Dakota del Sur, con 73 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, Mississippi (62/100), Alabama (58/100), Virginia Occidental (55/100) y Rhode Island (54/100).

La situación es similar al nivel de 50% del AMI o menos, en donde ningún estado cuenta con una oferta adecuada de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para estos hogares. Continúan los faltantes significativos para los hogares con ingresos al 80% del AMI o inferiores, siendo 35 estados y D.C. los que tienen un déficit acumulado de viviendas a este nivel. Al 100% del AMI o por debajo, el déficit acumulado de viviendas de alquiler asequibles y disponibles desaparece en todos los estados excepto en diez. Estos estados, como California (84/100), Florida (85/100), Hawái (90/100), Nueva Jersey (95/100) y Nueva York (95/100), tienden a incluir zonas metropolitanas de alto costo.

Más de la mitad de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos de vivienda en todos los estados. En 34 estados y D.C., el 70% o más de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por los costos, siendo los porcentajes más elevados los de Nevada (88%), Arizona (82%), Florida (82%), Oregón (80%), Utah (79%), California (79%) y Texas (79%). Los estados con los porcentajes más bajos de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos gravemente afectados por los costos son Rhode Island (55%) y Dakota del Sur (56%). Solo hay tres estados en los que la prevalencia de graves afectaciones por los costos supera el 50% para los arrendatarios con ingresos muy bajos entre el 31 y el 50% del AMI, con las tasas más altas de graves afectaciones por los costos en Florida (62%), Nevada (58%), California (53%), Arizona (49%) y Hawái (47%). No hay estados en los que la prevalencia de graves afectaciones por los costos para los arrendatarios con ingresos bajos entre el 51 y el 80% del AMI supere el 50%, con las tasas más altas de graves afectaciones por los costos en Florida (27%), California (21%), Nevada (18%), Hawái (18%) y Rhode Island (13%). La proporción de arrendatarios de ingresos medios que se ven gravemente afectados por los costos de vivienda es inferior al 5% en todos los estados excepto en tres: Florida (8%), California (6%) y Delaware (5%).

MAPA 1: VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES POR CADA 100 HOGARES ARRENDATARIOS DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS POR ESTADO



Unidades de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 arrendatarios ELI

30 o menos Entre 31 y 40 Entre 41 y 45 Más de 45

Nota: Los hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (ELI) tienen ingresos iguales o inferiores al nivel de pobreza o al 30% del ingreso medio de la zona.
Fuente: Tabulaciones de NLIHC para 2024 de 1 año de datos PUMS de la ACS.

Ningún estado cuenta con una oferta suficiente de viviendas de alquiler que sean asequibles y disponibles para los hogares de ingresos extremadamente bajos.



LAS CINCUENTA ZONAS METROPOLITANAS MÁS GRANDES

Cada una de las zonas metropolitanas más importantes en los Estados Unidos tiene una escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos (**Apéndice B**). De las 50 zonas metropolitanas más grandes, los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan las carencias más graves en Las Vegas, NV y Orlando, FL (donde hay solo 13 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos), seguidas de Houston, TX (17/100), Dallas, TX (18/100), Riverside, CA (19/100) y Portland, OR (19/100) (**Tabla 2**). Incluso las zonas metropolitanas con el déficit menos grave de viviendas de alquiler para arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se quedan cortas, con menos de la mitad de las viviendas asequibles y disponibles que se necesitan. Las zonas metropolitanas con la menor escasez son Providence, RI (49/100), Pittsburgh, PA (48/100), Boston, MA (47/100), Tulsa, OK (42/100) y Hartford, CT (39/100).

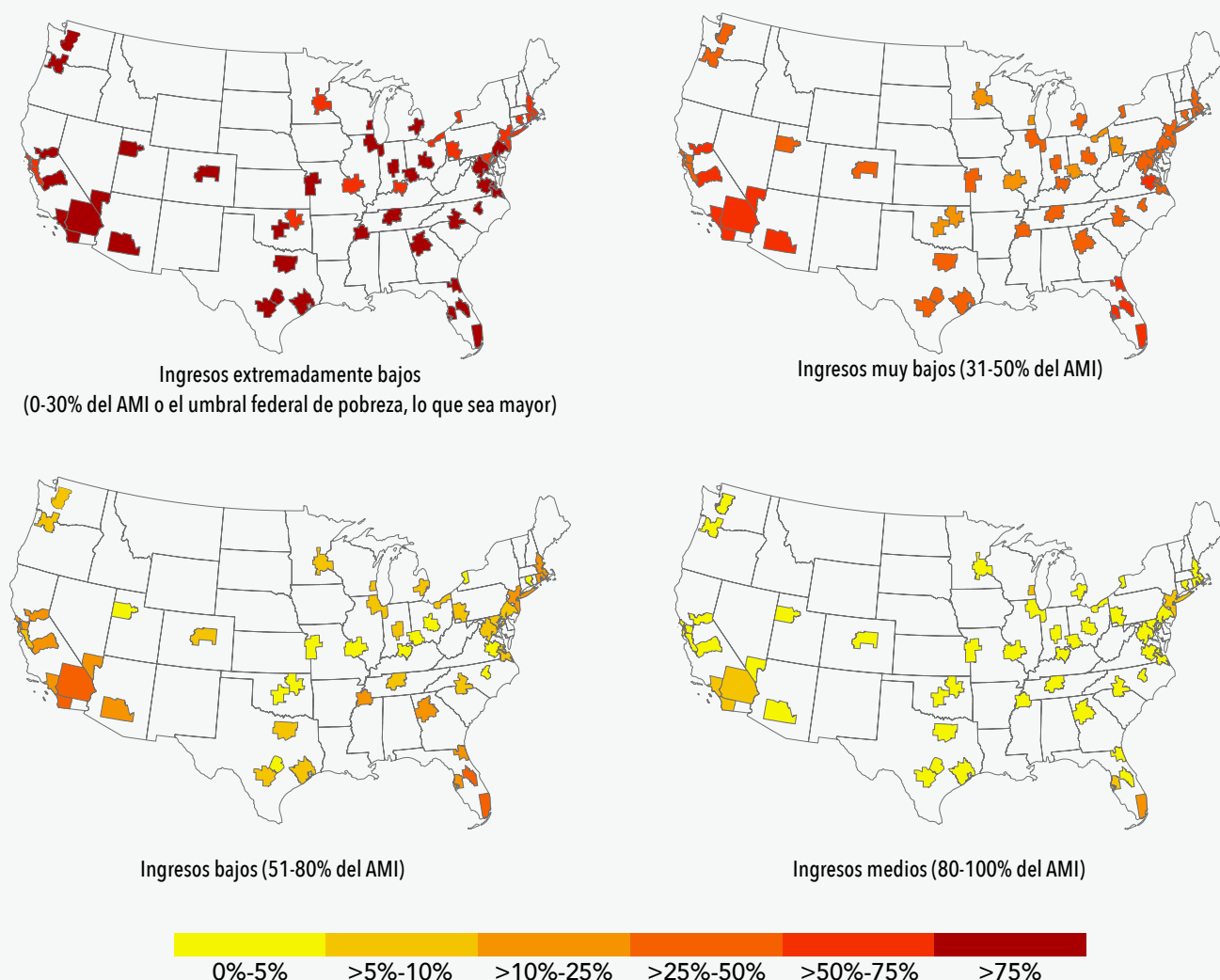
En las 50 principales zonas metropolitanas persisten tasas elevadas de graves afectaciones por los costos para los arrendatarios de más bajos ingresos (**Mapa 2**). Más del 85% de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos de Las Vegas, Orlando, Memphis, Phoenix, Houston, Sacramento y Dallas sufren graves afectaciones por los costos de vivienda. Las zonas metropolitanas con una escasez menos grave de viviendas de alquiler asequibles y disponibles presentan tasas más bajas, aunque todavía elevadas, de graves afectaciones por los costos. Entre las 50 principales zonas metropolitanas, los índices más bajos de graves afectaciones por los costos para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se presentan en Providence (59%) y Boston (64%). Los problemas de asequibilidad persisten para los arrendatarios con ingresos muy bajos, ya que al menos la mitad de estos hogares siguen experimentando graves afectaciones por los costos en 13 de las 50 principales zonas metropolitanas. Incluso a medida que se asciende en la escala de ingresos, siguen existiendo graves afectaciones por los costos para más de una cuarta parte de los hogares con ingresos bajos en Miami (43%), San Diego (28%), Riverside (25%) y Orlando (25%). Mientras que en algunas zonas metropolitanas las graves afectaciones por los costos de vivienda afectan claramente a los arrendatarios que se encuentran más arriba en la escala de ingresos, los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se enfrentan a estos retos en casi todas partes.

