



OUT of REACH 2017

(FUERA DE ALCANCE 2017)
EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA

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





NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION

La National Low Income Housing Coalition (Coalición nacional de viviendas para personas de bajos ingresos o NLIHC), 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. La NLIHC educa, organiza y aboga para garantizar viviendas dignas y asequibles en vecindarios sanos para todos.

La 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 la National Low Income Housing Coalition. Obtenga copias adicionales de *Out of Reach / Fuera de alcance* a través de la NLIHC.

Los datos para zonas no metropolitanas incluidas en *Out of Reach / Fuera de alcance* se publican en colaboración con el Housing Assistance Council (Consejo de Asistencia para Vivienda).

Out of Reach / Fuera de alcance 2017 fue posible gracias al generoso apoyo de J.P. Morgan Chase.

1000 Vermont Avenue, NW, Suite 500
Washington, DC 20005
(Tel.) 202.662.1530 | (Fax) 202.393.1973
WWW.NLIHC.ORG

PERSONAL DE LA NLIHC

Andrew Aurand
Josephine Clarke
Dan Emmanuel
Ellen Errico
Ed Gramlich
Sarah Jemison
Paul Kealey
Joseph Lindstrom
Lisa Marlow
Sarah Mickelson
Khara Norris
James Saucedo
Christina Sin
Elayne Weiss
Renee Willis
Diane Yentel

Vicepresidente de Investigación
Asistente ejecutiva
Analista de Investigación
Gerente de Servicios Creativos
Asesor senior
Organizadora de Defensoría para la Vivienda
Director de Operaciones
Gerente de Defensoría de Campo
Especialista en Comunicaciones
Directora de Política Pública
Directora de Administración
Organizador de Defensoría para la Vivienda
Coordinadora de Desarrollo
Analista senior de Políticas
Vicepresidente de Campo y Comunicaciones
Presidente y directora ejecutiva

JUNTA DIRECTIVA DE LA NLIHC

Greg Payne, Chair, Portland, ME
William C. Apgar, Orleans, MA
Dara Baldwin, Washington, DC
David Bowers, Washington, DC
Delorise Calhoun, Cincinnati, OH
Emma "Pinky" Clifford, Pine Ridge, SD
Lot Diaz, Washington, DC
Chris Estes, Washington, DC
Daisy Franklin, Norwalk, CT
Dora Leong Gallo, Los Angeles, CA
Matt Gerard, Minneapolis, MN
Deidre "DeeDee" Gilmore,
Charlottesville, VA

Isabelle Headrick, Austin, TX
Moises Loza, Washington, DC
Rachael Myers, Seattle, WA
Marla Newman, Baton Rouge, LA
Ann O'Hara, Boston, MA
Nan Roman, Washington, DC
Robert Palmer, Chicago, IL
Eric Price, Washington, DC
Tara Rollins, Salt Lake City, UT
Shauna Sorrells, Kensington, MD
Michael Steele, New York, NY
Martha Weatherspoon, Clarksville, TN

Portada: Las personas hacen fila en la mañana del 31 de enero de 2017, fuera de la oficina principal de Catholic Charities en Portland para solicitar los nuevos apartamentos de St. Francis. De *StreetRoots News*, 9 de febrero de 2017: [Take a number: St. Francis, Portland's new affordable housing](#). (Tome un número: St. Francis, nueva vivienda asequible de Portland)

Foto de Joseph Glode, Portland, OR, www.josephglode.com

Diseño y presentación de Ellen Errico, Gerente de Servicios Creativos

OUT of REACH 2017

(FUERA DE ALCANCE 2017)
EL ALTO COSTO DE LA VIVIENDA

ANDREW AURAND, PH.D., MSW
Vicepresidente de Investigación

DAN EMMANUEL, MSW
Analista de Investigación

DIANE YENTEL, MSW
Presidente y director ejecutivo

ELLEN ERRICO
Gerente de Servicios Creativos

MARJORIE PANG
Pasante de Investigación

El bolsillo de la portada de este folleto contiene una hoja con datos de *Out of Reach / Fuera de alcance 2017* para su estado. Encuentre datos para otros estados, zonas metropolitanas y condados en <http://nlihc.org/oor>

<http://nlihc.org/oor>

Copyright © 2017 de la National Low Income Housing Coalition

OUT of REACH 2017

CONTENIDO

| | |
|---|-----|
| PREFACIO | iii |
| INTRODUCCIÓN | 1 |
| REFERENCIAS | 9 |
| GUÍA DEL USUARIO | |
| Cómo usar las cifras | 10 |
| De dónde provienen las cifras | 11 |
| TABLAS Y MAPAS | |
| Jurisdicciones más caras en 2017 | 12 |
| Estados clasificados por salario para vivienda de dos habitaciones en 2017 | 13 |
| Salario para vivienda de alquiler de dos habitaciones en 2017 | 14 |
| Horas al salario mínimo necesarias para pagar alquiler en 2017 | 15 |
| Horas de salario mínimo necesarias para pagar una vivienda de alquiler de una habitación (por condado o zona metropolitana) | 16 |
| Resumen por estado | 17 |



