

OUTofREACH

# FUERA *de* ALCANCE

EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA



2021

NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION



## NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

La National Low Income Housing Coalition (Coalición Nacional para la Vivienda de Personas con Bajos Recursos), establecida en 1974 por Cushing N. Dolbeare, está dedicada exclusivamente a lograr una política pública justa en términos sociales que garantice que las personas con los ingresos más bajos en Estados Unidos tengan hogares dignos y asequibles.

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

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

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

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

El bolsillo en la contratapa de este folleto contiene un volante con información de *Out of Reach 2021* para su estado. Se puede encontrar información de otros estados, áreas metropolitanas, condados y códigos postales en <http://nlihc.org/oor>

### NLIHC STAFF

Olivia Arena  
Xavier Arriaga  
Andrew Aurand  
Sidney Betancourt  
Victoria Bourret  
Jen Butler  
Alayna Calabro  
Josephine Clarke  
Bairy Diakite  
Dan Emmanuel  
Sarah Gallagher  
Ed Gramlich  
Patrick Hanrahan  
Emma Fairfield  
Emma Foley  
Stephanie Jean  
Kim Johnson  
Paul Kealey  
Mike Koprowski  
Joseph Lindstrom  
May Louis-Juste  
Imani Mayo  
Fonzi Mendoza  
Neetu Nair  
Khara Norris  
Noah Patton  
Ikra Rafi  
Catherine Reeves  
Sarah Saadian  
Brooke Schipporeit  
Sophie Siebach-Glover  
Seulgi Smith  
Lauren Steimle  
Daniel Threet  
Isabel Weir  
Chantelle Wilkinson  
Renee Willis  
Rebecca Yae  
Diane Yentel

organizadora de Defensoría para la Vivienda  
analista de Políticas  
vicepresidente de Investigación  
organizadora de Defensoría para la Vivienda  
director de Relaciones y Comunicaciones con los Medios  
analista de Políticas en respuesta al COVID-19  
asistente ejecutiva sénior  
gerente de Operaciones  
analista de Investigación sénior  
directora de Proyecto sénior, ERASE  
asesor sénior  
pasante de Diseño Gráfico/Comunicaciones  
pasante de Campo  
analista de Investigación  
coordinadora de Desarrollo  
analista de Políticas de Vivienda  
director de Operaciones  
director de Campaña Multisectorial para la Vivienda  
director de Organización de Campo  
especialista en Comunicaciones  
pasante de Política  
pasante de Investigación  
analista de Investigación  
directora de Administración sénior  
analista de Políticas de Vivienda  
coordinadora de Servicios Creativos  
coordinadora de Desarrollo  
vicepresidenta de Políticas Públicas  
organizadora de Defensoría para la Vivienda  
especialista de Investigación  
pasante de Diseño Gráfico/Comunicaciones  
especialista en Sitio Web/ Diseño Gráfico  
analista de Investigación  
pasante de Investigación  
gerente de Campañas de Vivienda  
vicepresidenta de Campo y Comunicaciones  
analista de Investigación sénior  
presidenta y directora ejecutiva

### NLIHC BOARD OF DIRECTORS

Marla Newman, presidenta, Winston Salem, NC  
Dora Leong Gallo, primera vicepresidenta,  
Los Ángeles, CA  
Bob Palmer, segundo vicepresidente, Chicago, IL  
Moises Loza, tesorero, Alexandria, VA  
Nan Roman, secretaria, Washington, DC  
Eric Price, miembro general, Washington, DC  
Aaron Gornstein, miembro general, Boston, MA  
Cathy Alderman, Denver, CO  
Dara Baldwin, Washington, DC  
Russell 'Rusty' Bennett, Birmingham, AL

Staci Berger, Trenton, NJ  
Loraine Brown, New York, NY  
Colleen Echohawk, Seattle, WA  
Bambie Hayes-Brown, Atlanta, GA  
Anne Mavity, St. Paul, MN  
Karlo Ng, San Francisco, CA  
Chrishelle Palay, Houston, TX  
Shalonda Rivers, Opa-Locka, FL  
Megan Sandel, Boston, MA  
Sharon Vogel, Eagle Butte, SD  
Mindy Woods, Seattle, WA

# OUT *of* REACH

2021

ANDREW AURAND, PH.D., MSW

Vicepresidente de Investigación

DAN EMMANUEL, MSW

Analista sénior de Investigación

IKRA RAFI

Coordinadora de Servicios Creativos

DAN THREET, PH.D.

Analista de Investigación

DIANE YENTEL, MSSW

Presidenta y directora ejecutiva

**Portada:** Foto de Liz Sanchez-Vegas en Unsplash.  
711 Marina Blvd, San Francisco, CA 94123, EE. UU., Estados Unidos

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

Diseño y maquetación por Ikra Rafi, coordinadora de Servicios Creativos de NLIHC

Derechos de autor © 2021 de National Low Income Housing Coalition

# CONTENIDOS

DEFINICIONES. . . . .	iii
PREFACIO . . . . .	iv
INTRODUCCIÓN. . . . .	1
SALARIOS BAJOS EN UN PAÍS RICO . . . . .	3
EL MERCADO DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA LOS TRABAJADORES DE SALARIOS BAJOS . . . . .	5
DAÑO DESPROPORCIONADO A PERSONAS DE COLOR . . . . .	7
LA ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y LAS SECUELAS DE LA PANDEMIA . . . . .	9
LAS POLÍTICAS FEDERALES NECESARIAS PARA TERMINAR CON LA CRISIS DE VIVIENDA . . . . .	10
LAS CIFRAS DE ESTE INFORME. . . . .	12
REFERENCIAS . . . . .	13
CÓMO USAR LAS CIFRAS . . . . .	15
DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS. . . . .	16
2021 SALARIO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES . . . . .	17
HORAS AL SALARIO MÍNIMO DE 2021 NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO . . . . .	18
LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS. . . . .	19
ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES . . . . .	20
RESUMEN POR ESTADO . . . . .	21
APÉNDICE A: SALARIOS MÍNIMOS LOCALES . . . . .	23
APÉNDICE B: NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES . . . . .	25

## DEFINICIONES

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

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

**Ingresos extremadamente bajos (ELI, Extremely Low Income)** se refiere al nivel de ingresos inferiores al nivel de pobreza o 30 % del AMI.

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

**Trabajo de tiempo completo** se define como 2,080 horas por año (40 horas por semana durante 52 semanas). El empleado promedio trabaja aproximadamente 34.5 horas por semana, según la Oficina de Estadísticas Laborales.

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

**Salario del arrendatario** es el salario promedio estimado por hora entre arrendatarios, según datos de salarios de la Oficina de Estadísticas Laborales de 2019, ajustado por el coeficiente del ingreso de hogares arrendatarios al ingreso general promedio de hogares reportado en la ACS y proyectado para 2021.

# PREFACIO

POR MARCIA FUDGE, SECRETARIA DE HUD ESTADOS UNIDOS



La crisis del COVID-19 devastó nuestra nación. Este virus causó la muerte de más de medio millón de vidas estadounidenses. Más millones lucharon con la pena, el aislamiento y las dificultades financieras debido a la pérdida de trabajo o a la reducción de los salarios.

Sabemos que los estadounidenses con ingresos más bajos, en general personas de color, sufrieron un daño desproporcionado. Los hogares de negros, nativos americanos, hispanos y asiáticos y habitantes de las islas del Pacífico padecieron tasas más altas de contagio, internación y mortalidad. De igual manera, la pérdida de trabajo y una recuperación desigual golpearon con particular fuerza a las comunidades de color. Esto incluye a muchos propietarios de color que perdieron los pagos de alquileres.

La Administración Biden-Harris actuó intensamente para brindar asistencia a las familias y comunidades estadounidenses. El Plan de Rescate Estadounidense (American Rescue Plan), junto con programas de asistencia frente al COVID anteriores, entregarán más de 46,000 millones de dólares para ayudar a las personas que se atrasaron en sus pagos de alquiler. A su vez, incluye 10,000 millones de dólares en vales para vivienda de emergencia y servicios de apoyo para personas que están sin hogar o que corren riesgo de perderlo. HUD está trabajando con las comunidades para implementar y aprovechar estos recursos vitales de manera eficiente y equitativa.

HUD está trabajando con las comunidades para implementar y aprovechar estos recursos vitales de manera eficiente y equitativa.

En adelante, la administración Biden-Harris continuará trabajando incansablemente para brindarle a cada persona una posibilidad justa para obtener un lugar seguro, asequible y digno al que llamar hogar, y vivir en una comunidad pujante donde haya abundantes oportunidades.

El informe de *Out of Reach* de este año de la National Low Income Housing Coalition describe la necesidad urgente de que nuestro gobierno amplíe la vivienda asequible. Estima que un trabajador de tiempo completo debe ganar al menos \$20.40 la hora para alquilar una casa

modesta de una habitación, o \$24.90 la hora para alquilar una casa modesta de dos habitaciones. Estos importes son mucho más altos de lo que muchos estadounidenses, incluidos mayores, personas con discapacidades y familias trabajadoras, en realidad ganan.

Aún antes de la pandemia, nuestra nación carecía de 7 millones de hogares asequibles y disponibles para los arrendatarios con ingresos más bajos. Como resultado, el 70 % de estas viviendas gastaban habitualmente más de la mitad de sus ingresos en alquiler. Tienen muy poca capacidad de ahorro y un gasto de emergencia o inesperado los puede llevar a quedarse sin techo. Para peor, tres de cada cuatro arrendatarios de muy bajos ingresos que son elegibles para obtener asistencia federal para el alquiler no la reciben.

Podemos hacer más y debemos hacerlo.

Por eso el presidente propuso el Plan de Empleo Estadounidense, que ayudará a construir y modernizar más de 2 millones de lugares asequibles y sustentables para vivir. Por eso ordenó a HUD a explorar cada posibilidad para hacer cumplir la Fair Housing Act (Ley de Equidad de Vivienda), de modo de garantizar que cada estadounidense, independientemente de su origen, pueda disfrutar del acceso igualitario a la vivienda asequible.

El presupuesto del presidente propone una asignación adicional para la asistencia para el alquiler que alcanzaría a unos 200,000 hogares que luchan para llegar a fin de mes. De aprobarse, el presupuesto del presidente y el Plan de Empleo Estadounidense servirían como un anticipo de su plan de poner asistencia para vivienda al alcance de cada hogar que la necesite.

A medida que Estados Unidos sigue recuperándose de la pandemia de COVID-19, tenemos una responsabilidad inmensa, y la gran oportunidad, de ayudar a nuestra nación a volverse más fuerte que nunca. Para HUD, eso significa desempeñar nuestro papel para ofrecerle a cada estadounidense la oportunidad de vivir cada día con seguridad, dignidad y esperanza. Espero que cada persona que lea este importante informe se una al trabajo de nuestro Departamento para hacer realidad esta visión para las personas estadounidenses.

Atentamente,

Marcia Fudge

Secretaria

Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos

# INTRODUCCIÓN

La pandemia de COVID-19 y sus efectos económicos colaterales subrayan la necesidad de una red de seguridad más fuerte en relación con la vivienda en los Estados Unidos. Durante el punto máximo de la crisis, cuando era fundamental que todos permanecieran en su casa y que mantuvieran distancia social, más de 580,000 estadounidenses carecían de viviendas y se hospedaban en albergues o vivían en la calle (HUD, 2021). Más millones corrieron serios riesgos de ser desalojados dado que las interrupciones en los ingresos quebraron sus presupuestos ya ajustados. El COVID-19 fue una catástrofe económica para muchos hogares, de manera desproporcionada para personas de color, precisamente porque ya muchos no podían pagar sus casas. Las jurisdicciones a lo largo del país trabajaron para crear nuevos programas de emergencia de asistencia para el alquiler, dado que los programas prepandémicos de asistencia para viviendas, en el caso de que existieran, resultaron inadecuados para mantener alojados a los arrendatarios. Con el levantamiento de la moratoria de desalojo de los CDC (Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades) y la mayoría de las moratorias estatales y locales, muchos arrendatarios corren riesgo de desalojo y necesitan asistencia de emergencia para cancelar el alquiler atrasado acumulado. Mucho después de que los peligros para la salud pública y la crisis económica disminuyan gradualmente, los trabajadores de salarios bajos y los arrendatarios de bajos ingresos continuarán en una posición precaria hasta que generemos soluciones permanentes para extender la asequibilidad de la vivienda.

La recesión económica de 2020 afectó seriamente a los trabajadores con salarios bajos en particular. Las industrias con trabajos con salarios más bajos, incluida la venta minorista, alimentos y bebidas y hotelería, tuvieron más probabilidades de sufrir

suspensiones de la actividad (Dey y Loewenstein, 2020) y en consecuencia más probabilidades de que a los trabajadores con bajos salarios les redujeran las horas o se quedaran sin trabajo. Hacia fines de marzo de 2021, casi 14 millones de hogares arrendatarios con ingresos anuales por debajo de los \$50,000 habían perdido ingreso laboral durante la pandemia (Oficina del Censo, 2021). Según el Economic Policy Institute, más del 82 % de los 9.6 millones de trabajos netos perdidos en 2020 pertenecía a trabajadores en el cuartil inferior de la distribución de salarios (Gould y Kandra, 2021). Esa pérdida de ingreso laboral a menudo ocasionó serias dificultades materiales. La necesidad de bancos de alimentos, por ejemplo, fue considerablemente superior a lo normal a lo largo de 2020, y cuatro de cada 10 concurrentes a los bancos de alimentos buscaron dicha asistencia por primera vez (Cohen, 2020). Las encuestas llevadas a cabo entre agosto de 2020 y marzo de 2021 sugieren que alrededor de un tercio de todos los hogares tuvieron inconvenientes, de forma constante, para pagar los gastos de vivienda usuales. Un año después del comienzo de la pandemia, casi un cuarto de los arrendatarios con ingresos inferiores a \$50,000 pidieron prestado dinero a amigos y familiares para cumplir con las necesidades en materia de gastos (Oficina del Censo, 2021).

Es más probable que las personas de color hayan experimentado una pérdida de ingresos durante la pandemia. Para marzo de 2021, el 39 % de los adultos blancos, no latinos, habían experimentado una pérdida de ingresos familiares, comparado con un 49 % de adultos negros y 58 % de adultos latinos (Oficina del Censo, 2021). Las injusticias raciales y étnicas generalizadas a través de múltiples esferas —en riqueza, ingresos, empleo, calidad del entorno, acceso a la atención médica y vivienda— ocasionan que cuando ocurre un desastre, las personas de color sean a menudo las que más se ven perjudicadas.

La recuperación de la pandemia fue desigual. La tasa de desempleo general en deterioro, que cayó del 14.8 % en abril de 2020 al 6.0 % para marzo de 2021, esconde un importante y prolongado sufrimiento para los trabajadores de salarios bajos. Los economistas de la Reserva Federal estimaron que los trabajadores del cuartil de salarios más bajos, personas de color de manera desproporcionada, todavía le hacían frente a una tasa de desempleo del 22 % en febrero de 2021 (Brainard, 2021). Asimismo, los investigadores de Opportunity Insights calculan que en marzo de 2021 el empleo para los trabajadores de salarios altos subió casi 2 % en comparación con niveles prepandémicos, pero bajó un 28 % para trabajadores de salarios bajos (Opportunity Insights, 2021).

Aun si la recuperación económica es sólida y continua, los trabajadores de salarios bajos seguirán con dificultades. En primer lugar, para muchos hogares será difícil cancelar las deudas acumuladas sin ayuda importante.

El COVID-19 fue una catástrofe económica para muchos hogares, de manera desproporcionada para las personas de color, precisamente porque ya muchos no podían pagar sus casas.