TABLA 2: ESCASEZ MÍNIMA Y MÁS GRAVE DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES Y DISPONIBLES PARA HOGARES DE INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS EN LAS 50 ZONAS METROPOLITANAS MÁS GRANDES

MENOS GRAVE		MÁS GRAVE	
Zona metropolitana	Viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios	Zona metropolitana	Viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios
Providence-Warwick, RI-MA	49	Las Vegas-Henderson-North Las Vegas, NV	13
Pittsburgh, PA	48	Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	13
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	47	Houston-Pasadena-The Woodlands, TX	17
Tulsa, OK	42	Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	18
Hartford-West Hartford-East Hartford, CT	39	Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	19
Baltimore-Columbia-Towson, MD	38	Portland-Vancouver-Hillsboro, OR-WA	19
Cleveland, OH	36	Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	21
Buffalo-Cheektowaga, NY	36	Phoenix-Mesa-Chandler, AZ	21
New York-Newark-Jersey City, NY-NJ	35	San Diego-Chula Vista-Carlsbad, CA	21
Cincinnati, OH-KY-IN	35	Sacramento-Roseville-Folsom, CA	23

Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

MAPA 2: PREVALENCIA DE GRAVES AFECTACIONES POR LOS COSTOS ENTRE LOS HOGARES ARRENDATARIOS POR GRUPO DE INGRESOS (50 ZONAS METROPOLITANAS MÁS GRANDES)



Nota: Un hogar tiene "graves afectaciones por los costos" cuando gasta más del 50% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

La falta de viviendas subvencionadas asequibles para los hogares con ingresos extremadamente bajos es un factor importante para explicar la prevalencia de graves afectaciones por los costos en las 50 principales zonas metropolitanas. Análisis anteriores de NLIHC muestran que las zonas metropolitanas con una menor proporción de alquileres subvencionados por HUD tienden a tener una mayor proporción de arrendatarios de ingresos extremadamente bajos que son gravemente afectados por los costos (NLIHC, 2025a). Aproximadamente el 58% de la variación en la prevalencia de graves afectaciones por los costos en las 50 principales zonas metropolitanas se explica por la proporción del parque de viviendas de alquiler que recibe ayuda de HUD, incluso después de considerar otros factores como la tasa de vacantes de alquiler, la proporción de viviendas de alquiler en edificios multifamiliares y la antigüedad del parque de viviendas. Es lógico que los subsidios a la vivienda deban desempeñar un papel central a la hora de abordar los problemas de asequibilidad que enfrentan los arrendatarios de más bajos ingresos.

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

La escasez generalizada de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos es el resultado de fallos sistémicos tanto del mercado privado como de las políticas públicas. El mercado privado por sí solo no puede producir ni mantener viviendas con alquileres que los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos puedan permitirse. Los alquileres asequibles para estos hogares no suelen cubrir costos de desarrollo ni gastos de operación. En 2021, el costo medio de funcionamiento de una unidad de alquiler era de \$566 al mes, más de lo que el típico hogar con ingresos extremadamente bajos puede pagar en alquiler (Bailey, 2024). Sin embargo, los programas de ayuda a la vivienda destinados a cerrar esta brecha solo llegan a uno de cada cuatro hogares que cumplen los requisitos, lo que deja a millones de arrendatarios con los ingresos más bajos gravemente afectados por los costos de vivienda y sin apoyo (Bailey, 2022).

Las nuevas construcciones de alquiler, sin subvenciones, van dirigidas al segmento más alto del mercado de alquiler. Entre 2015 y 2022, la proporción de unidades recién terminadas que se alquilan por al menos \$2,050 casi se duplicó hasta el 37%, mientras que la proporción de unidades con alquileres por debajo de \$1,050 dólares se redujo en dos tercios, hasta solo el 7% (JCHS, 2024). Este cambio hacia un desarrollo de costos más elevados demuestra además cómo los arrendatarios con los más bajos ingresos no se benefician directamente de las nuevas construcciones sin subvenciones.