PREFACIO

POR EL CONGRESISTA KEITH ELLISON, CÁMARA DE REPRESENTANTES DE ESTADOS UNIDOS

Asma, una inmigrante somalí de Minnesota, está orgullosa de haber adquirido la ciudadanía recientemente. Es optimista sobre el futuro de su familia. Excepto por un aspecto: el costo de la vivienda consume el poco dinero preciado que ella y su marido ganan cada mes. Para albergar a su familia, pagan casi la mitad de sus ingresos mensuales en alquiler. Y por supuesto, el alquiler come primero. Antes de los pañales para el bebé, antes de la medicina, de la comida y de un fondo para emergencias.

Asma y su familia no están solos. La crisis de vivienda asequible está afectando a la clase media, a los pobres, comunidades rurales, urbanas, personas de todos los grupos étnicos, culturas y comunidades de fe. En toda la nación, millones de familias de Estados Unidos tienen dificultades para pagar el alquiler cada mes. El dinero no alcanza para el creciente número de personas de la tercera edad de bajos ingresos, personas con discapacidades, familias con hijos y otros grupos vulnerables.

El problema es sistémico y está alcanzando proporciones casi epidémicas. Los alquileres aumentan en cada estado y comunidad a la vez que la mayoría de los estadounidenses no ha visto un aumento suficiente en sus salarios.

El resultado: más de 7 millones de familias de ingresos extremadamente bajos no tienen un lugar asequible que puedan llamar hogar y medio millón de personas viven en la calle, en refugios o en sus coches en cualquier noche dada. El impacto que esto tiene en las familias (manifestado como estrés y la pérdida de empleo) es extraordinario y está bien documentado por el sociólogo de Harvard, Matthew Desmond, en su reciente libro “Evicted: Poverty and Profit in the American City” (Desalojado: La pobreza y las ganancias en la ciudad estadounidense)

A pesar de la clara necesidad, el Congreso no ha abordado la crisis de vivienda asequible en este país. Debido a la insuficiencia crónica de fondos, tres de cada cuatro familias carecen de la asistencia para vivienda que necesitan. Las familias permanecen por años en listas de espera antes de que vean cualquier tipo de ayuda. Esto es inaceptable. Podemos y debemos hacerlo mejor como nación.

La parte más vergonzosa es el hecho de que ya tenemos los recursos y las soluciones necesarias para acabar de manera efectiva con la falta de vivienda y la pobreza para vivienda de millones de familias. Solo necesitamos la voluntad política para hacer lo que es correcto.

Cada año, el Congreso gasta alrededor de \$200 mil millones para ayudar a las familias estadounidenses con asistencia en vivienda. Un total de tres cuartas partes de estos recursos se destinan a subsidiar los hogares de las familias más ricas a través de la deducción de intereses por hipoteca y otros beneficios fiscales por tener vivienda

propia. Esto significa que proporcionamos más asistencia en vivienda a los 7 millones de hogares más ricos (que ganan más de \$200,000 al año) que para ayudar a los 55 millones de hogares que ganan menos de \$50,000 cada año, aunque estas familias tengan más probabilidades de tener dificultades para conservar un techo.

De hecho, gastamos alrededor de \$11 mil millones cada año para subsidiar las viviendas del 1% superior; al mismo tiempo que millones de familias son rechazadas cuando solicitan la ayuda que necesitan porque el Congreso afirma que no podemos pagarla.

Esto es incorrecto, pero el Congreso tiene la oportunidad de solucionarlo a través de una legislación integral de reforma tributaria, que sigue siendo una prioridad para el Congreso y la Casa Blanca.

Es por eso que he diseñado un plan para reequilibrar los escasos recursos de vivienda para aumentar la inversión en soluciones demostradas para aquellos que más lo necesitan. La Ley de inversión de sentido común para vivienda (Common Sense Housing Investment Act) (H.R. 948) reforma la deducción de intereses por hipoteca para que atienda mejor a los propietarios de bajos y moderados ingresos y reinvierte los ahorros para ayudar a más familias que tienen dificultades para pagar el alquiler. De hecho, conforme mi plan, 15 millones más de propietarios de vivienda que actualmente no se benefician de la deducción de intereses por hipoteca recibirán un descuento tributario muy necesario. Más de \$241 mil millones serán reinvertidos para poner viviendas de alquiler asequibles al alcance de las personas con las mayores necesidades.