Diez millones de hogares de arrendatarios de salarios bajos gastan más de la mitad de sus ingresos en alquiler (NLIHC, 2021b), y es poco probable que esos hogares puedan pagar los gastos corrientes a la vez que las deudas acumuladas durante meses de licencia o cierre en 2020. En segundo lugar, las circunstancias económicas que enfrentan los trabajadores de salarios bajos, aun durante períodos de solidez económica, son extremadamente difíciles. El regreso a la misma situación anterior implicará que millones de trabajadores de salarios bajos seguirán afrontando precariedad financiera e inestabilidad en materia de vivienda.

Desde 1989, el informe *Out of Reach* de NLIHC señala el abismo entre los salarios reales y lo que las personas tienen que ganar para pagar sus alquileres. Cada año, el informe documenta que una casa de alquiler asequible está fuera del alcance de millones de trabajadores de bajos salarios y otras familias de bajos ingresos. El informe de este año muestra el grado en el que los costos de vivienda superaron a los salarios aún antes de la crisis económica, y la situación que muchos arrendatarios

enfrentan hoy es incluso más desafiante.

El salario para la vivienda del informe es una estimación del salario por hora que los trabajadores de tiempo completo deben ganar para pagar una casa de alquiler al alquiler justo del mercado de HUD sin gastar más del 30 % de sus ingresos. Los alquileres justos del mercado son estimaciones de lo que una persona que se muda hoy puede esperar pagar por una casa de alquiler de precio modesto en una zona determinada. El tipo de casa que se puede alquilar al alquiler justo del mercado está en condiciones dignas, pero no es una vivienda de lujo. **El salario nacional para vivienda en 2021 es de \$24.90 por hora para una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones y \$20.40 por hora para una vivienda de alquiler modesta de una habitación.**

El salario mínimo federal de \$7.25 por hora está muy por debajo de los salarios para vivienda nacionales de una y dos habitaciones. Debido a que no sigue el ritmo de la inflación, el salario mínimo federal vale considerablemente menos hoy que lo que valía en décadas recientes. Si el salario mínimo hubiese aumentado a la tasa de crecimiento de la productividad, estaría por sobre

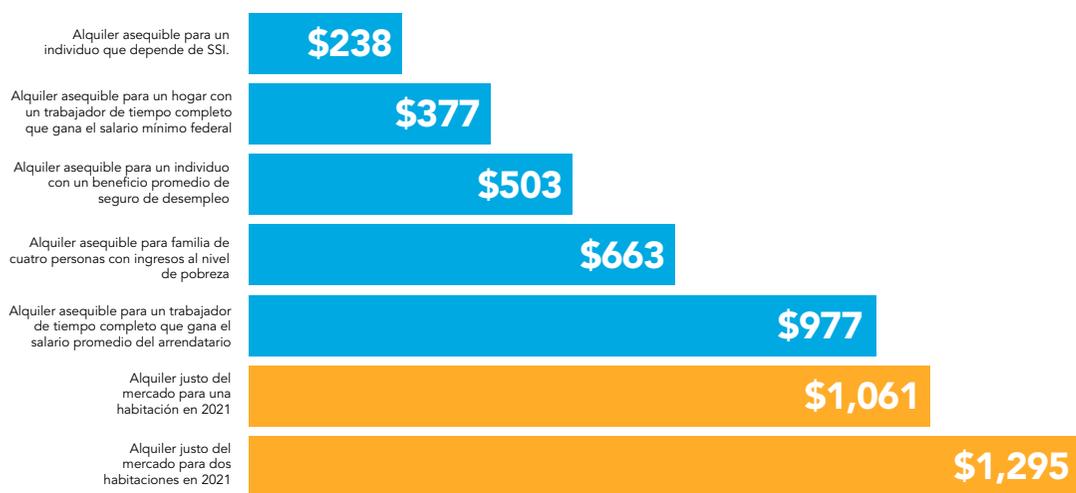
\$21 por hora en 2021 (Cooper, 2019). Treinta estados, el Distrito de Columbia y varias docenas de condados y municipalidades tienen ahora salarios mínimos más altos que el salario mínimo federal, pero incluso teniendo en cuenta estos salarios mínimos más altos, el trabajador con salario mínimo promedio debe trabajar casi 97

horas por semana (más de 2 empleos de tiempo completo) para poder pagar una casa de alquiler de dos habitaciones o 79 horas por semana (casi 2 trabajos de tiempo completo) para poder pagar una casa de alquiler de una habitación al precio justo del mercado. A las personas que trabajan 97 horas por semana y necesitan 8 horas por día de sueño les quedan unas 2 horas por día para todo lo demás: ir al trabajo, limpiar, cuidarse a sí mismos, cuidar de los niños y la familia y servir a su comunidad. Hacer esto es imposible para un padre soltero que necesita un apartamento que tenga más de una habitación. Incluso para una vivienda de alquiler de una habitación, no es razonable que las personas trabajen 79 horas por semana para poder pagar su vivienda. Para la gente que puede trabajar, un trabajo de tiempo completo debería ser suficiente.

La dificultad para pagar una vivienda de alquiler no se limita a los trabajadores que ganan el salario mínimo. El salario por hora promedio de un arrendatario de \$18.78 representa \$6.12 menos que el salario nacional para una vivienda de dos habitaciones y \$1.62 menos que el salario para una vivienda de una habitación. Como consecuencia, un arrendatario promedio debe trabajar 53 horas por semana para pagar un apartamento modesto de dos habitaciones. A muchos padres solteros o cuidadores les resulta difícil trabajar esas horas.

El alquiler mensual promedio justo del mercado para una vivienda de alquiler de una o dos habitaciones es de \$1,061 o \$1,295 respectivamente, mucho más alto que lo que muchos arrendatarios pueden pagar (Figura 1). Una familia de cuatro personas con ingresos al nivel de pobreza en la mayoría de las zonas de EE. UU. pueden pagar un alquiler mensual de no más de \$663, suponiendo que pueda llegar a gastar hasta el 30 % de sus ingresos en vivienda. Muchas familias de ingresos extremadamente bajos pueden permitirse mucho menos. Las personas con discapacidades que dependen de la Seguridad de Ingreso Complementario (SSI) pueden pagar un alquiler mensual de solo \$238. Un hogar que recibe el beneficio del

**FIGURA 1: LOS ALQUILERES ESTÁN FUERA DEL ALCANCE DE MUCHOS ARRENDATARIOS**



FMR = alquiler justo del mercado. Fuente: Cálculo de NLIHC del promedio ponderado del alquiler justo del mercado de HUD. Alquileres asequibles según los datos de ingresos y beneficios del Seguro Social, máximo beneficio federal de SSI por individuo en 2021

seguro de desempleo promedio puede pagar un alquiler de no más de \$503 por mes. Dado que el seguro de desempleo se determina en función de los salarios anteriores de una persona, los que habían estado ganando el salario mínimo reciben aún menos.

Incluso en la mejor de las circunstancias, el alquiler es impagable para la mayoría de los trabajadores con bajos salarios. Cuando pierden un trabajo, enfrentan gastos inesperados como una factura por emergencia médica, o sufren un desastre, sus familias pasan aún más dificultades. La vivienda estable, asequible es un prerrequisito de bienestar básico y ninguna familia debería vivir corriendo el riesgo de perder su hogar.

Abordar la crisis de asequibilidad de viviendas a largo plazo en este país requiere un aumento de la ayuda para el alquiler para todos aquellos que la necesiten, así como la ampliación y conservación de viviendas asequibles existentes. En sus niveles actuales de financiación, la asistencia federal para vivienda está disponible únicamente para uno de cada cuatro hogares de bajos ingresos que cumplan con los requisitos (Fischer y Sard, 2017). Para ser efectiva, la asistencia para el alquiler ampliada debe ir a la par del compromiso de financiar la construcción de hogares más asequibles e implementar protecciones sólidas para los arrendatarios.

# BAJOS SALARIOS EN UN PAÍS RICO

La crisis por el COVID tuvo un profundo impacto a corto plazo en el mercado laboral de EE. UU., con muchos trabajadores de bajos salarios suspendidos o despedidos y muchos trabajadores de salarios altos trabajando a distancia. De qué manera la crisis dará forma al mercado laboral en el largo plazo, luego de que los riesgos para la salud pública disminuyan, es todavía incierto. Está claro, sin embargo, que las tendencias a largo plazo de los últimos 40 años no fueron favorables para los trabajadores de bajos salarios. En el transcurso de las últimas décadas, los trabajadores de bajos salarios tuvieron problemas para pagar sus viviendas en momentos económicos buenos y malos, y es improbable que los cambios suscitados por el COVID resuelvan ese problema.

El crecimiento del salario fue lento para los trabajadores de salarios más bajos durante décadas. Los resultados de la Encuesta de Población Actual (Current Population Survey) indican que, entre 1979 y 2019, los salarios por hora ajustados por inflación crecieron solo el 6.5 % para los trabajadores de salarios más bajos (en el percentil 10) y el 8.8 % para los trabajadores con salarios medios. Para los trabajadores latinos en

el percentil 10, los salarios por hora ajustados por inflación en realidad cayeron, así como los salarios medios por hora de hombres negros y latinos. Por el contrario, los salarios de los trabajadores mejor pagos (el percentil 90) crecieron un 41.3 % (Congressional Research Service, 2020). Solo en diez de los últimos 40 años la mayoría de los trabajadores vieron aumentos continuos en los salarios reales y en décadas recientes los salarios se desconectaron de los aumentos en la productividad. Entre 1979 y 2018 la productividad creció casi 70 % mientras que la compensación por producción y los trabajadores sin supervisión crecieron solo un 12 % (Gould, 2020).

Para muchos trabajadores con bajos salarios, tener un empleo no es suficiente para permanecer fuera de la pobreza: la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS) estima que en 2018 siete millones de personas «trabajadoras pobres» pasaron más de la mitad del año dentro de la fuerza laboral, pero cayeron por debajo del nivel de pobreza oficial (BLS, 2020b). Teniendo en cuenta las críticas a la medida oficial de pobreza que no contabiliza la cantidad de personas que experimentan lo que la mayoría consideraría pobreza (Fremstad, 2020), el número real de

En el transcurso de las últimas décadas, los trabajadores de bajos salarios tuvieron problemas para pagar sus viviendas en momentos económicos buenos y malos, y es improbable que los cambios suscitados por el COVID resuelvan ese problema.

«trabajadores pobres» es probablemente aún mayor. También hay disparidades raciales con respecto a quién es probable que sea un trabajador pobre: El 7.2 % de los trabajadores negros en la fuerza laboral durante al menos 27 semanas por año fueron trabajadores pobres, comparados con el 7 % de los trabajadores latinos, el 3.5 % de los trabajadores blancos y el 2.3 % de los trabajadores asiáticos.

Hay probablemente varias razones para estas tendencias de salarios y la precariedad económica de muchos trabajadores en un país por lo demás rico. Algunos argumentan que la «polarización del empleo», una disminución de trabajos en la parte media de la distribución de los salarios y un crecimiento en los extremos, desempeña un papel en la explicación del predominio de bajos salarios (Tüzeman y Willis, 2013). Las industrias en las que las personas trabajan podrían explicar algunas tendencias: la cuota de trabajos en fabricación y producción disminuyó entre 1979 y 2019, mientras que los trabajos en el sector de servicios, con mayor probabilidades de bajos salarios, aumentaron un poco (Congressional Research Services, 2020). Incluso dentro de las industrias, sin embargo, los tipos de trabajo cambiaron, a medida que los cambios tecnológicos eliminaban algunos trabajos en el medio de la distribución. Los requerimientos laborales cambiantes pueden resultar una desventaja para los trabajadores de salarios bajos y dejarlos con menos opciones. La prima de salarios de educación superior aumentó de manera significativa entre 1979 y 2019. Para los trabajadores sin título universitario, los salarios medios cayeron durante este período (Congressional Research Service, 2020).

El predominio continuo de trabajos de bajos salarios no es un resultado natural e inalterable, la política pública da forma a las perspectivas de los trabajadores. El crecimiento lento del salario federal mínimo probablemente afecte de manera indirecta a todo el trabajo de bajos salarios (Zipperer, 2015). La falta de apoyo significativo a la mano de obra organizada afecta el poder de negociación de los trabajadores de bajos salarios. Mientras los sindicatos del sector

privado históricamente ayudaron a elevar los salarios, especialmente los de los trabajadores de bajos salarios y trabajadores negros y latinos en general, la cuota de trabajadores sindicalizados cayó de un 27 % en 1979 a un 11.6 % en 2019. De acuerdo a una estimación, los salarios habrían sido un 7.9 % superiores en 2019, de no haber habido una disminución durante cuarenta años de las tasas de sindicalización (Mishel, 2021).

Sean cuales fueren las causas, los bajos salarios dificultan que los hogares alcancen estabilidad económica a largo plazo, que ahorren para necesidades futuras o incluso que puedan pagar el alquiler cada mes. La pandemia de COVID-19 y la crisis económica empeoraron esta, de por sí apremiante, situación para muchos trabajadores de bajos salarios.

# EL MERCADO DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA LOS TRABAJADORES DE BAJOS SALARIOS

Para la mayoría de los trabajadores de bajos salarios, una vivienda de alquiler digna es inasequible. Mientras que los salarios estuvieron estancados o aumentaron lentamente, los alquileres siguieron ascendiendo. En 45 estados y en el Distrito de Columbia, el alquiler bruto promedio aumentó más rápido que el ingreso familiar promedio del arrendatario entre 2001 y 2018 (Mazzara, 2019). En ningún estado, área metropolitana o condado de los Estados Unidos puede un trabajador que gane el salario mínimo federal, estatal o local vigente permitirse una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones al alquiler justo del mercado trabajando una semana laboral estándar de

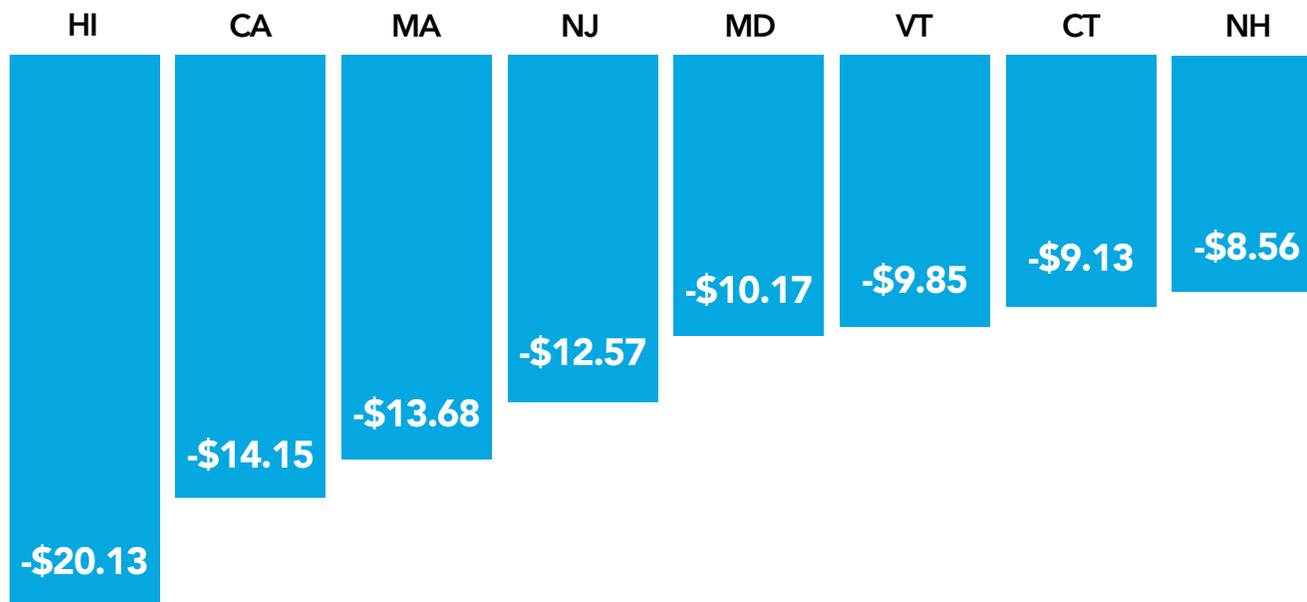
40 horas. Solo en un 7 % de todos los condados de Estados Unidos (218 condados entre más de 3,000 a lo largo de la nación, sin incluir Puerto Rico) un trabajador de tiempo completo con salario mínimo puede pagar una casa de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado. Cincuenta jurisdicciones locales tienen salarios mínimos más altos que el salario mínimo federal o estatal, pero estas ordenanzas locales de salario mínimo están por debajo del salario local para una vivienda de una y dos habitaciones (Apéndice A).