Sin embargo, las cadenas migratorias describen cómo la construcción de nuevas unidades de alquiler elevado podría aliviar indirectamente las presiones de asequibilidad para los arrendatarios con ingresos más bajos a través de una cadena de mudanzas. A medida que los arrendatarios con mayores ingresos se mudan a unidades más nuevas y más caras, desocupan unidades más antiguas y de menor costo a las que otros pueden mudarse, lo que ocasiona una cadena de mudanzas que avanza por los niveles de precios más bajos. Esto libera unidades de alquiler existentes de menor costo para arrendatarios con ingresos más bajos, lo que tiene el potencial de reducir los alquileres en todo el mercado de la vivienda (Weicher & Thibodeau, 1988; Mast, 2023). Algunas pruebas sugieren, no obstante, que las afectaciones por los costos de vivienda pueden aumentar ligeramente a medida que los arrendatarios ocupan unidades recién desocupadas (Spader, 2025).

El filtrado descendente ha sido históricamente una de las principales vías para que la vivienda resulte asequible a los arrendatarios con ingresos más bajos. A medida que una vivienda envejece, suele depreciarse en valor y calidad y con el tiempo se vuelve asequible para los arrendatarios con ingresos más bajos. En Estados Unidos, la mayor parte del parque actual de viviendas disponibles para los arrendatarios con ingresos más bajos son viviendas más antiguas y de menor calidad que se han filtrado bajando desde los niveles de alquiler más altos. En 2013, el 23% de las unidades de alquiler asequibles para arrendatarios con ingresos muy bajos en EE. UU. se encontraban en categorías de alquiler más altas en 1985 (Weicher et al., 2017).

Sin embargo, el grado en que el proceso de filtrado beneficia a los arrendatarios con ingresos más bajos en un momento o lugar determinados está influido en parte por la rigidez del mercado, los cambios en la demanda y el comportamiento de los propietarios. Desde 2015, las tasas de filtrado descendente se han ralentizado significativamente e incluso se han invertido en algunas zonas urbanas, en donde el parque de viviendas más antiguas se ha encarecido a medida que los arrendadores tienen incentivos para renovar y actualizar las unidades más antiguas en mercados de vivienda cada vez más competitivos, en los que la oferta se ha quedado rezagada con respecto a la demanda (Spader, 2025; Eggers & Moumen, 2020). Incluso cuando se produce el filtrado descendente, los alquileres relativos en la parte inferior del mercado que bajan demasiado pueden motivar a los propietarios a descuidar o abandonar sus propiedades, reduciendo en última instancia los beneficios del filtrado para los arrendatarios de más bajos ingresos.

De manera más general, mientras que las cadenas migratorias y el filtrado no atienden necesariamente las necesidades de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, las nuevas construcciones a precio de mercado siguen siendo importantes para moderar los alquileres, sobre todo para los arrendatarios que se encuentran más arriba en la escala de ingresos. Cuando la oferta no sigue el ritmo de la demanda en el extremo superior del mercado, los alquileres aumentan en todo el mercado de la vivienda de alquiler. En los lugares en los que el desarrollo de nuevas viviendas de alquiler está limitado debido a políticas de zonificación restrictivas, la oferta de viviendas responde menos a la demanda porque la construcción es limitada y, en consecuencia, los alquileres son costosos (Been et al., 2019, Schuetz, 2009; Pendall, 2000). Si bien la reforma de la zonificación no abordará las necesidades de vivienda de los arrendatarios con los ingresos más bajos, dichas reformas pueden mejorar la asequibilidad para los arrendatarios que se encuentran más arriba en la escala de ingresos y moderar los alquileres en general, reduciendo potencialmente la brecha entre lo que pueden permitirse los hogares con los ingresos más bajos y los alquileres a precio de mercado y permitiendo que las subvenciones de ayuda para el alquiler se extiendan más. Todavía se necesita desesperadamente una inversión pública mucho mayor en subvenciones a la vivienda con objetivos muy concretos.



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

Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos se enfrentan al mayor déficit de viviendas de alquiler asequibles y disponibles y luchan de forma desproporcionada con las afectaciones por los costos de vivienda. Representan casi una cuarta parte de todos los hogares arrendatarios, lo que les convierte en una parte sustancial del mercado de alquiler y sus retos en una preocupación central de las políticas de vivienda. Sin embargo, solo uno de cada cuatro arrendatarios elegibles para la ayuda a la vivienda la recibe (Bailey, 2022). Atender las necesidades de los arrendatarios con los ingresos más bajos requiere ampliar los compromisos federales para salvar la brecha entre los bajos ingresos y los costos del alquiler a través de otorgar ayuda para el alquiler, producir nuevas viviendas asequibles, preservar las viviendas asequibles existentes y eliminar las barreras a la producción de viviendas.

La administración actual, no obstante, se ha movido en la dirección opuesta a lo que se necesita para abordar la crisis de la vivienda asequible. Desde su regreso al cargo, el presidente Trump ha perseguido una agenda política que está reñida con la ampliación de las oportunidades de vivienda asequible para las familias. HUD está haciendo retroceder la normativa y aplicación de la equidad de vivienda, en lugar de seguir su mandato de “promover afirmativamente la equidad de vivienda” desafiando las leyes locales de zonificación discriminatorias o enfrentando la discriminación por fuente de ingresos contra los titulares de vales. La agencia también ha convertido en arma su infraestructura existente para promover una narrativa infundada de fraude generalizado en los programas de HUD, al tiempo que ha despedido o fomentado la salida de personal que podría mejorar el funcionamiento de los programas.