Insto a todos los que se sienten conmovidos por la historia de familias como Asma y otros como la suya (y por lo que lea en este informe) a trabajar para ampliar la oferta de viviendas asequibles. Felicito a NLIHC y a su campaña United for Homes por apoyar la H.R. 948 como parte de sus esfuerzos para asegurar que cada familia tenga un lugar asequible que puedan llamar hogar. La legislación utilizaría los ahorros de la reforma de la deducción de intereses por hipoteca para ampliar las soluciones demostradas y así acabar con la falta de vivienda y la pobreza de vivienda, como el Fondo Fiduciario para Vivienda (HTF, Housing Trust Fund), la asistencia con el alquiler y otras inversiones en viviendas asequibles. Debemos asegurarnos de que los escasos recursos estén dirigidos a ayudar a aquellos que más necesitan un lugar seguro que puedan llamar hogar.

Gracias,
Keith Ellison



Rep. Keith Ellison (D-MN)

INTRODUCCIÓN

El informe anual de la NLIHC, *Out of Reach / Fuera de alcance*, documenta la brecha entre los salarios de los arrendatarios y el costo del alquiler de vivienda. El salario para vivienda del informe es el salario por hora que un trabajador a tiempo completo debe ganar para pagar una vivienda en alquiler modesta y segura sin gastar más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda. Se basa en el alquiler justo del mercado (FMR, Fair Market Rent) del HUD, que es un estimado de lo que una familia que se muda de vivienda hoy puede esperar pagar por una vivienda modesta en alquiler en la zona. El salario para vivienda de este año indica claramente que los costos de vivienda son demasiado altos para los trabajadores de bajos salarios.

El salario para vivienda nacional de 2017 es de \$21.21 por hora para una vivienda de alquiler de dos habitaciones, o más de 2.9 veces mayor que el salario mínimo federal de \$7.25 por hora. El salario para vivienda de 2017 para una vivienda de alquiler de una habitación es \$17.14, o 2.4 veces mayor que el salario mínimo federal. Un trabajador a tiempo completo que gana el salario mínimo necesita trabajar 117 horas por semana durante todas las 52 semanas del año para poder pagar el alquiler de una vivienda de dos habitaciones o 94.5 horas por semana para alquilar una vivienda de una habitación. Mientras que los trabajadores de bajos salarios han visto aumentos salariales en los últimos dos años (Economic Policy Institute, 2017, Gould, 2017), todavía tienen dificultades para

encontrar viviendas de alquiler que puedan pagar.

Las otras conclusiones clave del informe de este año son:

- Seis de las siete ocupaciones que se proyectan que agregarán el mayor número de empleos para el 2024 proporcionan un salario medio que no es suficiente para poder pagar el alquiler de una modesta vivienda de una habitación.
- Un hogar de ingresos extremadamente bajos (ELI, Extremely Low Income) cuyo ingreso es menor que el nivel de pobreza o del 30% de la media en su zona no puede pagar el costo promedio de una vivienda modesta de alquiler de una habitación en ningún estado.
- A pesar de un salario mínimo superior al nivel federal en 29 estados, el Distrito de Columbia y un número creciente de jurisdicciones locales, en ningún estado, zona metropolitana o condado, un trabajador de salario mínimo a tiempo completo puede pagar una modesta vivienda de alquiler de dos habitaciones. En solo 12 condados un trabajador a tiempo completo que gana el salario mínimo puede pagar una modesta vivienda de alquiler de una habitación.

El alto costo de alquilar una vivienda ha resultado en que más de 11.2 millones de hogares arrendatarios gravemente afectados por el costo gasten más de la mitad de sus

DEFINICIONES

Asequibilidad en este informe se refiere a la norma 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 tienen una carga financiera alta. Se considera que las familias que pagan más del 50% de sus ingresos en vivienda tienen una carga financiera excesiva.

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

Ingresos extremadamente bajos (ELI, Extremely Low Income) se refiere a ingresos inferiores al 30% del AMI.

Salario para vivienda es el salario estimado por hora a tiempo completo que un hogar debe ganar para pagar una unidad digna al alquiler justo del mercado según el HUD sin gastar más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda.

Trabajo a tiempo completo se define como 2,080 horas por año (40 horas por semana durante 52 semanas). El empleado promedio trabaja aproximadamente 34.4 horas por semana, según el Bureau of Labor Statistics.