Incluso el arrendatario promedio con frecuencia no gana lo suficiente para permitirse una modesta vivienda de alquiler. En 49 estados, el Distrito de Columbia y Puerto Rico, el arrendatario

promedio gana menos que el salario promedio para una vivienda de dos habitaciones. Dakota del Norte es la única excepción. En 17 estados, incluidos California, Florida y Nueva York, el arrendatario promedio gana al menos \$5.00 por debajo del salario estatal promedio para una vivienda de dos habitaciones. La **Figura 2** muestra los ocho estados con la mayor diferencia entre el salario promedio del arrendatario y el salario para una vivienda de dos habitaciones. En 26 estados y en Puerto Rico, el salario promedio del arrendatario es incluso menor que el salario para una vivienda de una habitación.

La distribución de ingresos de la **Figura 3**, que incluye a todos los trabajadores asalariados, muestra que la vivienda de alquiler modesta está fuera del alcance de casi todos los trabajadores de la mitad inferior de la distribución salarial. Una modesta vivienda de alquiler de una habitación es inasequible para más del 40 % de los asalariados. Una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones es inasequible para casi el 60 % de los asalariados.

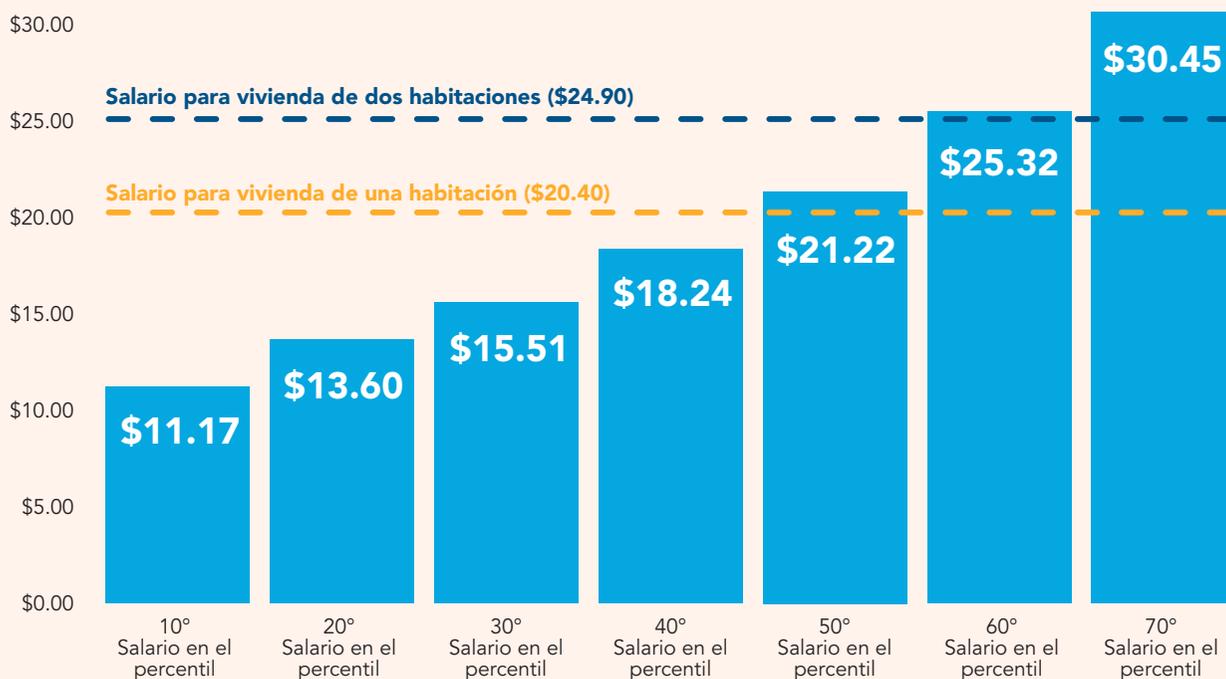
FIGURA 2: ESTADOS CON LA MAYOR DIFERENCIA ENTRE EL INGRESO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO Y EL SALARIO PARA UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. El salario promedio del arrendatario está basado en BLS QCEW, 2019, ajustado a dólares de 2021.

En 49 estados, el Distrito de Columbia y Puerto Rico, el arrendatario promedio gana menos que el salario promedio para una vivienda de dos habitaciones.

**FIGURA 3: SALARIOS POR HORA POR PERCENTIL FRENTE A SALARIOS PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES**



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil provienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2020, ajustados a dólares de 2021.

**FIGURA 4: ONCE DE LAS VEINTE MAYORES OCUPACIONES EN ESTADOS UNIDOS PAGAN MENOS QUE EL SALARIO PARA VIVIENDA**



Fuente: Salarios según ocupación desde mayo de 2020 según Estadísticas de Empleo Ocupacional, BLS, ajustados a dólares de 2021. Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD.

Once de las veinte ocupaciones más grandes de los Estados Unidos pagan un salario por hora promedio inferior a lo que un trabajador de tiempo completo necesita ganar para poder permitirse un apartamento modesto al promedio nacional del alquiler justo del mercado (Figura 4). Los trabajadores de estas ocupaciones representan más del 36 % del total de la fuerza laboral de Estados Unidos, excluyendo a los trabajadores agrícolas. Casi 14 millones de personas trabajan en venta minorista o en el servicio de alimentos y bebidas, ocupaciones cuyos salarios medios son muy inferiores a lo que necesitan los trabajadores de tiempo completo para poder permitirse un apartamento de una o dos habitaciones. Los ayudantes de salud en el hogar, los trabajadores de cuidado personal y los asistentes de enfermería, ocupaciones que corresponden desproporcionadamente a trabajadores negros y latinos (Rho, Brown y Fremstad, 2020), ganan un salario medio de solo dos tercios de lo que un trabajador de tiempo completo necesita para un apartamento de una habitación. Mientras que los trabajos de bajos salarios se consideran a veces como «no especializados» en la bibliografía técnica, en la práctica pueden ser bastante difíciles de desempeñar. Los trabajos de bajos salarios suelen ser agotadores, y los camareros, conductores, ayudantes de cuidado personal y personal de mantenimiento de edificios desarrollan habilidades especializadas para cumplir con las exigencias del trabajo y brindar servicios esenciales a sus comunidades (Lowrey, 2021).

Los trabajadores de bajos salarios no son los únicos arrendatarios que tienen dificultades para pagar su vivienda. Más de 4.4 millones de hogares de arrendatarios con ingresos inferiores al 50 % del ingreso promedio de la zona tienen jefes de familia de edad avanzada que no se encuentran en la fuerza de trabajo. Más de 1.7 millones más tienen un jefe de familia con discapacidad fuera de la fuerza laboral y aproximadamente 800,000 son cuidadores adultos solteros o estudiantes. A las familias de bajos ingresos con una variedad de circunstancias se les hace difícil pagar su alquiler.

# DAÑO DESPROPORCIONADO A PERSONAS DE COLOR

La inasequibilidad de la vivienda para los trabajadores de bajos salarios afecta de manera desproporcionada a las personas de color. La desigualdad de ingresos por motivos raciales, que contribuye al problema, es producto del racismo sistémico histórico y actual: discriminación, explotación económica y desigualdad de oportunidades. La Figura 5 compara la distribución de los salarios por hora de los trabajadores blancos, negros y latinos. Por ejemplo, las barras de salario del percentil 10 muestran lo que recibe el 10 % de los trabajadores blancos, negros y latinos peor pagados. Los trabajadores blancos que se encuentran en lo más bajo de la distribución de ingresos de los blancos ganan más que los trabajadores negros y latinos que se encuentran en lo más bajo de sus respectivas distribuciones de ingreso. Un trabajador negro en el percentil 20 de los salarios de los negros gana un 15 % menos que un trabajador blanco en el percentil 20 de los salarios de los blancos. Un trabajador latino en el percentil 20 de los salarios de los latinos gana un 12 % menos que un trabajador

Los trabajadores negros y latinos tienen más probabilidades que los trabajadores blancos de obtener empleos en sectores de salarios medios más bajos.

blanco en el percentil 20. Esta disparidad se mantiene en todos los niveles de ingreso. El trabajador negro promedio y el trabajador latino promedio ganan entre 24 % y 26 % menos que el trabajador blanco promedio. Los hogares de nativos americanos también enfrentan una importante discriminación y barreras, y como resultado tienen menos probabilidades de empleo que los hogares blancos (Austin, 2013) y en general ingresos menores. Entre los hogares que se encuentran en la fuerza laboral en la Encuesta de Comunidades Estadounidenses de 2019, el ingreso familiar promedio de los nativos americanos era 47 % menor que el ingreso familiar promedio de los blancos.

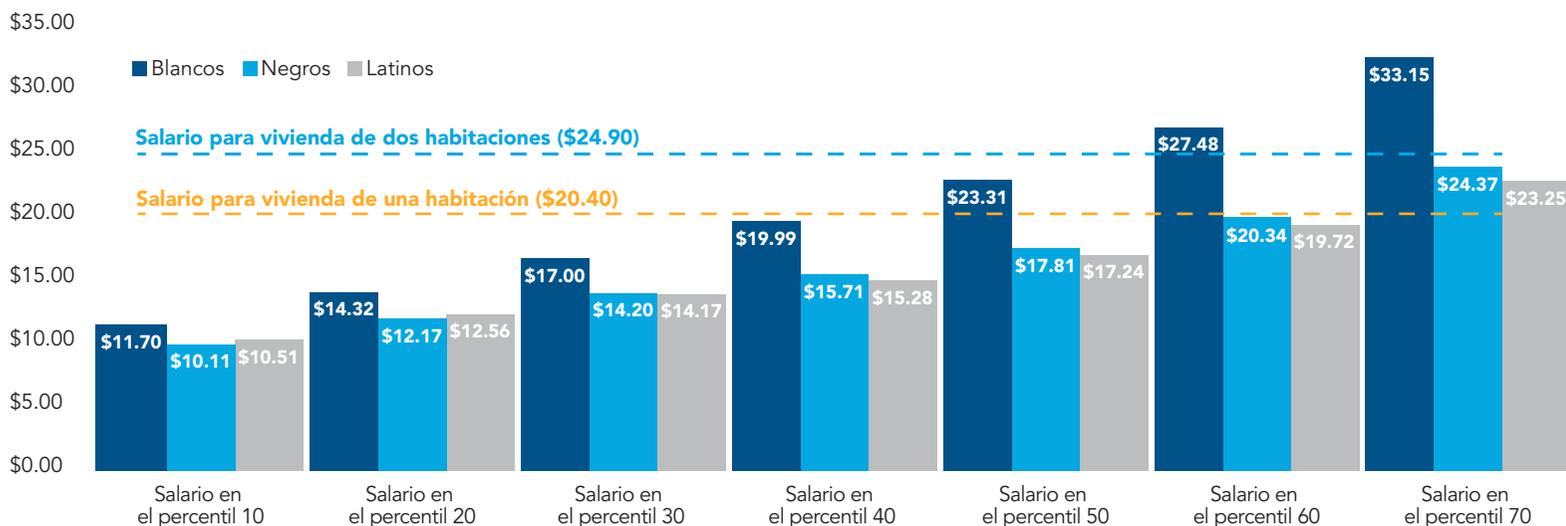
Los trabajadores negros y latinos tienen más probabilidades que los trabajadores blancos de obtener empleos en sectores de salarios medios más bajos, como servicio y producción, mientras que los trabajadores blancos tienen más posibilidades de obtener empleo en puestos de gerencia y profesionales mejor pagados (BLS, 2020a). Los trabajadores nativos americanos también tienen muchas menos probabilidades que los trabajadores blancos de obtener empleo en ocupaciones de gestión y profesionales (Allard y Brundage, Jr., 2019). Incluso dentro de los grupos laborales (por ejemplo, entre todos los trabajadores en puestos de gestión y profesionales), las ganancias promedio de los trabajadores blancos son con frecuencia superiores a las de los trabajadores negros o latinos. Asimismo, entre graduados universitarios hay disparidades de ingreso significativas por raza (Choi y Goodman, 2020). La discriminación en los lugares de trabajo con respecto a contrataciones y ascensos desempeña un papel en la generación de estas disparidades (Quillian, Pager, Hexel, y Midtbøen, 2017).

Los trabajadores negros y latinos hacen frente a diferencias mayores entre sus salarios y el costo de la vivienda que los trabajadores blancos. El trabajador blanco de tiempo completo y salario promedio gana un salario adecuado para permitirse un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado, pero el trabajador negro o latino de tiempo completo y salario promedio, no (Figura 5). En el percentil 60, un trabajador blanco de tiempo completo puede permitirse una vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado. Mientras que un trabajador negro o latino de tiempo completo con un salario en el percentil 60 para su raza o etnia no puede permitirse siquiera un alquiler de una habitación.

La falta de asequibilidad del mercado de alquiler perjudica de manera desproporcionada a los hogares negros y latinos, porque es más probable que sean arrendatarios en todos los niveles de ingreso. En 2019, el 28 % de los hogares blancos eran arrendatarios, comparado con el 58 % de hogares negros y el 54 % de hogares latinos (Oficina del Censo, 2020). La discriminación histórica y actual limitó las oportunidades de ser propietarios de vivienda para muchas personas de color y una gran brecha económica relacionada con la raza dificulta que las personas de color se conviertan en propietarias. En 2019, la riqueza familiar promedio para los hogares de negros y latinos era solo del 13 % y del 19 % para los hogares de blancos (Bhutta, Chang, Dettling y Hsu, 2020).

Los hogares cuyos jefes son personas de color son más propensos que los hogares de blancos a ser arrendatarios con ingresos extremadamente bajos: El 20 % de los hogares de negros, el 18 % de los hogares de indios norteamericanos o

**FIGURA 5: SALARIOS POR HORA POR PERCENTIL FRENTE A SALARIOS PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES**



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos del mercado de HUD. Los salarios por hora por percentil provienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la Fuerza Laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute 2020. Ajustados a dólares de 2021.

nativos de Alaska, el 14 % de los hogares de latinos y el 10 % de los hogares de asiáticos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, comparado con solo el 6 % de hogares de blancos. Estos arrendatarios de ingresos extremadamente bajos tienen las mayores necesidades insatisfechas en materia de vivienda de cualquier grupo de ingresos (NLIHC, 2021b).