Las importantes reducciones de la plantilla federal que ha realizado la administración, incluso en HUD, han provocado la pérdida de personal con años de experiencia y conocimientos institucionales en un momento en el que sus conocimientos y capacidades se necesitan desesperadamente. Por ejemplo, los recortes de personal en la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades han diezmando la aplicación de la equidad de vivienda por parte de la agencia. Además, HUD está estudiando cambios en sus programas que impondrían nuevos requisitos gravosos a los hogares, poniendo en peligro la seguridad de vivienda de los participantes en los programas. Por ejemplo, un cambio obligaría a las



Atender las necesidades de los arrendatarios con los ingresos más bajos requiere ampliar los compromisos federales para salvar la brecha entre los bajos ingresos y los costos del alquiler a través de otorgar ayuda para el alquiler, producir nuevas viviendas asequibles, preservar las viviendas asequibles existentes y eliminar las barreras a la producción de viviendas.



familias inmigrantes a elegir entre vivir juntos o conservar su vivienda, mientras que otro revocaría la norma de notificación de desalojo de 30 días de HUD que ayuda a las familias en los programas de HUD con dificultades para pagar el alquiler. Esta combinación de reducción de capacidad de personal y nuevo papeleo burocrático para las familias y los proveedores prácticamente garantiza una reducción del acceso a los programas de HUD para las familias que reúnen los requisitos.

Además, en su petición de presupuesto para el año fiscal 26, el presidente Trump propuso recortes presupuestarios históricos y revisiones programáticas de los programas vitales de viviendas asequibles, personas sin hogar y desarrollo comunitario de HUD que habrían reducido drásticamente el número de hogares que reciben ayuda de HUD. Sin embargo, gracias a la incansable labor de defensa y al bipartidismo en el Congreso, el proyecto de ley final de gastos de Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano (THUD) para el año fiscal 26 rechazó los drásticos recortes y los cambios perjudiciales a los programas esenciales de HUD propuestos por la administración de Trump.

Las actuales propuestas legislativas en el Congreso ofrecen oportunidades constructivas para abordar la crisis de viviendas asequibles. Las propuestas bipartidistas “Ley ROAD para la Vivienda” del Senado y “Ley de Vivienda para el Siglo XXI” de la Cámara de Representantes realizarían las reformas necesarias en los programas existentes para ayudar a facilitar la construcción y conservación de viviendas asequibles. Estas reformas incluyen agilizar las inspecciones e incentivar la participación de los arrendadores en el programa de Vales de Elección de Vivienda, reformar los programas rurales de USDA facilitando a las organizaciones sin fines de lucro la adquisición de propiedades USDA 515 y establecer un programa de subvenciones destinado a promover el desarrollo de viviendas locales y tribales.

El Congreso también debe reformar los programas de oferta para garantizar que sirvan mejor a los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. La “Ley de Mejora del Crédito para Vivienda Asequible” reformaría el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Personas de Bajos Ingresos (LIHTC) para atender mejor a los hogares con los ingresos más bajos, ofreciendo a los promotores créditos fiscales adicionales por las unidades realmente asequibles. La coalición NLIHC también apoya la “Ley de Créditos Fiscales Inclusivos de Visitabilidad para una Vida Accesible (VITAL)”, que reformaría aún más el programa LIHTC para fomentar el desarrollo de viviendas accesibles para personas mayores y personas con discapacidades. Aunque la H.R.I. incluía disposiciones para ampliar el programa LIHTC y reformar los requisitos para los bonos exentos de impuestos y los créditos del 4%, no incluyó reformas clave de la “Ley de Mejora del Crédito para Vivienda Asequible” o de la ley VITAL que ayudarían a que el LIHTC sirviera mejor a los arrendatarios de más bajos ingresos, ampliara la oferta de viviendas accesibles y facilitara el desarrollo de viviendas asequibles en zonas rurales y tribales.

La “Ley de Vales para la Estabilidad y Oportunidad Familiar” abordaría directamente esta carencia proporcionando 250,000 nuevos vales de vivienda y asesoramiento sobre movilidad a las familias con niños pequeños. Además de hacer que las viviendas de alquiler existentes sean asequibles para los beneficiarios, el proyecto de ley también mejoraría los resultados para los niños de familias de bajos ingresos al ayudarlas a acceder a viviendas en comunidades con escuelas sólidas, empleos y otros recursos esenciales. Además, la “Ley sobre la Crisis de los Desalojos” crearía un fondo nacional de estabilización de la vivienda para brindar ayuda temporal a los arrendatarios que enfrenten emergencias financieras e inestabilidad temporal de vivienda, ayudando a prevenir el desalojo y la falta de hogar.



Si bien las reformas de los programas y los aumentos graduales de la financiación son importantes, el Congreso también debería realizar inversiones públicas sustanciales para lograr un cambio real. La “Ley de Vivienda y Movilidad Económica Estadounidense” invertiría \$445,000 millones en diez años en el Fondo Fiduciario de la Vivienda nacional para construir, reparar y operar casi dos millones de viviendas asequibles para los arrendatarios de más bajos ingresos. El proyecto de ley también incluye \$70,000 millones para reparar viviendas públicas y dinero para construir nuevas viviendas de alquiler en zonas rurales que a menudo están desatendidas.

Aunque los propios programas y reglamentos federales desempeñan un papel central, el Congreso también puede animar a los gobiernos estatales y locales a eliminar las normas de zonificación restrictivas que disparan los costos de desarrollo y limitan la disponibilidad de viviendas. Aunque no son una solución para la vivienda realmente asequible, las reformas de zonificación pueden ayudar a aumentar la oferta de viviendas a precio de mercado. La “Ley Sí en mi patio trasero” exigiría a los gobiernos locales que reciben subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario que informen sobre las medidas adoptadas para reducir los obstáculos al desarrollo de viviendas asequibles, incluidas las reformas de zonificación que faciliten la vivienda multifamiliar. Si bien las reformas de zonificación por sí solas no pueden resolver la crisis de vivienda asequible, sobre todo para los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, son una parte esencial de una estrategia más amplia para aumentar la oferta de viviendas.

+ CONCLUSIÓN

Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos representan casi una cuarta parte de todos los hogares arrendatarios y pertenecen de forma desproporcionada a grupos marginados. La falta de 7.2 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para estos arrendatarios es un problema nacional que afecta prácticamente a todas las comunidades. Este faltante obliga a los arrendatarios con los ingresos más bajos a soportar graves afectaciones por los costos de vivienda, lo que los lleva a tomar decisiones imposibles entre la vivienda y otras necesidades. Si bien surgen problemas de asequibilidad para los arrendatarios que se encuentran más arriba en la escala de ingresos en determinadas zonas de viviendas de alto costo, los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos enfrentan los problemas de asequibilidad más graves, y los enfrentan en todas partes. El mercado privado está fundamentalmente limitado en su capacidad de producir viviendas que los arrendatarios de más bajos ingresos puedan permitirse. Sin embargo, con una acción decisiva y bipartidista, el Congreso puede financiar programas de ayuda a la vivienda que alivien la crisis de vivienda y garanticen el bienestar de millones de los arrendatarios de más bajos ingresos.