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

Salario del arrendatario es el salario medio estimado por hora entre arrendatarios, según datos del Bureau of Labor Statistics, ajustado por el coeficiente del ingreso del hogar arrendatarios al ingreso total del hogar reportado en la ACS y proyectado para 2017.

ingresos en vivienda (NLIHC, 2017c). Muchos hogares de bajos ingresos no pueden gastar hasta la mitad de sus ingresos en vivienda sin sacrificar otras necesidades básicas. Más de 20 millones de hogares arrendatarios viven en pobreza de vivienda, lo que significa que no pueden permitirse el lujo de satisfacer sus otras necesidades básicas como la alimentación, el transporte, la atención médica y otros bienes y servicios después de pagar la vivienda (NLIHC, 2017c). Mientras que los arrendatarios de todos los grupos de ingresos experimentan desafíos con la accesibilidad a la vivienda en algunas comunidades, las dificultades que enfrentan los hogares con ingresos extremadamente bajos para encontrar una vivienda asequible son generalizadas y existen en todas las comunidades. Los hogares de ingresos extremadamente bajos representan casi el 73% de todos los arrendatarios gravemente afectados por el costo.

Mientras que los arrendatarios de bajos ingresos tienen dificultades para pagar sus viviendas, la mayor parte de los gastos federales de vivienda benefician a los propietarios de viviendas de ingresos más altos en forma de deducciones de sus ingresos tributables. Los propietarios pueden restar los intereses pagados por impuestos de hipoteca y bienes raíces de su ingreso tributable federal si detallan sus deducciones en lugar de reclamar la deducción estándar. Estas dos deducciones combinadas le cuestan al gobierno federal casi \$100 mil millones anuales, más del 83% de los cuales beneficia a los propietarios con ingresos superiores a \$100,000 (Comité Conjunto de Tributación, 2017). La deducción del interés por hipoteca (MID, Mortgage Interest Deduction) por sí sola cuesta \$65 mil millones para ayudar a propietarios de viviendas de mayores ingresos, la mayoría de los cuales continuaría con una vivienda estable sin la ayuda del gobierno.

La reforma fiscal nos brinda la oportunidad de realinear los gastos federales en vivienda para ayudar mejor a los hogares que enfrentan los mayores desafíos de encontrar vivienda decente, segura y asequible. Cualquier ahorro generado por las reformas tributarias relacionadas con la vivienda debe reinvertirse en programas de vivienda asequible para los trabajadores de bajos salarios y otros arrendatarios de bajos ingresos. Dos modestas reformas a la MID se llevarían

a cabo en el transcurso de cinco años: reducir el monto de la hipoteca elegible para beneficio tributario de \$1 millón a \$500,000 y convertir la deducción en un crédito tributario. Esto generaría \$241 mil millones en diez años para invertir en vivienda asequible para aquellos más necesitados y proporcionaría un recorte fiscal para 25 millones de propietarios de ingresos bajos y moderados que actualmente no incluyen sus deducciones ni obtienen tanto beneficio de la MID (Lu & Toder, 2016). La Ley de inversión en vivienda de sentido común (Common Sense Housing Investment Act) de 2017 (H.R. 948) pide estas reformas.

“ LA REFORMA FISCAL NOS BRINDA LA OPORTUNIDAD DE REALINEAR LOS GASTOS FEDERALES EN VIVIENDA PARA AYUDAR MEJOR A LOS HOGARES QUE ENFRENTAN LOS MAYORES DESAFÍOS DE ENCONTRAR VIVIENDA DECENTE, SEGURA Y ASEQUIBLE. ”