Los hogares de negros, nativos americanos y latinos se vieron especialmente afectados por la pandemia y su desaceleración económica concomitante: más propensos a los contagios, más propensos a desarrollar enfermedades graves y más propensos a perder un trabajo o ingreso (CDC, 2020). Las tasas de desempleo de los

trabajadores negros, nativos americanos y latinos ya eran más altas que la tasa de desempleo de los trabajadores blancos antes de la pandemia, y la ola de cierres en la primavera de 2020 aumentó esta disparidad. En febrero de 2020, la tasa de desempleo de los trabajadores latinos era 1.3 puntos porcentuales más alta que la tasa de los trabajadores blancos, y la tasa de los trabajadores negros era 2.7 puntos porcentuales más alta. Para mayo de 2020, la brecha de desempleo entre latinos y blancos creció 5.3 puntos porcentuales, y entre negros y blancos, 5.2 puntos porcentuales. La recuperación desde entonces fue más lenta para los trabajadores negros y latinos. En marzo de 2021, el tamaño de la brecha

de desempleo fue aún más alta que en la prepandemia: la tasa de desempleo de latinos fue 2.5 puntos porcentuales más alta que la tasa de los blancos, y la tasa de desempleo de los negros fue 4.2 puntos porcentuales más alta (BLS, 2021). Otras investigaciones muestran que la tasa de desempleo de los nativos americanos es de manera constante 4 o 5 puntos porcentuales más alta que la tasa de desempleo de los blancos, y la diferencia puede haber crecido tanto como 10 puntos porcentuales durante la crisis (Feir y Golding, 2020).

Las dificultades económicas desiguales explican por qué los arrendatarios negros y latinos no estaban seguros, o no del todo, de que podían pagar el alquiler del mes siguiente a tiempo, en comparación con los arrendatarios blancos. A fines de abril de 2020, el 43 % de los arrendatarios latinos y el 44 % de los arrendatarios negros tenían poca confianza, o no la tenían, en su capacidad de pagar el alquiler del mes siguiente a tiempo (o habían pospuesto el pago), comparado con el 22 % de arrendatarios blancos. Un año después, esa disparidad persistió: el 43 % de los arrendatarios latinos y el 35 % de los arrendatarios negros todavía tenía poca confianza, o no la tenía, comparado con el 17 % de los arrendatarios blancos (Oficina del Censo, 2021). La diferencia en la confianza probablemente refleje la mayor precariedad de los arrendatarios de color, quienes necesitarán ayuda para cancelar pagos atrasados y tener alojamiento el año entrante.

Los arrendatarios de color corren mayor riesgo de desalojo y necesitarán ayuda para cancelar pagos atrasados y tener alojamiento.

# LA ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y LAS SECUELAS DE LA PANDEMIA

**S**i bien una crisis económica que afecta de manera desproporcionada a los trabajadores de bajos salarios ha exacerbado, por cierto, su inestabilidad en materia de vivienda, la escasez de unidades de alquiler asequibles para hogares de bajos ingresos no es nueva. Antes de la pandemia había solo 37 unidades de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares de arrendatarios con ingresos extremadamente bajos (NLIHC, 2021b), y todos los estados y casi todos los condados de Estados Unidos carecían de oferta adecuada. Como resultado de esta escasez, el 85 % de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos no podían pagar su alquiler y el 70 % estaba gastando más de la mitad de sus ingresos en costos de vivienda. Los hogares gravemente afectados por el costo de la vivienda se ven obligados a sacrificar otras necesidades básicas para pagar el alquiler: restringir la nutrición básica o privarse de atención médica necesaria, por ejemplo. Si bien muchos arrendatarios tienen dificultades para encontrar viviendas asequibles, la escasez de las mismas es mayormente un problema para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. Los hogares con ingresos extremadamente bajos representan solo el 25 % de todos los arrendatarios, sin embargo significan el 72 % de todos los hogares arrendatarios gravemente afectados por los costos de vivienda.

Los trabajadores de bajos salarios tienen dificultades para encontrar hogares asequibles en momentos buenos y malos. Durante la recesión económica, la demanda de viviendas de alquiler a bajo costo puede aumentar, ya que los propietarios que están en dificultades y los arrendatarios de apartamentos más costosos buscan opciones más baratas. Como consecuencia, los alquileres de viviendas de

bajo costo pueden aumentar incluso mientras los alquileres residenciales de lujo caen, como se vio en 2020 (Rampell, 2021).

En momentos de crecimiento económico, el mercado privado no puede proveer una cantidad suficiente de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos más bajos. La mayoría de las nuevas viviendas de alquiler en el mercado privado se construyen para arrendatarios de ingresos altos, para generar beneficios luego de pagar altos costos de desarrollo. El alquiler promedio que se pedía por apartamentos en edificios multifamiliares construidos entre julio de 2018 y junio de 2019 era de \$1,620 por mes, mucho más de lo que los trabajadores de bajos salarios pueden pagar (JCHS, 2020). Solo el 32 % de todos los arrendatarios en 2019 podría pagar este nivel de alquiler. Con frecuencia se argumenta que el nuevo desarrollo iniciará un proceso por el cual la vivienda se "filtrará" hacia los arrendatarios de ingresos más bajos, a medida que las viviendas más antiguas sean desocupadas por quienes tienen ingresos más altos. Sin embargo, este filtrado no brinda suficiente cantidad de viviendas para arrendatarios con ingresos más bajos, dado que los propietarios no pueden de forma factible mantener la vivienda, sin subsidios estatales o federales, en los niveles de alquiler que los arrendatarios de ingresos más bajos pueden pagar (Apgar, 1993). Cuando el mercado inmobiliario es fuerte, los propietarios tienen un incentivo para renovar sus propiedades a fin de captar alquileres más altos. La recuperación económica de la crisis de 2020 no resolverá por sí sola los problemas que enfrentan los arrendatarios de bajos ingresos.

Los trabajadores de bajos salarios tienen dificultades para encontrar unidades asequibles tanto durante períodos de recesión como de crecimiento económico.

# LAS POLÍTICAS FEDERALES NECESARIAS PARA TERMINAR CON LA CRISIS DE VIVIENDA

**A** medida que las comunidades siguen combatiendo el COVID-19 y restaurando sus economías, los legisladores deben garantizar que los programas de respuesta ante emergencias sean exitosos. Las jurisdicciones deben implementar programas de ayuda de emergencia para el alquiler, de manera de garantizar que los arrendatarios con necesidades más apremiantes puedan acceder a la ayuda que necesitan, permanecer en una vivienda estable y abordar su deuda acumulada de alquiler atrasado (Yae, Foley, Russell, y Orozco, 2021). Con más de \$46,000 millones asignados por el Congreso a la ayuda de emergencia para el alquiler a finales de 2020, el paquete de ayuda por COVID y el Plan de Rescate Estadounidense de 2021, las jurisdicciones tienen que garantizar que las barreras innecesarias, como los requerimientos de documentación excesivamente engorrosos y la no participación de los propietarios, no impidan que los arrendatarios de más bajos ingresos y más marginados reciban la asistencia necesaria (Johnson y Yae, 2021).

La ayuda de emergencia para el alquiler provista en respuesta a la pandemia y a la crisis actual no solucionará, sin embargo, el desafío a largo plazo de asequibilidad de alquileres que los trabajadores de bajos salarios y otros hogares de bajos ingresos enfrentaron durante décadas. Se requiere una red de seguridad más fuerte en materia de vivienda para brindar asistencia a cada hogar que la necesite y que se amplíe automáticamente durante las crisis, para evitar desalojos y reducir la inestabilidad de vivienda entre los arrendatarios de más bajos ingresos, quienes ya se ven afectados por los costos de vivienda. Abordar las raíces del problema de asequibilidad de la vivienda requiere un compromiso sostenido de ayuda

universal para el alquiler para hogares elegibles, inversiones en nuevas viviendas asequibles para las personas de más bajos ingresos, la preservación de unidades de alquiler asequibles que ya existen y la instauración de protecciones sólidas para los arrendatarios.

En primer lugar, el Congreso debería ampliar el acceso a la ayuda para el alquiler a todos los hogares elegibles que la necesiten. La ayuda universal para el alquiler podría brindarse financiando por completo el programa de vales Housing Choice Voucher. Los participantes del programa HCV pagan el 30 % de sus ingresos brutos ajustados a los costos de vivienda en el sector privado, y el vale cubre los costos restantes hasta el estándar de pago de la autoridad local de viviendas. Los vales en general cuestan menos que la construcción nueva, convirtiéndose en una opción eficiente en mercados donde ya hay una provisión abundante de viviendas desocupadas, físicamente adecuadas. Se podría introducir gradualmente una ampliación del Housing Choice Vouchers, para que las agencias inmobiliarias tengan tiempo de crear capacidad para implementar el programa (Fischer, Acosta, y Gartland, 2021).

Muchos miembros del Congreso propusieron ampliaciones a la ayuda para el alquiler. Los senadores Todd Young (R-IN) y Chris Van Hollen (D-MD) introdujeron la «Ley de Estabilidad Familiar y Vales de Oportunidad» que crearía 500,000 nuevos vales para vivienda y servicios de asesoramiento para ayudar a las familias a mudarse a zonas con mayor acceso a escuelas, oportunidades

económicas y servicios. La «Ley para Acabar con la Falta de Vivienda», lanzada como un borrador de proyecto por la presidenta del Comité de Servicios Financieros de la Cámara de Representantes, Maxine Waters (D-CA), financiaría por completo el programa Housing Choice Voucher para poder ayudar a todos los hogares elegibles por ingresos. La ayuda universal para el alquiler fue una parte fundamental de la plataforma preelectoral del presidente Biden.

En segundo lugar, el Congreso debe ampliar la provisión de hogares asequibles que las personas con más bajos ingresos puedan pagar, con aumentos significativos en las inversiones de capital. Se necesita una inversión anual de al menos \$45,000 millones en el Fondo Nacional Fiduciario para la Vivienda (HTF, por sus siglas en inglés) para crear, preservar o rehabilitar casas para los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. Financiado en la actualidad por pequeñas contribuciones obligatorias por parte de Fannie Mae y Freddie Mac, el HTF nacional es un paquete de fondos que les da flexibilidad a los estados para usar el dinero, siempre y cuando se use al menos el 90 % para viviendas de alquiler y que el 75 % de las viviendas de alquiler sean para hogares con ingresos extremadamente bajos.

La ayuda universal para el alquiler podría brindarse financiando por completo el programa de vales Housing Choice Voucher.

El apoyo del Congreso para inversiones importantes en el Fondo Nacional Fiduciario para la Vivienda sigue en aumento. La presidenta de la Cámara Waters provee \$45,000 millones para el Fondo Nacional Fiduciario para la Vivienda en la «Ley Vivienda es Infraestructura», reflejando la propuesta del Plan de Empleo Estadounidense del presidente Biden. La «Ley de Vivienda y Movilidad Económica de los Estados Unidos» presentada por la senadora Elizabeth Warren (D-MA) y colegas y la «Ley Camino a una Vivienda Estable y Asequible para Todos», presentada en el Congreso 116° por los senadores Mazie Hirono (D-HI), Kirsten Gillibrand (D-NY) y Cory Booker (D-NJ) destinarían \$45,000 millones anuales al Fondo Nacional Fiduciario para la Vivienda.

También se necesita financiamiento para preservar, rehabilitar y ampliar la vivienda pública, que brinde un hogar asequible y estabilidad de vivienda a algunos de los arrendatarios con ingresos más bajos de la nación. La vivienda pública es un elemento crucial de la infraestructura de vivienda de los Estados Unidos, pero las autoridades de vivienda pública se enfrentan a un atraso en las necesidades de reparación de capital de \$70,000 millones (NLHC, 2021a). Varias propuestas presentadas con anterioridad o que están en discusión en el Congreso abordarían estas necesidades. El Plan de Empleo Estadounidense del presidente Biden incluye \$40,000 millones para realizar reparaciones muy necesarias en viviendas públicas. La «Ley Vivienda es Infraestructura», así como la «Ley en Respuesta de Emergencia para Viviendas Públicas» de la senadora Warren y la representante Nydia Velázquez (D-NY), destinarían \$70,000 millones para satisfacer estas necesidades de capital.

Una ampliación de las viviendas públicas podría brindar unidades asequibles a muchos hogares que en la actualidad no reciben asistencia para vivienda. La enmienda Faircloth, que prohíbe la expansión de la vivienda pública más allá de

sus niveles de 1999, debe derogarse. La «Ley Viviendas para Todos», presentada en el Congreso 116° por el representante Ilhan Omar (D-MN), derogaría la enmienda Faircloth e invertiría \$1 billón de dólares en nuevas viviendas públicas y casas del mercado privado muy asequibles.

En tercer lugar, el Congreso tiene que crear un Fondo Nacional de Estabilización de Vivienda para brindar ayuda de emergencia a las familias que experimenten un impacto repentino y temporario en sus finanzas. La recesión relacionada con la pandemia fue un recordatorio dramático de la precariedad de muchos hogares de bajos ingresos, y un fondo de estabilización podría evitar desalojos, inestabilidad en materia de vivienda y pérdida de la misma al proporcionar asistencia a corto plazo. La «Ley sobre Crisis por Desalojo», presentada por los senadores Michael Bennet (D-CO) y Rob Portman (R-OH) en el Congreso 116°, crearía un Fondo de Asistencia de Emergencia para que los gobiernos estatales y locales establezcan servicios de asistencia financiera y estabilización de vivienda a corto plazo.

En cuarto lugar, el Congreso debe reforzar y hacer valer las protecciones para los arrendatarios. Dado que a muchos titulares de vales les resulta difícil encontrar propietarios que los acepten, se necesita una prohibición federal de discriminación por «fuente de ingreso» contra los titulares de vales. La «Ley de Mejora de la Equidad de Vivienda», presentada en el Congreso 116° por el senador Tim Kaine (D-VA) y los representantes Scott Peters (D-CA), Adam Schiff (D-CA), Raúl Grijalva (D-AZ), José Serrano (D-NY) y Ayanna Pressley (D-MA), prohibiría la discriminación de vivienda según la fuente de ingresos. También es necesaria una mayor aplicación de las protecciones existentes de la Ley de Equidad de Vivienda para reducir la discriminación racial y étnica, y deberían ampliarse las protecciones para prohibir la discriminación por orientación sexual, identidad de género y

estado civil. La «Ley de Equidad de Vivienda», presentada en el último Congreso por el senador Kaine y el representante Brad Schneider (D-JL) crearía protecciones contra la discriminación por orientación sexual e identidad de género.

Muy pocos arrendatarios tienen un abogado durante los procedimientos de desalojo, aunque la representación legal les da una oportunidad mucho mejor de permanecer en una vivienda estable, por lo tanto se necesita un derecho nacional de defensoría y fondos suficientes para proveer esos servicios. El Congreso también debería promulgar legislación para crear protecciones de desalojo «con justa causa», que limite las razones por las cuales un propietario puede desalojar a un inquilino y generar una mayor estabilidad de vivienda para los arrendatarios.

El regreso a una situación prepandémica incumpliría con los millones de arrendatarios que no pueden pagar su alquiler incluso en un clima económico mejor. A medida que el país busca recuperarse de la pandemia y la crisis económica, es el momento oportuno para realizar cambios estructurales significativos y duraderos para garantizar que los trabajadores de bajos salarios y las personas más marginales tengan casas estables y asequibles.

Un fondo de estabilización podría evitar desalojos, inestabilidad en materia de vivienda y pérdida de la misma al proporcionar asistencia a corto plazo.

# LAS CIFRAS DE ESTE INFORME

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

El salario para vivienda varía considerablemente en todo el país. El salario para alquilar una vivienda modesta de dos habitaciones en el área metropolitana de San Francisco, por ejemplo, es de \$68.33, mucho más alto que el salario nacional para vivienda. En el otro extremo del espectro de precios, el salario para una vivienda de dos habitaciones es de \$12.19 en zonas de Alabama. Aun así, muchas jurisdicciones con salarios para vivienda inferiores al promedio siguen sufriendo la escasez de viviendas de alquiler asequibles. Las jurisdicciones con un salario para vivienda bajo en general tienen economías menos vibrantes y un ingreso familiar inferior al promedio, lo que significa que un salario para vivienda bajo está todavía fuera del alcance de demasiados hogares.