+ ACERCA DE LOS DATOS

Este informe se basa en datos de Public Use Microdata Sample [Muestra de Microdatos de Uso Público] (PUMS) de la American Community Survey [Encuesta entre Comunidades Estadounidenses] (ACS) de 2024. La ACS es una encuesta nacional anual de aproximadamente 3.5 millones de domicilios. Proporciona datos oportunos sobre las características sociales, económicas, demográficas y de vivienda de la población estadounidense. La muestra PUMS contiene registros de cuestionarios individuales de la ACS para una submuestra de unidades de vivienda y sus ocupantes. Los datos de la PUMS están disponibles para áreas geográficas denominadas áreas de la muestra de microdatos de uso público (PUMA, por sus siglas en inglés). Los registros PUMS individuales se compararon con su zona metropolitana correspondiente o se les otorgó un estatus no metropolitano utilizando Geocorr 2022 Geographic Correspondence Engine del Centro de Datos del Censo de Missouri. Si al menos el 50% de un área PUMA estaba en un área estadística basada en el núcleo (CBSA, por sus siglas en inglés), la asignamos al CBSA. De lo contrario, se le otorgó al área PUMA estatus no metropolitano. Los factores de asignación no estaban disponibles en el Geocorr 2022 Geographic Correspondence Engine del Centro de Datos para las áreas CBSA de Connecticut, por lo que los factores de asignación para Connecticut se obtuvieron de un archivo cruzado disponible a través de IPUMS USA.

Los hogares se clasificaron según sus ingresos (como ingresos extremadamente bajos, ingresos muy bajos, ingresos bajos, ingresos medios o ingresos por encima de la media) relativos a la media del ingreso familiar de su zona metropolitana o a la media del ingreso familiar no metropolitano del estado, ajustados según el tamaño de los hogares. Las unidades de vivienda se clasificaron de acuerdo con los ingresos necesarios para pagar el alquiler y los servicios públicos sin gastar más del 30% de los ingresos en dichos costos. La categorización de las unidades se realizó sin tener en cuenta los ingresos de los inquilinos actuales. Las unidades de vivienda sin cocina completa o instalaciones de plomería no se incluyeron en la existencia de viviendas. Después de clasificar los hogares y las unidades, analizamos hasta qué punto los hogares en cada categoría de ingresos residían en unidades de vivienda clasificadas como asequibles para ese nivel de ingresos. Por ejemplo, estimamos el número de unidades asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos que eran ocupadas por hogares de ingresos extremadamente bajos y por otros grupos de ingresos.

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

PUEDEN ENCONTRAR MÁS INFORMACIÓN SOBRE LOS DATOS PUMS DE LA ACS EN:

<https://www.census.gov/programs-surveys/acs/microdata/documentation.html>

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para obtener más información sobre este informe, póngase en contacto con research@nlihc.org



+ REFERENCIAS

- Airgood-Obrycki, W., Hermann, A., & Weeden, S. (2022). "The rent eats first": Rental housing unaffordability in the United States *Housing Policy Debate*, 33(6), 1272-1292.
- Aurand, A. (2017, April 25). Housing need is even more skewed by income than we thought. *Shelterforce*.
- Bailey, P. (2022, October 27). *Addressing the affordable housing crisis requires expanding rental assistance and adding housing units*. Center on Budget and Policy Priorities.
- Bailey, P. (2024, January 31). Center on Budget and Policy Priorities. *A blueprint for prosperity: Expanding housing affordability* (Testimony before the Senate Budget Committee).
- Been, V., Ellen, I. G. & O'Regan, K. (2019). Supply Skepticism: Housing Supply and Affordability. *Housing Policy Debate*, 29(1), 25–40.
- Brennan, M., Reed, P., Sturtevant, L. (2014). *The impacts of affordable housing on education: A research summary*. National Housing Conference.
- Desmond, M. & Gershenson, C. (2016). Housing and employment instability among the working poor. *Social Problems*, 63(1), 46-67.
- Eggers, F. J., & Moumen, F. (2020). *American Housing Survey: Rental market dynamics, 2015–2017*. U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research.
- Galster, G. C. (2019). *Making Our Neighborhoods, Making Our Selves*. University of Chicago Press.
- Galster, G., & Rothenberg, J. (1991). Filtering and housing markets: A graphical analysis of a quality-segmented market. *Journal of Planning Education and Research*, 11(1), 37–50.
- Graetz, N., Gershenson, C., Porter, S. R., Sandler, D. H., Lemmerman, E., & Desmond, M. (2024). The impacts of rent burden and eviction on mortality in the United States, 2000-2019. *Social Science & Medicine* (1982), 340, 116398.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2024). *America's Rental Housing 2024*.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2025). *The State of the Nation's Housing 2025*.
- Li, X. (2022). Do new housing units in your backyard raise your rents?. *Journal of Economic Geography*, 22(6), 1309-1352.
- Liu, L., McManus, D., & Yannopoulos, E. (2022). Geographic and temporal variation in housing filtering rates. *Regional Science and Urban Economics*, 93(March), 103758.
- Mast, E. (2023). JUE Insight: The effect of new market-rate housing construction on the low-income housing market. *Journal of Urban Economics*, 133, 103383.
- National Low Income Housing Coalition (NLIHC). (2025a) *The Gap: A shortage of affordable homes*. Washington, DC. NLIHC.
- National Low Income Housing Coalition (NLIHC). (2025b) *Out of Reach 2025*. Washington, DC. NLIHC.

Newman, S.J. & Holupka, C.S. (2014). Housing affordability and investments in children. *Journal of Housing Economics*, 24(June), 89-100.

Pelletiere, Danilo. (2008). *Getting to the Heart of Housing's Fundamental Question: How Much Can a Family Afford? A Primer on Housing Affordability Standards in U.S. Housing Policy*. Washington, DC: National Low Income Housing Coalition.