LA FUERTE DEMANDA Y EL ALTO COSTO DE LAS VIVIENDAS DE ALQUILER

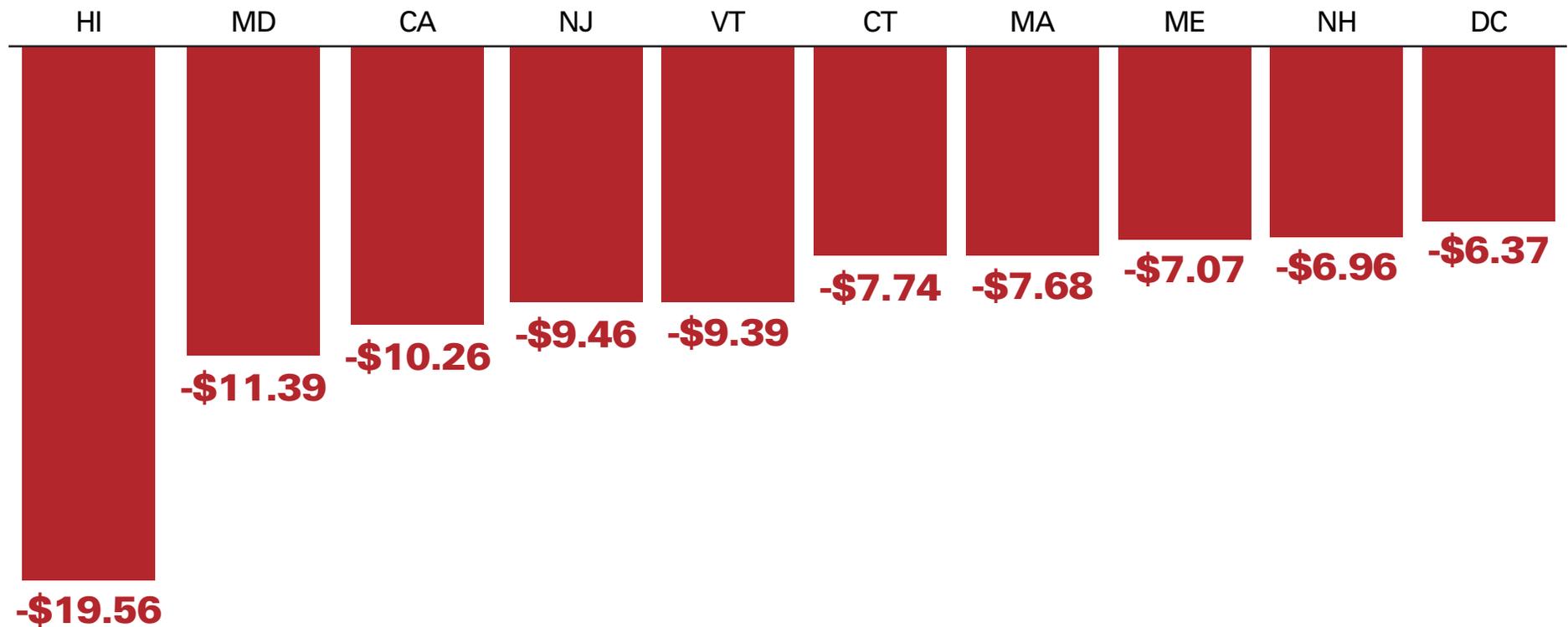
El mercado inmobiliario del alquiler sigue experimentando una fuerte demanda. Un récord de 43.3 millones de hogares fueron arrendatarios en 2016, lo que representa un aumento del 26.5% desde 2006 (US Census Bureau, 2017b). Mientras tanto, el índice de propiedad de vivienda se redujo del 68.8% al 63.4%.

Como resultado del aumento en la demanda de viviendas de alquiler, el índice de propiedades vacantes para alquiler en Estados Unidos disminuyó del 9.8% en el cuarto trimestre de 2006 al 6.9% en el cuarto trimestre de 2016 (US Census Bureau, 2017b). El Índice de Precios al Consumidor (CPI, Consumer Price Index) para el costo del alquiler de una residencia principal aumentó un 31.9% durante esos diez años, lo cual es más alto que la inflación general del 19.1% (US Bureau of Labor Statistics, 2017a).

Los ingresos de los hogares no han mantenido el ritmo con el aumento del costo del alquiler de vivienda. Desde la crisis de vivienda de 2007 a 2015, el alquiler promedio bruto de una vivienda en EE. UU. aumentó un 6%, después de ajustar la inflación total, mientras que los ingresos promedio para hogares arrendatarios aumentaron solo un 1% y los ingresos promedio para todos los hogares cayeron en un 4% (US Census Bureau, 2017a).

La demanda de las viviendas de alquiler probablemente continuará

FIGURA 1: ESTADOS CON EL MAYOR DÉFICIT ENTRE EL SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO Y EL SALARIO PARA UNA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES



Fuente: Cálculo de la NLIHC del salario para vivienda; BLS QCEW, 2015; ajustado al valor de 2017.

umentando. Los investigadores del Joint Center for Housing Studies de Harvard predicen un aumento de 4.7 millones de hogares arrendatarios para el 2025 debido al crecimiento de los hogares, incluso si los índices de propiedad de vivienda se estabilizan (Spader, McCue y Herbert, 2016). Ellos proyectan muchos más hogares arrendatarios adicionales si la propiedad de vivienda continúa disminuyendo.

El desarrollo de nuevas viviendas multifamiliares puede estar alcanzando finalmente el nivel de la

demanda, cuando el número de nuevos proyectos en 2015 alcanzó su nivel más alto desde la década de 1980 (Joint Center for Housing Studies, 2016). Sin embargo, las construcciones nuevas no suelen estar al alcance de trabajadores de bajos salarios y otros hogares de bajos ingresos. El alquiler promedio para una vivienda nueva a valor de mercado en un edificio de apartamentos construido en 2015 era de \$1,381 mensuales. Para poder pagar una vivienda en alquiler a ese precio sin gastar más del 30% de sus ingresos en

vivienda, un trabajador a tiempo completo tendría que ganar \$26.56 por hora.