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

metropolitana o condado no metropolitano. Por lo tanto, el salario para vivienda no refleja variaciones en el alquiler dentro de un área metropolitana o condado no metropolitano.

HUD publica los FMR para zonas pequeñas basados en los códigos postales del Servicio Postal de Estados Unidos para reflejar mejor las condiciones del mercado en pequeña escala dentro de las áreas metropolitanas. La coalición NLIHC calculó el salario para vivienda para cada código postal de manera de ilustrar la variación del salario para vivienda dentro de las áreas metropolitanas. Puede consultar estos salarios en línea en [www.nlihc.org/oor](http://www.nlihc.org/oor).

Se advierte a los lectores que no comparen estadísticas de una edición de *Out of Reach* con las de otra. Con el transcurso del tiempo, HUD cambió su metodología para calcular los FMR y los ingresos. Desde 2012, HUD desarrolló estimaciones del FMR utilizando datos de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses (ACS, por sus siglas en inglés), para determinar los alquileres básicos, y esta metodología puede sufrir variaciones año a año. De vez en cuando, los FMR de una zona se basan en encuestas de alquileres locales en lugar de la ACS. Por estas razones, no todas las diferencias entre las ediciones anteriores de *Out of Reach* y las del informe de este año reflejan la dinámica real del mercado. Por favor, consultar los apéndices y al personal de investigación de la NLIHC para obtener ayuda con respecto a la interpretación de los cambios en los datos con el transcurso del tiempo.

# REFERENCIAS

- Allard, M. D., y Brundage Jr., V. (2019). [American Indians and Alaska Natives in the U.S. labor force \(Aborígenes de América del Norte y nativos de Alaska en la fuerza laboral estadounidense\)](#). *Monthly Labor Review*. Washington, DC: U.S. Bureau of Labor Statistics.
- Apgar Jr., W. G. (1993). An abundance of housing for all but the poor. (Abundancia de vivienda para todos menos para los pobres). En G. T. Kingsley & M. A. Turner, eds., *Housing Markets and Residential Mobility*. Washington, DC: The Urban Institute Press. 99–123.
- Austin, A. (2013). [Native Americans and jobs: The challenge and the promise](#). (Nativos americanos y el trabajo: el desafío y la promesa) Washington, DC: Economic Policy Institute.
- Bhutta, N., Chang, A. C., Dettling, L. J., & Hsu, J. W. (2020). [Disparities in wealth by race and ethnicity in the 2019 Survey of Consumer Finances](#). (Disparidades económicas por raza y etnia en la Encuesta de Finanzas del Consumidor de 2019) *FEDS Notes*. Washington, DC: Board of Governors of the Federal Reserve System.
- Brainard, Lael. (23 de marzo de 2021) [Remaining patient as the outlook brightens](#). (Seguir paciente a medida que la perspectiva mejora). Washington, DC: Board of Governors of the Federal Reserve System.
- Choi, J. H., & Goodman, L. (2020). [Why do Black college graduates have a lower homeownership rate than white people who dropped out of high school? \(¿Por qué los graduados universitarios negros tienen una tasa de propiedad de vivienda inferior a la de los blancos que abandonaron la escuela secundaria?\)](#). Washington, DC: Urban Institute.
- Cohen, S. (7 de diciembre de 2020). [Millions of hungry Americans turn to food banks for first time](#). (Millones de estadounidenses que pasan hambre recurren a los bancos de alimentos por primera vez). Associated Press.
- Congressional Research Service. (2020). [Real Wage Trends, 1979 to 2019](#). (Tendencias de salarios reales, 1979 a 2019). Washington, DC: Library of Congress.
- Cooper, D. (2019). [Raising the federal minimum wage to \\$15 by 2024 would lift pay for nearly 40 million workers](#). (Aumentar el salario federal mínimo a \$15 para 2024 elevaría el salario de casi 40 millones de trabajadores). Washington, DC: Economic Policy Institute.
- Dey, M., & Loewenstein, M. A. (2020). [How many workers are employed in sectors directly affected by COVID-19 shutdowns, where do they work, and how much do they earn? \(¿Cuántos trabajadores están empleados en sectores directamente afectados por los cierres por COVID-19, dónde trabajan y cuánto ganan?\)](#). *Monthly Labor Review*. Washington, DC: U.S. Bureau of Labor Statistics.
- Feir, D., & Golding, C. (5 de agosto de 2020). [Native employment during COVID-19: Hit hard in April but starting to rebound?](#) (Empleo de nativos durante el COVID-19: ¿se vio afectado en abril pero está comenzando a recuperarse? Federal Reserve Bank of Minneapolis.
- Fischer, W., Acosta, S., & Gartland, E. (2021). [More housing vouchers: Most important step to help more people afford stable homes](#). (Más vales de vivienda: el paso más importante para ayudar a más personas a pagar casas estables) Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities.
- Fischer, W., & Sard, B. (2017). [Chart book: Federal housing spending is poorly matched to need](#). (Historial: el gasto federal en vivienda no corresponde demasiado con la necesidad). Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities.
- Fremstad, S. (2020). [The defining down of economic deprivation: Why we need to reset the poverty line](#). (La caída definitiva de las carencias económicas: por qué tenemos que reajustar la línea de pobreza). New York: The Century Foundation.
- Gould, E. (2020). [State of Working America Wages 2019](#). (Estado de la fuerza laboral de Estados Unidos 2019) Washington, DC: Economic Policy Institute.
- Gould, E., & Kandra, J. (2021). [State of Working America 2020 Wages Report: Wages grew in 2020 because the bottom fell out of the low-wage labor market](#). (Informe de salarios del estado de la fuerza laboral de Estados Unidos 2020: los salarios crecieron en 2020 porque el mercado laboral de salarios bajos se derrumbó). Washington, DC: Economic Policy Institute.
- Johnson, K., & Yae, R. (2021). [Best practices for state and local emergency rental assistance programs](#). (Mejores prácticas para los programas estatales y locales de ayuda de emergencia para el alquiler). Washington, DC: National Low Income Housing Coalition.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2020). [America's Rental Housing 2020](#). (La vivienda de alquiler de Estados Unidos 2020). Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies.
- Lowrey, A. (23 de abril de 2021). [Low-skill workers aren't a problem to be fixed](#). (Los trabajadores no especializados no son un problema a resolver). *The Atlantic*.
- Mazzara, A. (2019). [Rents have risen more than incomes in nearly every state since 2001](#). (Los alquileres aumentaron más que los ingresos en casi todos los estados desde 2001). Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities.
- Mishel, L. (2021). [The enormous impact of eroded collective bargaining on wages](#). (El enorme impacto de la deteriorada negociación colectiva en los salarios). Washington, DC: Economic Policy Institute.
- National Low Income Housing Coalition. (2021a). [Advocates' Guide to Housing and Community Development Policy](#). (Guía para defensores de la política de vivienda y desarrollo comunitario).

National Low Income Housing Coalition. (2021b). [The Gap: A Shortage of Affordable and Available Homes 2021](#). (La brecha: la escasez de casas asequibles y disponibles 2021). Washington, DC: Autor.

Opportunity Insights. [Economic Tracker, Percent Change in Employment](#). (Rastreador económico, cambio porcentual en el empleo) Entrada el 6 de mayo de 2021.

Quillian, L., Pager, D., Hexel, O., & Midtbøen, A. H. (2017). [Meta-analysis of field experiments shows no change in racial discrimination in hiring over time](#). (El meta-análisis de los experimentos en campo no muestra cambios en cuanto a la discriminación racial con respecto a la contratación con el transcurso del tiempo). *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America (PNAS)* 114 (41): 10870-10875.

Rampell, C. (22 de marzo de 2021). [Rents for the rich are plummeting. Rents for the poor are rising. Why? \(Los alquileres de los ricos están cayendo en picada. Los de los pobres están en aumento. ¿Por qué?\)](#). *Washington Post*.

Rho, H. J., Brown, H., & Fremstad, S. (2020). [A basic demographic profile of workers in frontline industries](#). (El perfil demográfico básico de los trabajadores en industrias de primera línea). Washington, DC: Center for Economic and Policy Research.

Tüzeman, D., & Willis, J. (2013). The vanishing middle: Job polarization and workers' response to the decline in middle-skill jobs. (El medio que se desvanece: la polarización del trabajo y la respuesta de los trabajadores a la disminución de trabajos medianamente especializados). *Economic Review (Federal Reserve Bank of Kansas City)*, First Quarter: 5-32.

U.S. Bureau of Labor Statistics. (2020a). [Labor force characteristics by race and ethnicity, 2019](#). (Las características de la fuerza laboral por raza y etnia, 2019).

U.S. Bureau of Labor Statistics. (2020b). [A profile of the working poor, 2018](#). (El perfil de los trabajadores pobres, 2018)

U.S. Bureau of Labor Statistics. (2021). [Employment Situation Summary, Archived News Releases](#). (Resumen de la situación del empleo, publicaciones de noticias archivadas).

U.S. Census Bureau. (2020). [American Community Survey Public Use Microdata Sample \[Data file\]](#). (Muestra de microdatos de uso público de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses [archivo de datos]).

U.S. Census Bureau. (2021). [Household Pulse Survey](#). (Encuesta de opinión de hogares). Data tables.

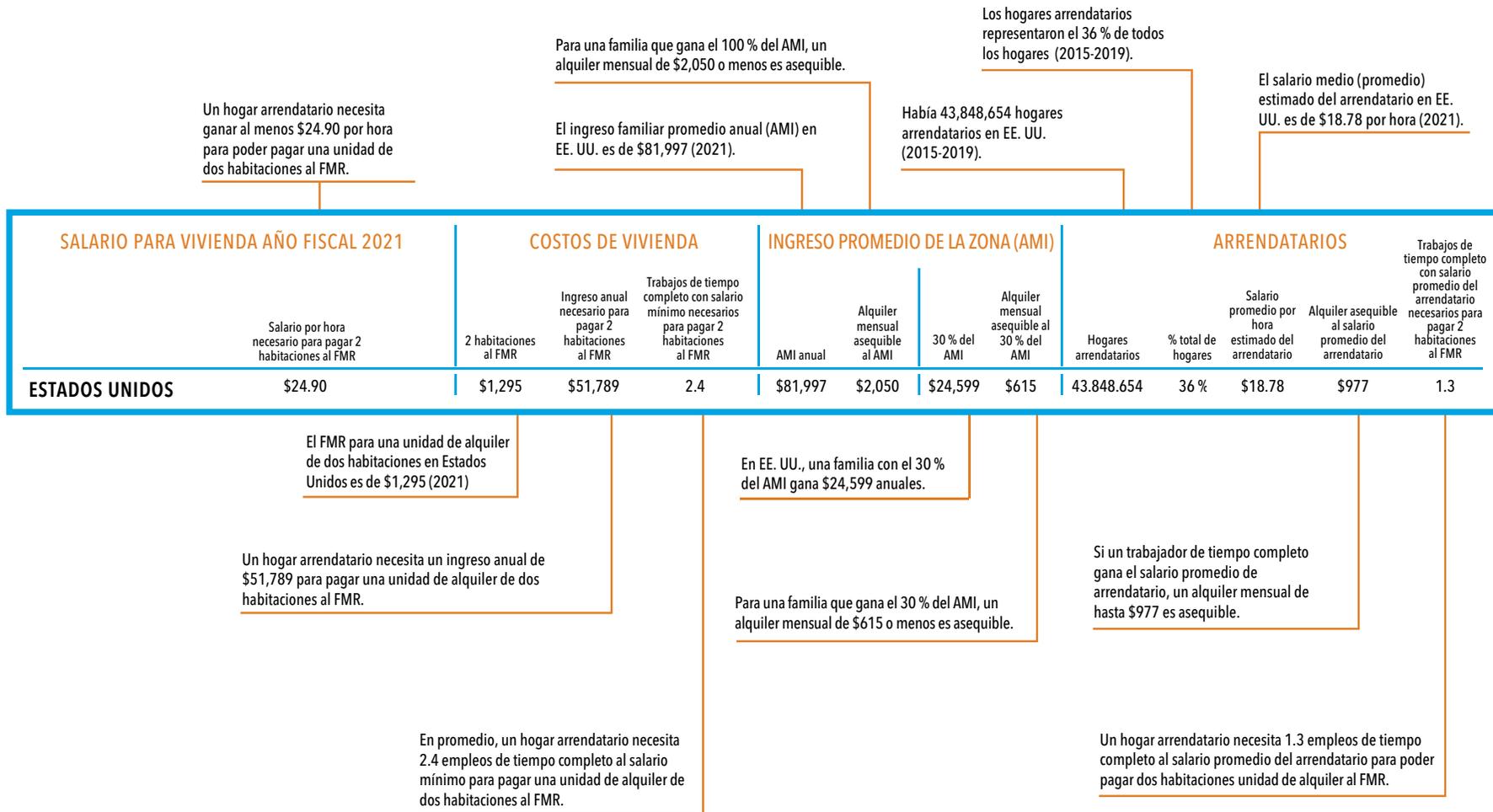
U.S. Centers for Disease Control and Prevention. (2020). [COVID-19 Racial and Ethnic Health Disparities](#). (Disparidades raciales y étnicas en cuanto a la salud ante el COVID-19). Actualizado el 10 de diciembre.

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2021). [The 2020 Annual Homeless Assessment Report to Congress, Part 1: Point-in-Time Estimates of Homelessness](#). (Informe de valoración de indigencia anual 2020 ante el Congreso, parte 1: estimaciones de indigencia en un período dado).

Yae, R., Foley, E., Russell, E., & Orozco, D. (2021). [Prioritization in emergency rental assistance programs: A framework of strategies, policies, and procedures to better serve priority populations](#). (La priorización en programas de ayuda de emergencia para el alquiler: un marco de estrategias, políticas y procedimientos para servir mejor a las poblaciones con prioridad). Washington, DC: National Low Income Housing Coalition and The Center for Law and Social Policy.

Zipperer, B. (2015). [How raising the minimum wage ripples through the workforce](#). (De qué manera el aumento del salario mínimo se propaga por la fuerza laboral). Washington, DC: Washington Center for Equitable Growth.

# CÓMO USAR LAS CIFRAS



1: Hab = habitación.