Pendall, R. (2000). Local land use regulation and the chain of exclusion. *Journal of the American Planning Association*, 66(2), 125-142.

Pindus, N. M., Kingsley, G. T., Biess, J., Levy, D. K., Simington, J., & Hayes, C. R. (2017). *Housing needs of American Indians and Alaska Natives in tribal areas: A report from the assessment of American Indian, Alaska Native, and Native Hawaiian housing needs*.

Richard, M. K., Dworkin, J., Rule, K. G., Farooqui, S., Glendening, Z., & Carlson, S. (2022). *Quantifying Doubled-Up Homelessness: Presenting a New Measure Using U.S. Census Microdata*. *Housing Policy Debate*, 34(1), 3-24.

Rosenthal, S. S. (2014). Are private markets and filtering a viable source of low-income housing? Estimates from a repeat income model. *American Economic Review*, 104(2), 687-706.

Sandel, M., Cook, J., Poblacion, A., Sheward, R., Coleman, S., Viveiros, J., & Sturtevant, L. (2016). *Housing as a healthcare investment: Affordable housing supports children's health*. Washington, DC: National Housing Conference & Children's Health Watch.

Schuetz, J. (2009). No renters in my suburban backyard: Land use regulation and rental housing. *Journal of Policy Analysis and Management*, 28(2), 296-320.

Spader, J. (2025). Has housing filtering stalled? Heterogeneous outcomes in the American Housing Survey, 1985-2021. *Housing Policy Debate*, 35(1), 3-25.

Stone, M. E. (1990). *One-Third of a Nation: A New Look at Housing Affordability*. Washington D.C. Economic Policy Institute.

U.S. Department of Agriculture, Food and Nutrition Service. (2025). *Official USDA Thrifty Food Plan: U.S. Average, December 2025*.

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2024). *The 2023 Annual Homelessness Assessment Report (AHAR) to Congress: Part I: Point-in-Time Estimates of Homelessness*.

Weicher, J. C., & Thibodeau, T. G. (1988). Filtering and housing markets: An empirical analysis. *Journal of Urban Economics*, 23(1), 21-40.

Weicher, J. C., Eggers, F. J., & Moumen, F. (2017). *The long-term dynamics of affordable rental housing*. Hudson Institute.



+APÉNDICE A: COMPARACIONES POR ESTADO

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

	Excedente (o déficit) de unidades asequibles y disponibles		Unidades asequibles y disponibles por cada 100 hogares al nivel o por debajo del umbral				% dentro de cada categoría de ingresos con graves afectaciones por los costos de vivienda			
Estado	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del 80% del AMI	Al nivel o por debajo del 100% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	> ELI al 50% del AMI	51% al 80% del AMI	81% al 100% del AMI
Alabama	-72,304	-56,957	58	78	102	106	70%	27%	6%	1%
Alaska	-11,192	-8,706	35	70	101	103	68%	23%	2%	0%
Arizona	-130,552	-194,308	26	37	81	101	82%	49%	12%	3%
Arkansas	-55,169	-51,467	48	68	102	104	64%	29%	3%	1%
California	-981,986	-1,371,187	25	35	66	84	79%	53%	21%	6%
Colorado	-136,324	-173,117	27	45	89	100	76%	41%	8%	2%
Connecticut	-88,425	-94,965	40	59	94	100	69%	32%	7%	2%
Delaware	-14,417	-15,239	41	63	101	107	71%	35%	5%	5%
District of Columbia	-37,531	-28,608	37	64	96	105	74%	27%	7%	1%
Florida	-424,819	-655,900	26	33	63	85	82%	62%	27%	8%
Georgia	-203,861	-254,449	37	52	93	107	76%	42%	11%	2%
Hawaii	-25,143	-35,280	34	45	71	90	70%	47%	18%	3%
Idaho	-29,751	-34,375	33	55	92	100	72%	35%	9%	1%
Illinois	-289,616	-257,432	34	63	94	99	74%	29%	7%	1%
Indiana	-138,137	-122,512	34	64	100	104	74%	26%	5%	1%
Iowa	-61,867	-27,091	39	84	103	103	71%	14%	4%	4%
Kansas	-48,159	-35,250	39	76	104	105	70%	24%	5%	1%
Kentucky	-86,874	-78,513	47	68	99	102	68%	21%	4%	2%
Louisiana	-103,757	-100,610	43	62	99	106	70%	35%	9%	1%
Maine	-19,495	-23,256	52	67	93	100	57%	35%	7%	2%
Maryland	-132,153	-140,248	34	58	100	104	74%	31%	5%	3%
Massachusetts	-160,543	-194,189	46	58	87	97	64%	39%	10%	2%
Michigan	-195,462	-181,971	37	63	99	103	75%	28%	6%	2%
Minnesota	-97,506	-88,920	41	69	101	105	70%	22%	5%	3%
Mississippi	-38,107	-39,488	62	71	97	104	71%	28%	8%	1%
Missouri	-127,678	-80,611	37	76	101	103	72%	18%	4%	2%
Montana	-16,668	-13,718	46	75	96	100	61%	22%	9%	2%
Nebraska	-38,344	-34,391	38	69	99	100	70%	21%	2%	1%
Nevada	-78,121	-126,222	16	24	69	96	88%	58%	18%	2%
New Hampshire	-23,897	-24,309	39	63	97	101	69%	34%	3%	2%
New Jersey	-197,110	-281,225	34	43	82	95	72%	42%	10%	3%
New Mexico	-39,780	-38,644	41	61	96	102	69%	38%	10%	4%
New York	-640,223	-696,690	35	53	83	95	73%	40%	11%	4%
North Carolina	-215,082	-238,947	38	58	96	106	76%	36%	7%	2%
North Dakota	-15,274	-4,912	53	90	103	103	65%	17%	0%	2%
Ohio	-265,505	-193,142	37	72	99	102	73%	24%	4%	3%
Oklahoma	-84,125	-59,955	40	72	100	103	71%	19%	3%	2%
Oregon	-110,475	-147,110	24	40	88	100	81%	40%	9%	1%
Pennsylvania	-262,753	-250,490	39	64	96	102	72%	29%	6%	1%
Rhode Island	-23,222	-29,980	54	60	88	98	55%	39%	13%	2%
South Carolina	-92,446	-105,660	43	57	91	102	73%	36%	10%	2%
South Dakota	-7,154	-3,596	73	93	105	105	56%	16%	3%	2%
Tennessee	-138,619	-148,146	39	59	94	103	69%	35%	8%	2%
Texas	-708,661	-881,014	26	44	95	106	79%	41%	8%	2%
Utah	-44,097	-61,906	28	49	95	103	79%	38%	4%	2%
Vermont	-11,597	-10,806	36	63	89	99	68%	17%	4%	2%
Virginia	-159,765	-199,256	35	52	93	102	77%	38%	5%	2%
Washington	-182,692	-240,042	28	44	91	101	77%	39%	6%	2%
West Virginia	-24,787	-20,728	55	76	103	105	65%	16%	3%	1%
Wisconsin	-117,934	-95,325	35	70	100	102	72%	20%	3%	3%
Wyoming	-12,017	-5,741	33	82	99	101	63%	19%	2%	2%
Totales de EE. UU.	-7,221,176	-8,256,604	35	54	88	99	74%	38%	10%	3%