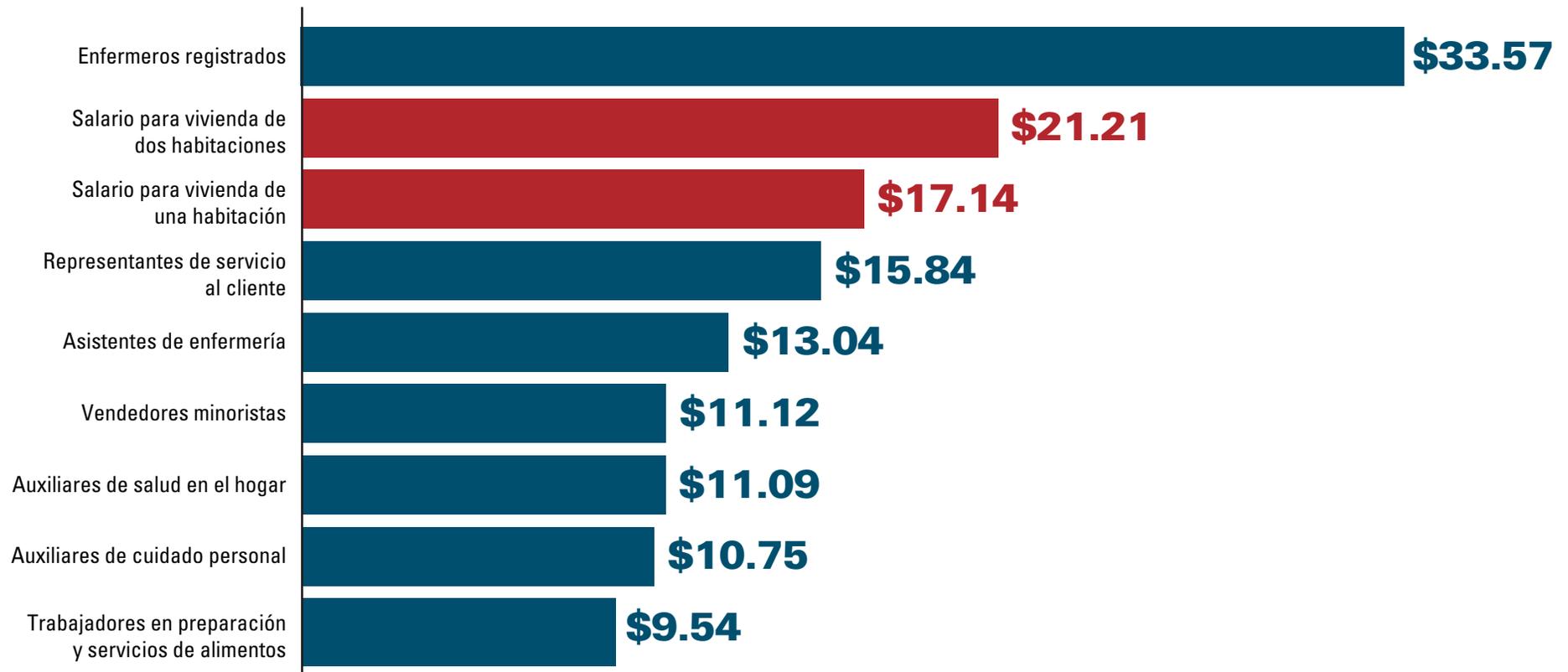
NLIHC estima que el salario promedio por hora de los arrendatarios en EE. UU. es \$16.38, \$4.83 menos que el salario para vivienda de dos habitaciones y menor que el salario para vivienda de una habitación. En muchos estados, la brecha entre la media del salario del arrendatario y el salario para vivienda es incluso mayor (Figura 1). En Hawái, por ejemplo, el salario promedio del arrendatario es de \$19.56 por hora menos que el salario para vivienda

necesario para pagar un apartamento de dos habitaciones. En Maryland, el salario promedio del arrendatario es \$11.39 por hora menos que el salario para vivienda de dos habitaciones.