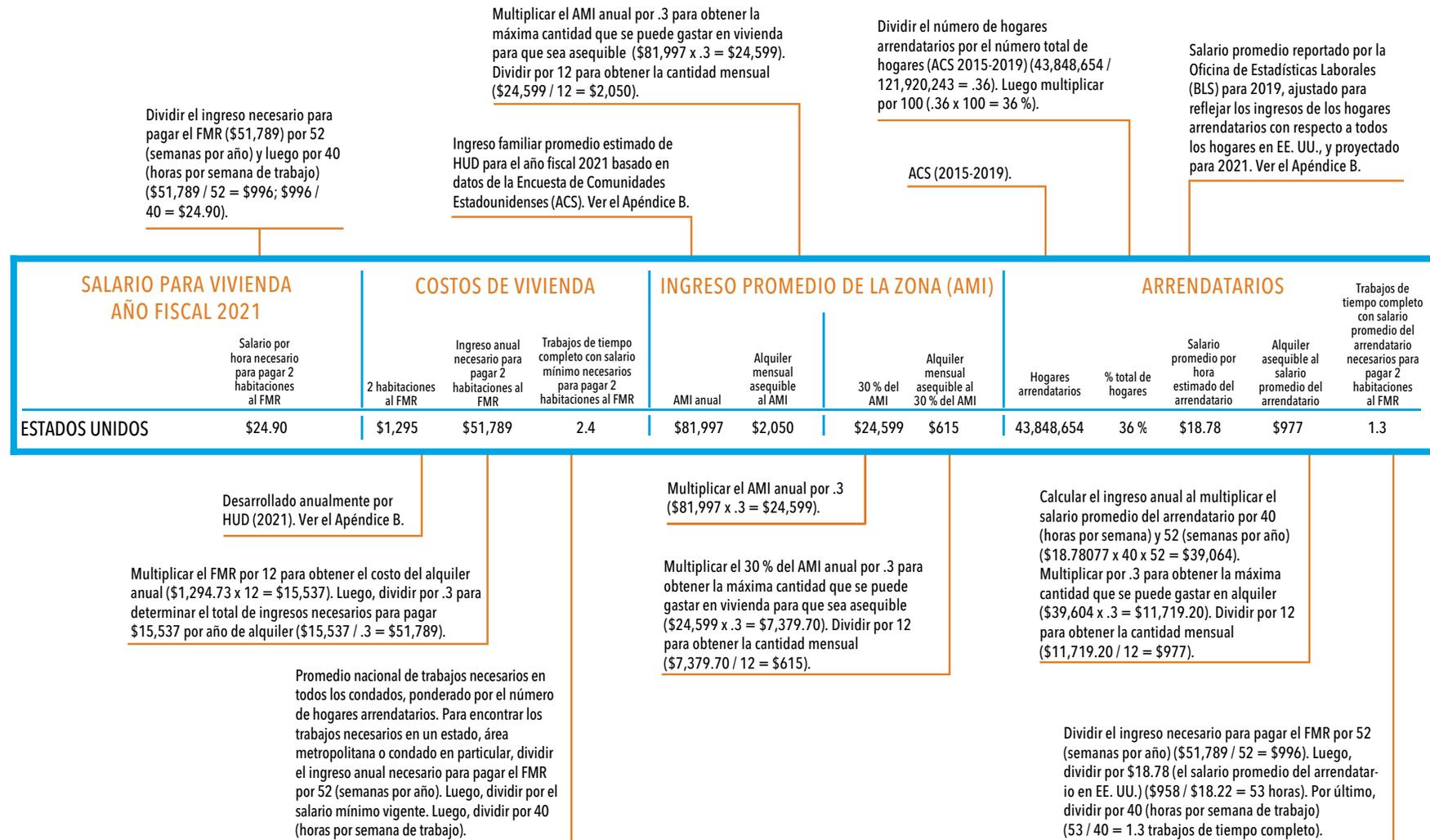
2: FMR = Alquiler justo del mercado, año fiscal 2021

3: Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el del condado, el estatal o el federal, según corresponda.

4: AMI = Ingreso familiar promedio de la zona, año fiscal 2021.

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

# DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS



1: Hab = habitación.

2: FMR = Alquiler justo del mercado, año fiscal 2021

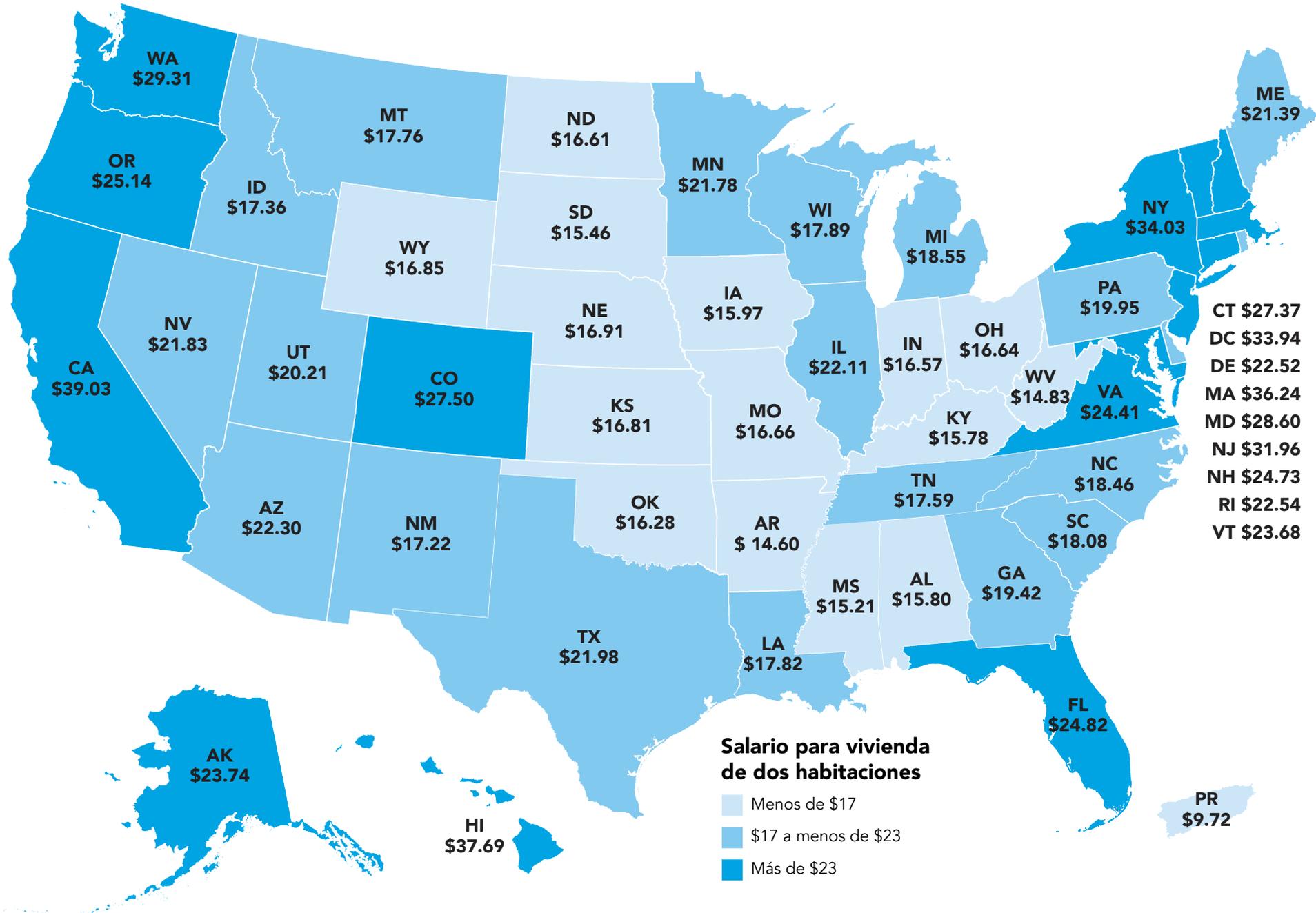
3: Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el del condado, el estatal o el federal según corresponda.

4: AMI = Ingreso familiar promedio de la zona, año fiscal 2021.

5: Los alquileres «asequibles» representan el estándar generalmente aceptado de gastando no más del 30 % del ingreso bruto en alquiler y servicios públicos.

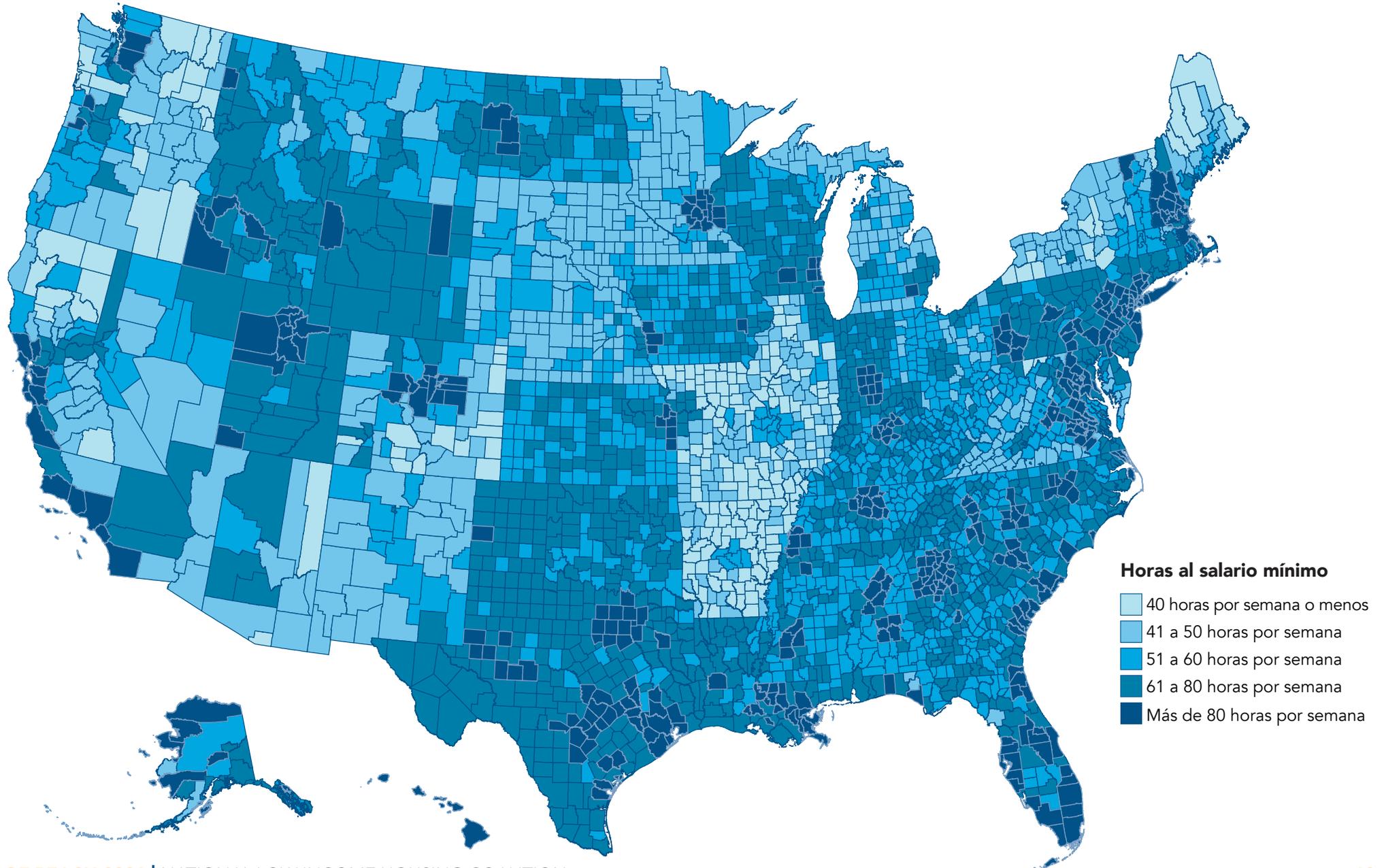
# SALARIO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES EN 2021

Representa el salario por hora que un trabajador de tiempo completo debe ganar (trabajando 40 horas por semana, 52 semanas al año) para poder pagar el alquiler justo del mercado para una **VIVIENDA DE ALQUILER DE DOS HABITACIONES** sin pagar más del 30 % de su ingreso.



# HORAS AL SALARIO MÍNIMO DE 2021 NECESARIAS PARA PAGAR EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO

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



# LAS JURISDICCIONES MÁS CARAS

Zonas metropolitanas	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones <sup>1</sup>	Condados metropolitanos <sup>2</sup>	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
San Francisco, CA HMFA <sup>3</sup>	\$68.33	Marin County, CA	\$68.33
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA HMFA	\$58.67	San Mateo County, CA	\$68.33
Santa Cruz-Watsonville, CA MSA <sup>4</sup>	\$58.10	San Francisco County, CA	\$68.33
Oakland-Fremont, CA HMFA	\$45.83	Santa Clara County, CA	\$58.67
Santa Maria-Santa Barbara, CA HMFA	\$45.65	Santa Cruz County, CA	\$58.10
Boston-Cambridge-Quincy, MA-NH HMFA	\$44.92	Alameda County, CA	\$45.83
Santa Ana-Anaheim-Irvine, CA HMFA	\$44.83	Contra Costa County, CA	\$45.83
San Diego-Carlsbad, CA HMFA	\$40.85	Santa Barbara County, CA	\$45.65
Honolulu, HI HMFA	\$39.87	Orange County, CA	\$44.83
Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA HMFA	\$39.58	San Diego County, CA	\$40.85
Zonas no metropolitanas por estado (combinadas)	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones	Condados no metropolitanos (o equivalentes a condado)	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones
Hawaii	\$30.51	Nantucket County, MA	\$38.90
Massachusetts	\$27.34	Dukes County, MA	\$38.00
Alaska	\$24.55	Kauai County, HI	\$36.58
Connecticut	\$23.50	Monroe County, FL	\$33.54
California	\$21.01	Eagle County, CO	\$32.98
New Hampshire	\$20.87	Pitkin County, CO	\$32.90
Colorado	\$20.65	Bethel Census Area, AK	\$31.04
Vermont	\$18.73	Summit County, CO	\$30.90
Oregon	\$18.41	Aleutians West Census Area, AK	\$30.67
Maryland	\$18.23	Nome Census Area, AK	\$29.50
		Juneau City and Borough, AK	\$28.50

1 FMR = alquiler justo del mercado

2 Excluye condados metropolitanos de New England.

3 HMFA = zona metropolitana al alquiler justo del mercado (FMR) según HUD. Este término indica que una parte de la zona estadística basada en el núcleo (CBSA) y definida por la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB) se encuentra en la zona en la cual aplica el FMR. La OMB le exige a HUD alterar los nombres de las entidades geográficas metropolitanas de las que derivan las CBSA cuando las geografías no son las mismas que las establecidas por la OMB.

4 MSA = zona estadística metropolitana. Entidades geográficas definidas por la OMB para ser utilizadas por los organismos federales de estadística en la recolección, tabulación y publicación de estadísticas federales.

# ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES

Los estados están clasificados de más caro a menos caro.

Orden <sup>1</sup>	Estado	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones <sup>2</sup>	Orden <sup>1</sup>	Estado	Salario para vivienda FMR de dos habitaciones <sup>2</sup>
1	California	\$39.03	28	Michigan	\$18.55
2	Hawaii	\$37.69	29	North Carolina	\$18.46
3	Massachusetts	\$36.24	30	South Carolina	\$18.08
4	New York	\$34.03	31	Wisconsin	\$17.89
6	New Jersey	\$31.96	32	Louisiana	\$17.82
7	Washington	\$29.31	33	Montana	\$17.76
8	Maryland	\$28.60	34	Tennessee	\$17.59
9	Colorado	\$27.50	35	Idaho	\$17.36
10	Connecticut	\$27.37	36	New Mexico	\$17.22
11	Oregon	\$25.14	37	Nebraska	\$16.91
12	Florida	\$24.82	38	Wyoming	\$16.85
13	New Hampshire	\$24.73	39	Kansas	\$16.81
14	Virginia	\$24.41	40	Missouri	\$16.66
15	Alaska	\$23.74	41	Ohio	\$16.64
16	Vermont	\$23.68	42	North Dakota	\$16.61
17	Rhode Island	\$22.54	43	Indiana	\$16.57
18	Delaware	\$22.52	44	Oklahoma	\$16.28
19	Arizona	\$22.30	45	Iowa	\$15.97
20	Illinois	\$22.11	46	Alabama	\$15.80
21	Texas	\$21.98	47	Kentucky	\$15.78
22	Nevada	\$21.83	48	South Dakota	\$15.46
23	Minnesota	\$21.78	49	Mississippi	\$15.21
24	Maine	\$21.39	50	West Virginia	\$14.83
25	Utah	\$20.21	51	Arkansas	\$14.60
26	Pennsylvania	\$19.95	<b>OTROS</b>		
27	Georgia	\$19.42	5	District of Columbia	\$33.94
			52	Puerto Rico	\$9.72

Incluye el Distrito de Columbia y Puerto Rico.