Fuente: Datos PUMS de la ACS, 2024.

+APÉNDICE B:

COMPARACIONES POR ZONAS METROPOLITANAS

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

	Excedente (o déficit) de unidades asequibles y disponibles		Unidades asequibles y disponibles por cada 100 hogares al nivel o por debajo del umbral				% dentro de cada categoría de ingresos con graves afectaciones por los costos de vivienda			
Zona metropolitana	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	Al nivel o por debajo del 50% del AMI	Al nivel o por debajo del 80% del AMI	Al nivel o por debajo del 100% del AMI	Al nivel o por debajo del ELI	31% al 50% del AMI	51% al 80% del AMI	81% al 100% del AMI
Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA	-115,490	-166,804	27	41	90	108	81%	50%	12%	3%
Austin-Round Rock-San Marcos, TX	-62,717	-93,762	23	40	100	107	82%	39%	4%	1%
Baltimore-Columbia-Towson, MD	-60,840	-68,878	38	58	98	104	73%	33%	6%	1%
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	-113,774	-136,787	47	58	86	97	64%	40%	10%	2%
Buffalo-Cheektowaga, NY	-27,927	-25,949	36	62	89	96	73%	36%	4%	1%
Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC	-51,695	-67,419	31	49	93	107	83%	44%	8%	2%
Chicago-Naperville-Elgin, IL-IN	-224,445	-226,128	31	56	91	97	76%	34%	7%	2%
Cincinnati, OH-KY-IN	-54,506	-42,886	32	66	98	101	76%	25%	4%	4%
Cleveland, OH	-54,150	-29,466	36	77	100	103	73%	21%	8%	1%
Columbus, OH	-53,089	-61,008	27	53	99	105	78%	35%	3%	3%
Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	-183,629	-258,232	18	35	93	107	85%	48%	9%	2%
Denver-Aurora-Centennial, CO	-74,019	-97,980	24	41	91	102	77%	41%	6%	2%
Detroit-Warren-Dearborn, MI	-101,080	-89,258	33	62	99	102	76%	29%	6%	3%
Fresno, CA	-33,228	-39,649	25	36	69	87	76%	50%	23%	5%
Hartford-West Hartford-East Hartford, CT	-29,318	-28,953	39	62	96	100	67%	31%	5%	2%
Houston-Pasadena-The Woodlands, TX	-209,630	-250,508	17	40	95	108	85%	40%	10%	2%
Indianapolis-Carmel-Greenwood, IN	-47,620	-52,870	26	54	97	102	77%	31%	6%	0%
Jacksonville, FL	-32,096	-46,906	29	42	92	108	80%	52%	12%	3%
Kansas City, MO-KS	-49,900	-44,252	25	63	99	102	78%	28%	5%	3%
Las Vegas-Henderson-North Las Vegas, NV	-62,170	-101,016	13	20	64	95	90%	63%	21%	3%
Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	-377,917	-559,739	21	28	54	75	81%	58%	24%	8%
Louisville/Jefferson County, KY-IN	-29,859	-27,602	34	61	102	106	75%	28%	3%	4%
Memphis, TN-MS-AR	-38,198	-36,566	23	51	92	103	86%	45%	12%	3%
Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach, FL	-128,841	-211,723	27	27	43	64	80%	74%	43%	15%
Milwaukee-Waukesha, WI	-42,065	-33,095	31	70	98	102	80%	19%	5%	7%
Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI	-69,676	-72,927	35	62	100	105	71%	25%	6%	4%
Nashville-Davidson--Murfreesboro--Franklin, TN	-43,368	-50,673	32	53	94	106	76%	37%	9%	2%
New York-Newark-Jersey City, NY-NJ	-618,579	-770,210	35	47	79	93	73%	43%	13%	5%
Oklahoma City, OK	-39,104	-24,922	26	70	98	102	78%	21%	4%	4%
Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	-61,692	-97,937	13	19	51	82	89%	69%	25%	4%
Philadelphia-Camden-Wilmington, PA-NJ-DE-MD	-149,326	-168,332	33	53	93	102	77%	38%	6%	2%
Phoenix-Mesa-Chandler, AZ	-89,419	-138,605	21	31	77	101	86%	53%	13%	2%
Pittsburgh, PA	-45,094	-25,665	48	81	104	106	69%	18%	6%	1%
Portland-Vancouver-Hillsboro, OR-WA	-72,619	-94,921	19	35	92	102	84%	41%	8%	1%
Providence-Warwick, RI-MA	-36,772	-45,833	49	59	89	98	59%	36%	12%	1%
Raleigh-Cary, NC	-33,162	-37,087	29	54	105	107	81%	32%	2%	2%
Richmond, VA	-28,304	-39,031	32	47	94	105	78%	51%	4%	1%
Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	-80,625	-115,604	19	34	60	80	83%	55%	25%	6%
Sacramento-Roseville-Folsom, CA	-59,275	-76,216	23	36	76	99	85%	55%	17%	4%
Salt Lake City-Murray, UT	-20,844	-30,700	23	43	93	103	81%	45%	4%	4%
San Antonio-New Braunfels, TX	-62,446	-81,744	24	43	94	107	81%	42%	6%	1%
San Diego-Chula Vista-Carlsbad, CA	-79,076	-123,468	21	29	59	82	80%	59%	28%	7%
San Francisco-Oakland-Fremont, CA	-129,755	-159,203	33	47	87	99	73%	40%	10%	2%
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA	-44,185	-58,971	35	49	92	101	69%	31%	10%	1%
Seattle-Tacoma-Bellevue, WA	-105,534	-143,307	26	43	91	102	79%	38%	6%	1%
St. Louis, MO-IL	-64,596	-31,230	32	80	102	105	74%	18%	3%	2%
Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	-62,714	-105,604	26	32	68	94	83%	59%	19%	7%
Tulsa, OK	-22,361	-21,724	42	66	96	101	72%	23%	4%	0%
Virginia Beach-Chesapeake-Norfolk, VA-NC	-41,637	-55,832	26	42	89	103	82%	49%	7%	2%
Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-WV	-149,837	-162,018	29	52	96	103	77%	31%	5%	2%
Totales de EE. UU.	-7,221,176	-8,256,604	35	54	88	99	74%	38%	10%	3%