Seis de las siete ocupaciones que la Oficina de Estadísticas Laborales de EE. UU. proyecta que agregarán el mayor número de empleos entre 2014 y 2024 proporcionan un salario promedio que es inferior a lo que un trabajador necesita para pagar una modesta vivienda de alquiler (Figura 2). Se calcula que el número de auxiliares de cuidado personal para asistir a personas

mayores o discapacitadas en sus actividades de vida diaria crecerá en más de 450,000, más que cualquier otra ocupación (US Bureau of Labor Statistics, 2017b). El salario medio para un auxiliar de cuidado personal es \$10.75 por hora, o \$6.39 por hora menos que el salario para vivienda de una habitación y \$10.46 menos que el salario para vivienda de dos habitaciones. El salario medio para un auxiliar de salud en el hogar, que se espera que agregue casi 350,000 empleos, es \$11.09 por hora, o \$6.05 por hora menos que el salario para vivienda de una habitación y \$10.12 menos que el salario para vivienda de dos habitaciones. El costo de la vivienda es un desafío para muchas otras

FIGURA 2: SALARIO PARA VIVIENDA Y SALARIOS PROMEDIO PARA OCUPACIONES CON LA MAYOR PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO



Fuente: Cálculo de la NLIHC del salario para vivienda; Programa de Proyecciones de Empleo, BLS; mayo de 2016. Estimados nacionales de salarios y empleos ocupacionales, estadísticas de empleo ocupacional, BLS; ajustado al valor de 2017.

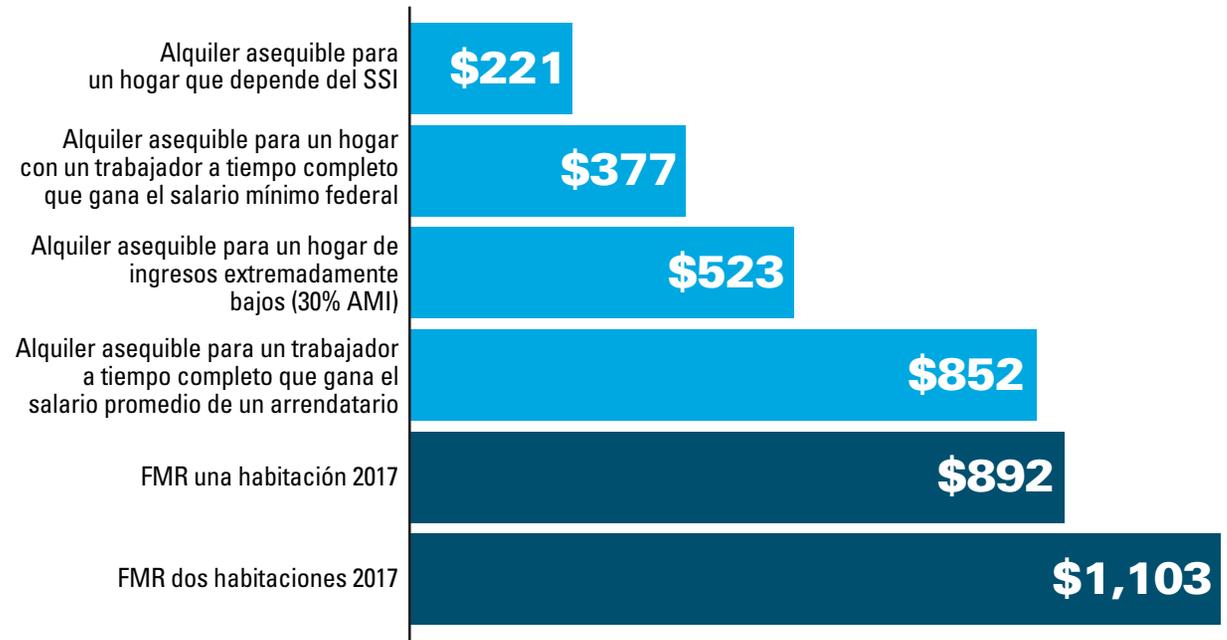
ocupaciones también. Trece de las veintiuna ocupaciones que se proyectan que agregarán más de 100,000 empleos entre 2014 y 2024 proporcionan un salario medio que es menor que el salario para vivienda de una habitación.

Los obstáculos para encontrar vivienda de alquiler decente a un costo asequible son más prominentes entre los hogares con ingresos más bajos. En promedio, los hogares de ingresos extremadamente bajos, cuyos ingresos son iguales o inferiores al 30% de la media de su zona, no pueden permitirse gastar más de \$523 mensuales en vivienda (Figura 3). Mientras tanto, el promedio nacional de alquiler mensual de una vivienda modesta de una habitación es de \$882. Un hogar de ingresos extremadamente bajos no puede permitirse el alquiler promedio de un modesto apartamento de una habitación en ningún estado. Los obstáculos son aún más desalentadores para los 5.5 millones de personas con discapacidad que dependen del ingreso suplementario del seguro (SSI, Supplemental Security Income). Una persona que depende del SSI federal en 2017 puede permitirse un alquiler mensual de \$221 como máximo. Mientras que algunos estados proporcionan apoyo adicional a los beneficiarios del SSI, en ningún estado un beneficiario del SSI podría permitirse el alquiler promedio de un apartamento modesto de una habitación en el mercado privado. En 22 estados, el alquiler promedio para un apartamento modesto de una habitación es más que el ingreso total de un beneficiario del SSI.