FMR = alquiler justo del mercado

# RESUMEN POR ESTADO

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2021	COSTO DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				HOGARES ARRENDATARIOS				
	Salario por hora necesario para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>	2 hab. al FMR	Ingreso anual necesario para pagar 2 hab. al FMR	Empleos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> necesarios para pagar 2 hab. al FMR	AMI <sup>4</sup> anual	Alquiler mensual asequible con el AMI <sup>5</sup>	30 % del AMI	Alquiler mensual asequible al 30 % del AMI	Hogares arrendatarios (2015-2019)	% del total de hogares (2015-2019)	Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2021)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario necesario para pagar 2 hab. al FMR
Alabama	\$15.80	\$822	\$32,862	2.2	\$67,287	\$1,682	\$20,186	\$505	583,145	31 %	\$13.62	\$708	1.2
Alaska	\$23.74	\$1,235	\$49,382	2.3	\$96,079	\$2,402	\$28,824	\$721	90,350	36 %	\$20.23	\$1,052	1.2
Arizona	\$22.30	\$1,160	\$46,387	1.8	\$73,624	\$1,841	\$22,087	\$552	914,512	36 %	\$18.12	\$942	1.2
Arkansas	\$14.60	\$759	\$30,372	1.3	\$61,881	\$1,547	\$18,564	\$464	398,616	34 %	\$14.36	\$747	1.0
California	\$39.03	\$2,030	\$81,191	2.8	\$94,162	\$2,354	\$28,249	\$706	5,889,686	45 %	\$24.89	\$1,294	1.6
Colorado	\$27.50	\$1,430	\$57,208	2.2	\$94,999	\$2,375	\$28,500	\$712	747,259	35 %	\$20.42	\$1,062	1.3
Connecticut	\$27.37	\$1,423	\$56,922	2.3	\$104,545	\$2,614	\$31,363	\$784	465,065	34 %	\$18.23	\$948	1.5
Delaware	\$22.52	\$1,171	\$46,846	2.4	\$84,986	\$2,125	\$25,496	\$637	104,542	29 %	\$18.11	\$942	1.2
Florida	\$24.82	\$1,290	\$51,619	2.9	\$70,950	\$1,774	\$21,285	\$532	2,677,470	35 %	\$17.69	\$920	1.4
Georgia	\$19.42	\$1,010	\$40,398	2.7	\$75,452	\$1,886	\$22,636	\$566	1,381,025	37 %	\$18.00	\$936	1.1
Hawaii	\$37.69	\$1,960	\$78,401	3.7	\$100,068	\$2,502	\$30,020	\$751	189,047	41 %	\$17.56	\$913	2.1
Idaho	\$17.36	\$903	\$36,116	2.4	\$68,852	\$1,721	\$20,656	\$516	189,292	30 %	\$13.62	\$708	1.3
Illinois	\$22.11	\$1,150	\$45,986	2.0	\$86,811	\$2,170	\$26,043	\$651	1,643,419	34 %	\$18.23	\$948	1.2
Indiana	\$16.57	\$862	\$34,474	2.3	\$73,294	\$1,832	\$21,988	\$550	794,237	31 %	\$14.58	\$758	1.1
Iowa	\$15.97	\$831	\$33,224	2.2	\$79,931	\$1,998	\$23,979	\$599	366,250	29 %	\$13.76	\$716	1.1
Kansas	\$16.81	\$874	\$34,975	2.3	\$75,840	\$1,896	\$22,752	\$569	381,104	34 %	\$14.62	\$760	1.2
Kentucky	\$15.78	\$821	\$32,824	2.2	\$66,024	\$1,651	\$19,807	\$495	568,587	33 %	\$14.25	\$741	1.1
Louisiana	\$17.82	\$927	\$37,062	2.5	\$66,040	\$1,651	\$19,812	\$495	598,292	34 %	\$14.54	\$756	1.2
Maine	\$21.39	\$1,112	\$44,488	1.8	\$76,460	\$1,912	\$22,938	\$573	155,126	28 %	\$12.90	\$671	1.7
Maryland	\$28.60	\$1,487	\$59,480	2.4	\$111,309	\$2,783	\$33,393	\$835	730,055	33 %	\$18.42	\$958	1.6
Massachusetts	\$36.24	\$1,885	\$75,382	2.7	\$107,985	\$2,700	\$32,395	\$810	971,726	38 %	\$22.56	\$1,173	1.6
Michigan	\$18.55	\$964	\$38,575	1.9	\$75,937	\$1,898	\$22,781	\$570	1,132,342	29 %	\$15.62	\$812	1.2
Minnesota	\$21.78	\$1,133	\$41,301	2.2	\$93,854	\$2,346	\$28,156	\$704	620,733	28 %	\$16.56	\$861	1.3
Mississippi	\$15.21	\$791	\$31,645	2.1	\$58,510	\$1,463	\$17,553	\$439	351,553	32 %	\$12.23	\$636	1.2
Missouri	\$16.66	\$867	\$34,662	1.6	\$74,771	\$1,869	\$22,431	\$561	802,535	33 %	\$15.62	\$812	1.1
Montana	\$17.76	\$923	\$36,931	2.0	\$72,450	\$1,811	\$21,735	\$543	136,400	32 %	\$13.40	\$697	1.3
Nebraska	\$16.91	\$879	\$35,175	1.9	\$79,768	\$1,994	\$23,930	\$598	257,497	34 %	\$14.04	\$730	1.2

1 Hab. = habitación.

2 FMR = Alquiler justo del mercado, año fiscal 2021

3 Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el del estado o el federal.

No se emplean salarios mínimos locales. Ver el Apéndice B.

4 AMI = Ingreso promedio de la zona, año fiscal 2021

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

# RESUMEN POR ESTADO

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2021	COSTO DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				HOGARES ARRENDATARIOS				
	Salario por hora necesario para pagar 2 hab. <sup>1</sup> al FMR <sup>2</sup>	2 hab. al FMR	Ingreso anual necesario para pagar 2 hab. al FMR	Empleos a tiempo completo al salario mínimo <sup>3</sup> necesarios para pagar 2 hab. al FMR	AMI <sup>4</sup> anual	Alquiler mensual asequible con el AMI <sup>5</sup>	30 % del AMI	Alquiler mensual asequible al 30 % del AMI	Hogares arrendatarios (2015-2019)	% del total de hogares (2015-2019)	Salario promedio por hora estimado del arrendatario (2021)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario necesario para pagar 2 hab. al FMR
Nevada	\$21.83	\$1,135	\$45,416	2.2	\$74,544	\$1,864	\$22,363	\$559	479,997	44 %	\$17.52	\$911	1.2
New Hampshire	\$24.73	\$1,286	\$51,441	3.4	\$97,178	\$2,429	\$29,154	\$729	153,859	29 %	\$16.17	\$841	1.5
New Jersey	\$31.96	\$1,662	\$66,468	2.7	\$105,344	\$2,634	\$31,603	\$790	1,167,634	36 %	\$19.38	\$1,008	1.6
New Mexico	\$17.22	\$895	\$35,814	1.6	\$61,900	\$1,548	\$18,570	\$464	252,353	32 %	\$14.37	\$747	1.2
New York	\$34.03	\$1,770	\$70,782	2.7	\$90,280	\$2,257	\$27,084	\$677	3,385,432	46 %	\$26.67	\$1,387	1.3
North Carolina	\$18.46	\$960	\$38,400	2.5	\$71,821	\$1,796	\$21,546	\$539	1,379,548	35 %	\$16.37	\$851	1.1
North Dakota	\$16.61	\$864	\$34,552	2.3	\$88,956	\$2,224	\$26,687	\$667	119,840	38 %	\$17.64	\$917	0.9
Ohio	\$16.64	\$865	\$34,608	1.9	\$75,761	\$1,894	\$22,728	\$568	1,587,312	34 %	\$14.84	\$772	1.1
Oklahoma	\$16.28	\$847	\$33,865	2.2	\$67,936	\$1,698	\$20,381	\$510	508,939	34 %	\$15.42	\$802	1.1
Oregon	\$25.14	\$1,307	\$52,296	2.0	\$82,412	\$2,060	\$24,724	\$618	606,086	38 %	\$17.30	\$900	1.5
Pennsylvania	\$19.95	\$1,037	\$41,494	2.8	\$82,911	\$2,073	\$24,873	\$622	1,572,128	31 %	\$16.43	\$854	1.2
Rhode Island	\$22.54	\$1,172	\$46,885	2.0	\$87,905	\$2,198	\$26,372	\$659	160,997	39 %	\$14.24	\$741	1.6
South Carolina	\$18.08	\$940	\$37,598	2.5	\$69,180	\$1,730	\$20,754	\$519	588,023	31 %	\$13.97	\$726	1.3
South Dakota	\$15.46	\$804	\$32,159	1.6	\$75,887	\$1,897	\$22,766	\$569	110,790	32 %	\$13.15	\$684	1.2
Tennessee	\$17.59	\$915	\$36,587	2.4	\$68,613	\$1,715	\$20,584	\$515	875,045	34 %	\$16.20	\$843	1.1
Texas	\$21.98	\$1,143	\$45,714	3.0	\$76,812	\$1,920	\$23,044	\$576	3,686,845	38 %	\$20.25	\$1,053	1.1
Utah	\$20.21	\$1,051	\$42,036	2.8	\$86,186	\$2,155	\$25,856	\$646	291,614	30 %	\$15.66	\$814	1.3
Vermont	\$23.68	\$1,231	\$49,258	2.0	\$82,044	\$2,051	\$24,613	\$615	76,030	29 %	\$13.83	\$719	1.7
Virginia	\$24.41	\$1,269	\$50,767	2.6	\$94,743	\$2,369	\$28,423	\$711	1,063,334	34 %	\$19.18	\$997	1.3
Washington	\$29.31	\$1,524	\$60,966	2.1	\$95,767	\$2,394	\$28,730	\$718	1,055,157	37 %	\$22.94	\$1,193	1.3
West Virginia	\$14.83	\$771	\$30,852	1.7	\$62,217	\$1,555	\$18,665	\$467	196,432	27 %	\$12.69	\$660	1.2
Wisconsin	\$17.89	\$930	\$37,202	2.5	\$81,313	\$2,033	\$24,394	\$610	777,217	33 %	\$14.76	\$767	1.2
Wyoming	\$16.85	\$876	\$35,041	2.3	\$82,333	\$2,058	\$24,700	\$617	68,129	30 %	\$15.72	\$817	1.1
<b>OTROS</b>													
District of Columbia	\$33.94	\$1,765	\$70,600	2.2	\$129,000	\$3,225	\$38,700	\$968	166,019	58 %	\$30.13	\$1,567	1.1
Puerto Rico	\$9.72	\$506	\$20,225	1.3	\$26,086	\$652	\$7,826	\$186	380,029	32 %	\$7.53	\$391	1.3

1 Hab. = habitación.

2 FMR = Alquiler justo del mercado, año fiscal 2021

3 Este cálculo emplea el salario mínimo que sea mayor entre el del condado, el estado o el federal, según corresponda.

4 AMI = Ingreso promedio de la zona, año fiscal 2021

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

# APÉNDICE A: SALARIOS MÍNIMOS LOCALES

Localidad	Salario mínimo local (a partir del 1 de julio de 2021)	Salario para vivienda de 1 hab.	Salario para vivienda de 2 hab.
Alameda , CA	\$15.00	\$37.19	\$45.83
Albuquerque, NM (1)	\$10.50	\$14.81	\$18.08
Belmont, CA	\$15.90	\$56.21	\$68.33
Berkeley, CA	\$16.32	\$37.19	\$45.83
Burlingame, CA	\$15.00	\$56.21	\$68.33
Chicago, IL (2)	\$15.00	\$21.58	\$24.98
Cook County, IL	\$13.00	\$21.58	\$24.98
Cupertino, CA	\$15.65	\$49.19	\$58.67
Daly City, CA	\$15.00	\$56.21	\$68.33
Denver, CO	\$14.77	\$25.08	\$30.87
El Cerrito, CA	\$15.61	\$37.19	\$45.83
Emeryville, CA	\$17.13	\$37.19	\$45.83
Flagstaff, AZ	\$15.00	\$20.42	\$25.29
Fremont, CA (3)	\$15.25	\$37.19	\$45.83
Half Moon Bay, CA	\$15.00	\$56.21	\$68.33
Hayward, CA (4)	\$15.00	\$37.19	\$45.83
Las Cruces, NM	\$10.50	\$11.60	\$14.12
Los Altos, CA	\$15.65	\$49.19	\$58.67
Los Angeles, CA	\$15.00	\$30.87	\$39.58
Los Angeles County, CA	\$15.00	\$30.87	\$39.58
Malibu, CA	\$15.00	\$30.87	\$39.58
Menlo Park, CA	\$15.25	\$56.21	\$68.33
Milpitas, CA	\$15.65	\$49.19	\$58.67
Minneapolis, MN (5)	\$14.25	\$20.27	\$25.15
Montgomery County, MD (6)	\$15.00	\$29.77	\$33.94
Mountain View, CA	\$16.30	\$49.19	\$58.67

1. El salario mínimo es de \$10.50 si el empleador no aporta beneficios, de \$9.50 si el empleador los aporta.
2. Salario mínimo para empresas con más de 20 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$14.00.
3. Salario mínimo para empresas con más de 25 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$15.00.
4. Salario mínimo para empresas con más de 25 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$14.00.
5. Salario mínimo para empresas con más de 100 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$12.50.
6. Salario mínimo para empresas con más de 50 empleados. El salario mínimo es de \$14.00 para empresas con entre 11 y 50 empleados y organizaciones sin fines de lucro, de \$13.50 para empresas con menos empleados.

Localidad	Salario mínimo local (a partir del 1 de julio de 2021)	Salario para vivienda de 1 hab.	Salario para vivienda de 2 hab.
Novato, CA (7)	\$15.24	\$56.21	\$68.33
Oakland, CA	\$14.36	\$37.19	\$45.83
Palo Alto, CA	\$15.65	\$49.19	\$58.67
Pasadena, CA	\$15.00	\$30.87	\$39.58
Petaluma, CA	\$15.20	\$29.21	\$38.38
Redwood City, CA	\$15.62	\$56.21	\$68.33
Richmond, CA	\$15.21	\$37.19	\$45.83
Saint Paul, MN (8)	\$12.50	\$20.27	\$25.15
San Carlos, CA	\$15.24	\$56.21	\$68.33
San Diego, CA	\$14.00	\$31.58	\$40.85
San Francisco, CA	\$16.32	\$56.21	\$68.33
San Jose, CA	\$15.45	\$49.19	\$58.67
San Leandro, CA	\$15.00	\$37.19	\$45.83
San Mateo, CA	\$15.62	\$56.21	\$68.33
Santa Clara, CA	\$15.65	\$49.19	\$58.67
Santa Fe, NM	\$12.32	\$18.08	\$20.60
Santa Fe County, NM	\$12.32	\$18.08	\$20.60
Santa Monica, CA	\$15.00	\$30.87	\$39.58
Santa Rosa, CA	\$15.20	\$29.21	\$38.38
SeaTac, WA (9)	\$16.57	\$30.75	\$36.65
Seattle, WA (10)	\$16.69	\$30.75	\$36.65
Sonoma, CA (11)	\$15.00	\$29.21	\$38.38
South San Francisco, CA	\$15.25	\$56.21	\$68.33
Sunnyvale, CA	\$16.30	\$49.19	\$58.67
Washington D.C.	\$15.20	\$29.77	\$33.94

7. Salario mínimo para empresas con más de 100 empleados. El salario mínimo es de \$15.00 para empresas con entre 26 y 99 empleados, de \$14.00 para empresas con menos empleados.
8. Salario mínimo para empresas con más de 10,000 empleados y trabajadores del gobierno de la ciudad. El salario mínimo es de \$12.50 para empresas con entre 100 y 9,999 empleados, de \$11 para empresas con entre 6 y 100 empleados, y de \$10 para empresas con menos empleados.
9. Salario mínimo para empresas de la industria hotelera y de transporte.
10. Salario mínimo para empresas con más de 500 empleados. El salario mínimo es de \$16.69 para empresas con menos de 500 empleados y sin cobertura de beneficios por parte del empleador, de \$15.00 para empresas con menos de 500 empleados y con cobertura de beneficios por parte del empleador.
11. Salario mínimo para empresas con más de 25 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$14.00.