Fuente: PUMS de la ACS 2024

PERSONAL DE NLIHC

Renee Willis, presidenta y directora ejecutiva

Sarah Abdelhadi, gerente, Investigación Estatal y Local

Andrew Aurand, vicepresidente sénior de Investigación

Sidney Betancourt, gerente, Participación Comunitaria Inclusiva

Kayla Blackwell, analista sénior de Políticas de Vivienda

Tori Bourret, gerente, Divulgación de Innovación Estatal y Local

Jen Butler, vicepresidente sénior de Asuntos Externos

Alayna Calabro, analista sénior de Políticas

Billy Cerulo, gerente, Capacitación e Innovación

Adelle Chenier, directora sénior de Eventos

Esther Colón-Bermúdez, analista de Investigación

Ramina Davidson, vicepresidenta de Estrategia e Innovación de Campo

Lakesha Dawson, directora de Operaciones y Contabilidad

Lindsay Duvall, gerente, Participación de los Miembros

Thaddaeus Elliott, coordinador de Defensa de la Vivienda

Dan Emmanuel, director, Investigación

Janelle Flowers, coordinadora de Operaciones

Jamaal Gilani, director de Gente y Cultura

David Gonzalez Rice, vicepresidente sénior de Políticas Públicas

Raquel Harati, analista de Investigación

Danita Humphries, gerente ejecutiva de Operaciones

Nada Hussein, analista de Investigación, Innovación Estatal y Local

Kenza Idrissi Janati, coordinadora de Defensa de la Vivienda

Kim Johnson, directora sénior de Políticas

Mayerline Louis-Juste, gerente de Proyectos, Asociaciones Estratégicas

Lisa Marlow, directora de Comunicaciones

Meghan Mertyr, analista de Recuperación de Viviendas ante Desastres

Khara Norris, vicepresidenta sénior de Operaciones y Finanzas

Libby O'Neill, analista sénior de Políticas

Noah Patton, director, Recuperación ante Desastres

Mackenzie Pish, analista de Investigación

Benja Reilly, coordinador de Desarrollo

Zenayah Roache, organizadora de Defensa de la Vivienda

Dee Ross, becaria líder de Inquilinos

Gabby Ross, gerente, IDEAS

Craig Schaar, analista de Sistemas de Datos

Brooke Schipporeit, directora sénior, Estrategia e Innovación de Campo

Kristen Stehling, directora de Desarrollo de Fondos

Carlton Taylor, Jr., coordinador sénior de Comunicaciones Gráficas

Cecily Thomas, coordinadora de Desarrollo

Tia Turner, gerente de Proyectos, Nuestras Viviendas, Nuestros Votos

Julianne Walker, gerente de Proyectos, La oportunidad empieza en casa

Brandon Weil, gerente de Comunicaciones Gráficas

Chantelle Wilkinson, vicepresidenta, Asociaciones y Campañas Estratégicas

Renee Williams, asesora sénior de Políticas Públicas

Tiara Wood, coordinadora de Comunicaciones

PASANTES

Bridgette Barbosa, Comunicación/Diseño Gráfico

Neha Darisi, pasante de campo

Tyler Eutsler, pasante de Investigación

Sarita Kelkar, pasante de Políticas

Ella Izenour, pasante de OSAH

Julian Mura-Kröger, pasante de Investigación

Oliver Porter, pasante de Recuperación ante Desastres

JUNTA DIRECTIVA DE NLIHC

Bambie Hayes-Brown, presidenta

Georgia Advancing Communities Together
Atlanta, GA

Zella Knight, primera vicepresidenta

Líder de Inquilinos
Los Angeles, CA

Anne Mavity, segunda vicepresidenta

Minnesota Housing Partnership
St. Paul, MN

Moises Loza, tesorero

Jubilado, anteriormente en Housing Assistance
Council
Alexandria, VA

Aaron Gornstein, secretario

Preservation of Affordable Housing
Boston, MA

Andrew Bradley, general

Prosperity Indiana
Indianapolis, IN

Cathy Alderman

Colorado Coalition for the Homeless
Denver, CO

Derrick Belgarde

Chief Seattle Club
Seattle, WA

Russell “Rusty” Bennett

Collaborative Solutions
Birmingham, AL

Staci Berger

Housing and Community Development
Network of New Jersey
Trenton, NJ

Diana Blackwell

Líder de Inquilinos
New York, NY

Loraine Brown

Líder de Inquilinos
Santa Barbara, CA

Allie Cannington

The Kelsey
San Francisco, CA

Geraldine Collins

Líder de Inquilinos
New York, NY

Kathryn Monet

National Coalition for Homeless Veterans
Washington, DC

Chrishelle Palay

HOME Coalition
Houston, TX

Hasson J. Rashid

Líder de Inquilinos
Cambridge, MA

Megan Sandel

Children's Health Watch
Boston, MA

Marie Claire Tran-Leung

National Housing Law Project
San Francisco, CA

Sharon Vogel

Cheyenne River Housing Authority
Eagle Butte, SD

Mindy Woods

Líder de Inquilinos
Seattle, WA





NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION

1000 VERMONT AVENUE, NW // SUITE 500

WASHINGTON, DC 20005

202-662-1530 // [NLIHC.ORG](https://nlihc.org)

© 2026 NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