# APÉNDICE B: NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES

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

## DEFINICIONES DE ZONAS AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO

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

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

La OMB publicó nuevos límites de zonas metropolitanas en febrero de 2013. Para el año fiscal 2016, HUD eligió aplicar los límites previos a 2013 a las zonas FMR, excepto donde los límites de la OMB posteriores a 2013 dieron como resultado una zona FMR más pequeña. HUD consideró a los condados que se habían eliminado de las zonas metropolitanas como condados no metropolitanos. HUD consideró a los condados que se habían agregado

a las zonas metropolitanas como subzonas metropolitanas (HMFA) y se les dio su propio FMR si los datos de alquileres locales eran estadísticamente confiables. HUD consideró a las nuevas zonas metropolitanas de condados múltiples como subzonas metropolitanas (HMFA) de condados individuales si los datos eran estadísticamente confiables. Esto es consistente con el objetivo de HUD de permitir que los FMR varíen a nivel local. Estos cambios dieron como resultado más zonas metropolitanas en *Out of Reach*, a partir de 2016.

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

## ALQUILERES JUSTOS DEL MERCADO

Los FMR del año fiscal 2021 se basan en datos de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses (ACS, por sus siglas en inglés) de cinco años, 2014-2018, suplementados con datos de la ACS de 2018 de un año. Para cada zona FMR, el alquiler base se fija normalmente en el percentil 40 de los alquileres brutos ajustados de dos habitaciones de calidad estándar a partir de la ACS de cinco años. HUD considera que es un estimado confiable si su margen de error es menor al 50 % del estimado y se basa en al menos 100 observaciones. Si una zona FMR no cuenta con un estimado confiable a partir de la ACS de cinco años, 2014-2018, entonces HUD verifica si la zona tuvo un estimado mínimamente confiable (el margen de error fue menor al 50 % del estimado y se basó en más de 100 observaciones) en al menos dos de los últimos tres años. Si es así, el alquiler base del año fiscal 2021 es el promedio de los estimados confiables de la ACS ajustados por inflación. Si una zona no ha tenido al menos dos estimados mínimamente confiables en los últimos tres años, el estimado para la siguiente zona geográfica más grande es la base para el año fiscal 2021, que para un condado no metropolitano sería el estimado de la zona no metropolitana del estado.

Se aplica un factor de ajuste de mudanza reciente al alquiler base. Este factor se calcula como el cambio porcentual entre el alquiler bruto para dos habitaciones de calidad estándar en el percentil 40 de cinco años (2014-2018) y el alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente en el percentil

40 de un año (2018). El alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente de un año se considera confiable si su margen de error es menor al 50 % del estimado y se basa en al menos 100 observaciones. Si el estimado del alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente de un año no es confiable, se utiliza el alquiler bruto de mudanza reciente de un año para unidades de todos los tamaños. Si ese no es confiable, se usa el estimado para la siguiente zona geográfica más grande. HUD no permite que los factores de mudanza reciente bajen el alquiler base.

Las encuestas de alquileres locales estadísticamente confiables se usan para calcular alquileres cuando sus estimados son estadísticamente diferentes de los alquileres basados en la ACS. Para el año fiscal 2021, la ACS no se usa como el alquiler base o factores de mudanza reciente en 21 zonas FMR. Actualmente, HUD no cuenta con fondos para realizar encuestas de alquileres locales, por lo que las encuestas deben ser pagadas por las agencias locales de vivienda pública u otras partes interesadas si desean que HUD reevalúe los FMR basados en la ACS.

Se aplica un factor de actualización del IPC local o regional al alquiler básico de la ACS para ajustar por inflación hasta 2019. Luego, se aplica un factor de tendencia para establecer la tendencia del alquiler bruto hacia el año fiscal 2021, utilizando pronósticos locales y regionales de datos de alquileres brutos según el IPC.

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

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

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

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

Las notificaciones del Registro Federal de HUD para el FMR del año fiscal 2021 están disponibles en  
[https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2021\\_documents](https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2021_documents)

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

Los FMR a nivel nacional, estatal y zonas no metropolitanas en el estado en *Out of Reach* son calculados por NLIHC y reflejan el FMR promedio ponderado para los condados (zonas FMR en Nueva Inglaterra) incluidos en la zona geográfica más grande. La relevancia para los FMR es la cantidad de hogares arrendatarios dentro de cada condado (zona FMR en Nueva Inglaterra) de la ACS de cinco años (2015-2019).

## ASEQUIBILIDAD

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

## INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)

Esta edición de *Out of Reach* usa el AMI de HUD para el año fiscal 2021. HUD calcula el AMI familiar para zonas metropolitanas y condados no metropolitanos. La definición de «familia» del Censo es dos o más personas relacionadas por consanguinidad, matrimonio o adopción que residen juntas. Este AMI familiar no es para aplicarse a un tamaño de familia específico.

HUD utilizó tabulaciones especiales de los datos de la ACS de cinco años (2014-2018) para calcular los AMI del año fiscal 2021. En zonas con un estimado estadísticamente confiable de los datos de la ACS de un año (2018), HUD incorporó los datos de un año. El estándar de HUD para un estimado confiable es un margen de error de menos del 50% del estimado y al menos 100 observaciones en las que se basa el mismo.

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

La proyección de la Oficina de Presupuesto del Congreso (CBO) del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue utilizada por HUD para inflar el estimado de la ACS desde 2018 hasta mediados del año fiscal 2021.

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

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

Los ingresos medios para las zonas no metropolitanas de estados y de estados combinados reportados en *Out of Reach* reflejan el promedio ponderado de los datos del AMI del condado, ponderados por el número total de hogares de la ACS para 2015-2019.

El AMI familiar para el año fiscal 2021 para las zonas metropolitanas y condados no metropolitanos, la metodología y los ajustes de HUD a los límites de ingresos posteriores están disponibles en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

## SALARIO MÍNIMO EXISTENTE

*Out of Reach* incorpora el salario mínimo vigente a partir del 1 de julio de 2021. Según el Departamento del Trabajo de EE. UU., el Distrito de Columbia y 30 estados tienen un salario mínimo estatal superior al nivel federal de \$7.25 por hora. *Out of Reach* incorpora el salario mínimo estatal más alto existente en estos estados. Algunas municipalidades locales tienen un salario mínimo que es más alto que la tasa federal o estatal existente, pero las tasas locales asociadas con jurisdicciones a nivel subcondado no están completamente incorporadas en *Out of Reach*.

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

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

$$\frac{[\text{horas o empleos al salario publicado}] \times [\text{salario publicado}]}{[\text{salario alternativo}]}$$

Por ejemplo, uno tendría que trabajar casi 107 horas por semana para pagar el FMR de dos habitaciones en Seattle, WA, si el salario mínimo local fuera equivalente a la tarifa del Estado de Washington de \$13.69. Sin embargo, el mismo FMR sería asequible con 87.8 horas de trabajo por semana según el salario mínimo local más alto de \$16.69<sup>2</sup> ( $107.1 \times \$13.69 / \$16.69$ ). Para obtener más orientación, consulte «De dónde provienen las cifras» o póngase en contacto con el personal de investigación de NLIHC.

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

## SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

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

La media del salario por hora estimado del arrendatario se basa en los ingresos semanales promedio de empleados privados (no gubernamentales) que trabajan en cada condado.<sup>4</sup> La información salarial del arrendatario se basa en los datos de 2019 reportados por el BLS en el Censo Trimestral de Empleo y Salarios. Para cada condado, la media del ingreso por hora se multiplica por la relación entre la media del ingreso familiar del arrendatario y la media del ingreso familiar a partir de la ACS de cinco años (2015-2019) para llegar a un salario estimado promedio del arrendatario. En 22 condados de todo el país, la media del ingreso familiar del arrendatario supera la media del ingreso familiar. A nivel nacional, la media del ingreso familiar del arrendatario fue del 64 % de la media del ingreso familiar.

Se aplicó un factor de inflación al salario por hora promedio estimado del arrendatario para ajustarse desde 2019 hasta el año fiscal 2021. El factor de inflación ( $262.509 \div 255.65$ ) se basó en el pronóstico de la CBO de febrero de 2021 del IPC nacional para el año fiscal 2021.

<sup>2</sup> Proyecto de ley de empleo nacional (National Employment Law Project) (2020). [Aumentos de costa a costa en 2021](#).

<sup>3</sup> Por favor considere que esta medida es diferente del ingreso familiar promedio del arrendatario, que refleja una estimación de lo que los hogares de arrendatarios ganan hoy e incluye ingresos no percibidos en relación con el empleo.

<sup>4</sup> No se proveen datos de salarios de arrendatarios para algunos condados en *Out of Reach* ya sea porque el BLS no pudo divulgar los datos por razones de confidencialidad o porque el número de empleados que trabajan en el condado no fue suficiente para hacer una estimación confiable del salario.

En aproximadamente el 14 % de los condados o equivalentes de condados (incluido Puerto Rico), el salario del arrendatario es inferior al salario mínimo federal, estatal o local. Una explicación es que los trabajadores en estos condados probablemente trabajan menos de 40 horas por semana, pero el cálculo del salario promedio del arrendatario supone que la remuneración semanal es el producto de una semana de trabajo de tiempo completo. Por ejemplo, asumir erróneamente que los ingresos de 20 horas de trabajo fueron el producto de una semana de trabajo de tiempo completo subestimaría el salario real por hora a la mitad, pero aún así reflejaría con precisión los ingresos verdaderos.

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

## INGRESO FAMILIAR PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

El ingreso familiar promedio del arrendatario proviene de la ACS para 2015-2019 proyectado a futuro al año fiscal 2021, basado en el pronóstico del CBO de febrero de 2021 del IPC nacional para el año fiscal 2021.

## HORAS DE TRABAJO

Los cálculos del salario para vivienda y del número de empleos requeridos al salario mínimo o al salario promedio del arrendatario para pagar el FMR suponen que un individuo trabaja 40 horas por semana, 52 semanas al año, por un total de 2,080 horas por año. El empleo estacional, las licencias por enfermedad no remuneradas, los despidos temporales, los cambios de empleo y otras licencias impiden que muchas personas maximicen sus ingresos durante el año. De acuerdo con la Oficina de Estadísticas Laborales, a partir de abril de 2021, el asalariado promedio en Estados Unidos trabajó 35.0 horas por semana.<sup>5</sup>

No todos los empleados tienen la oportunidad de convertir un salario por hora en un empleo de tiempo completo durante todo el año. Para estos trabajadores, el salario para vivienda subestima la compensación real por hora necesaria para pagar el FMR. Por el contrario, algunos hogares incluyen múltiples asalariados. Para estos hogares, el alquiler de una vivienda al FMR sería asequible incluso si cada trabajador ganara menos del salario para vivienda establecido para la zona, siempre que sus salarios combinados excedan el salario para vivienda durante al menos 40 horas de trabajo por semana.

<sup>5</sup> Oficina de Estadísticas Laborales (2021). *The employment situation – April 2021*. (La situación del empleo: abril de 2021). Washington D.C.: Departamento del Trabajo de EE. UU.

## SEGURIDAD DE INGRESO SUPLEMENTARIO (SSI)

*Out of Reach* compara los costos del alquiler de vivienda con el alquiler asequible para las personas que reciben pagos por Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI). Las cifras nacionales se basan en el pago máximo federal de SSI para personas en 2021, que es de \$794 por mes. Los cálculos de *Out of Reach* para los estados incluyen pagos estatales suplementarios que benefician a todos los destinatarios individuales de SSI en 22 estados donde la Administración del Seguro Social (SSA) reporta el monto de pagos suplementarios.

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

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

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

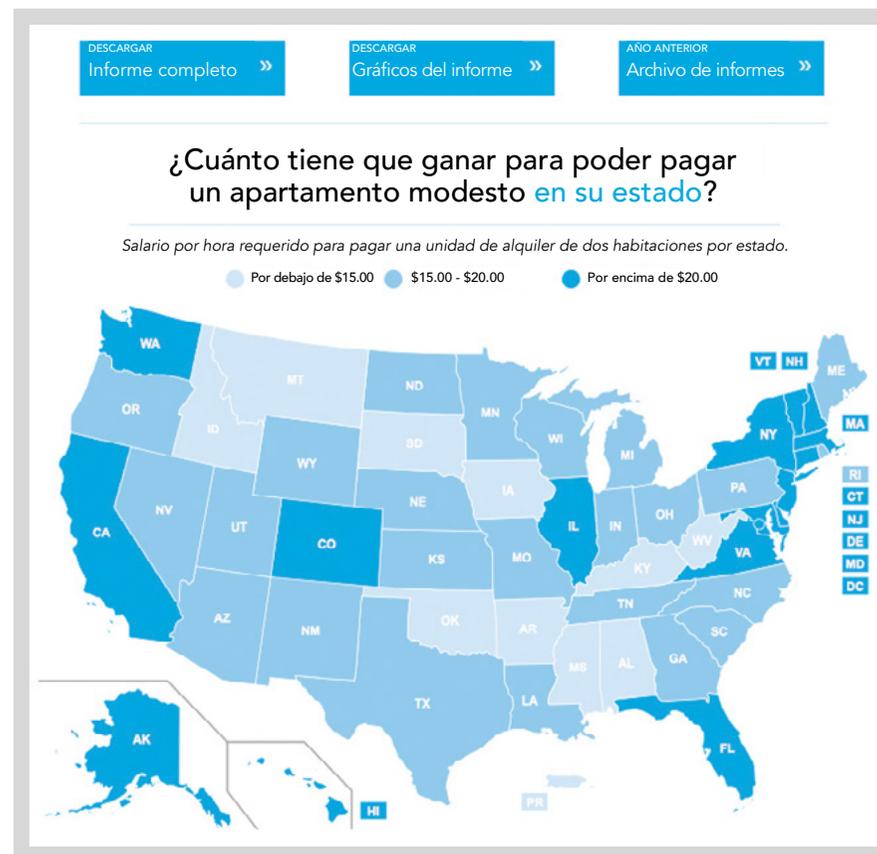
## DATOS ADICIONALES DISPONIBLES POR INTERNET

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

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

# PUEDE CONSULTAR DATOS LOCALES ADICIONALES POR INTERNET EN [WWW.NLIHC.ORG/OOR](http://WWW.NLIHC.ORG/OOR)

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



# FUERA *de* ALCANCE

2021

EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA

HECHO POSIBLE GRACIAS AL APOYO GENEROSO DE:  
JPMORGAN CHASE & CO.



NATIONAL LOW INCOME  
HOUSING COALITION

Encuentre datos para otros estados, áreas metropolitanas, condados y códigos postales en

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

2021

# FUERA DE ALCANCE



NATIONAL LOW INCOME  
HOUSING COALITION

1000 VERMONT AVE, NW,  
SUITE 500

WASHINGTON, DC 20005

P: 202.662.1530

F: 202.393.1973

NLIHC.ORG

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