EL SALARIO MÍNIMO

Aumentar el salario mínimo es un paso importante para elevar los salarios de los trabajadores con ingresos más bajos (Gould, 2017), pero no

FIGURA 3: LOS ALQUILERES SIGUEN FUERA DEL ALCANCE PARA MUCHOS ARRENDATARIOS



Fuente: Cálculo de la NLIHC de un alquiler justo de mercado promedio nacional; cálculo de la NLIHC de un alquiler asequible para un salario promedio de arrendatario según el Bureau of Labor Statistics (BLS) QCEW, 2015 ajustado al valor de 2017; y la Administración del Seguro Social, 2017.

eliminará los desafíos para pagar la vivienda. Veintinueve estados, el Distrito de Columbia, y un número cada vez mayor de jurisdicciones locales tienen un salario mínimo más alto que el nivel federal. Sin embargo, un trabajador a tiempo completo que gana el salario mínimo establecido no puede permitirse una vivienda modesta de dos habitaciones en ningún estado, zona metropolitana o condado en el país. Un trabajador a tiempo completo de salario mínimo puede permitirse una casa de alquiler de una habitación en solo

12 condados, sin incluir Puerto Rico. Estos doce condados se encuentran en Arizona, Oregón y el estado de Washington, todos los cuales tienen un salario mínimo más alto que el nivel federal. Las jurisdicciones locales con un salario mínimo más alto que los niveles federales o estatales existentes los han implementado para enfrentar los altos costos de vida, incluyendo los costos de vivienda. Por lo tanto, los salarios mínimos locales más altos aún no alcanzan los salarios locales para vivienda de una y dos habitaciones (Apéndice A).

SUMINISTRO INADECUADO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES PARA ARRENDATARIOS DE INGRESOS MÁS BAJOS

El suministro de viviendas de alquiler no ha seguido el ritmo de la demanda en la última década. La escasez es mayor para aquellos con los ingresos

más bajos. EE. UU. tiene 7.5 millones de viviendas de alquiler asequibles para los 11.4 millones de hogares arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. Sin embargo, no todas esas viviendas de alquiler asequibles están disponibles para ellos. En el mercado privado, los arrendatarios más pobres compiten con los hogares de ingresos más altos por las viviendas de alquiler. Tres millones y medio de viviendas de alquiler asequible para los hogares de ingresos extremadamente bajos no están disponibles para ellos porque están ocupados por hogares de mayores ingresos. Como resultado, solo existen cuatro millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los 11.4 millones de hogares arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, lo que deja una escasez de 7.4 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles (NLIHC, 2017c)¹. Solo existen 35 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.

También existe una escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles, pero de manera menos dramática, para los hogares con ingresos de hasta el 50% y el 80% del ingreso medio en su zona. Existen 55 y 93 viviendas de alquiler asequibles y disponibles por cada 100 hogares arrendatarios con ingresos hasta del 50% del ingreso medio en su zona y del 80% del ingreso medio de en zona, respectivamente (NLIHC, 2017c).

¹ Las viviendas asequibles y disponibles son asequibles para el grupo de ingresos en particular y están vacantes u ocupadas por un hogar de ese grupo de ingresos.

En ausencia de subsidios públicos, el mercado privado pocas veces produce nuevas viviendas de alquiler asequible para los hogares de más bajos ingresos. El alquiler que estos hogares pueden pagar a menudo no cubre los costos de desarrollo y gastos de operación. La mayoría de las viviendas de alquiler de bajo costo en el mercado privado son viviendas más viejas que se han reducido en calidad y precio con respecto a unidades más nuevas. Sin embargo, estas viviendas de bajo costo se están perdiendo. Los propietarios en mercados de vivienda sólidos tienen un incentivo para mejorar estas

viviendas de bajo costo para cobrar alquileres más altos. Los propietarios de vivienda en mercados débiles tienen un incentivo para no mantener la vivienda o convertir la propiedad para otro uso, una vez que los alquileres no cubren los costos de mantenimiento de la vivienda. Entre 2003 y 2013, la filtración aumentó el suministro de viviendas de alquiler de bajo costo en un 4.6%, lo que no compensó el 7.5% de viviendas de alquiler de bajo costo en el mercado privado que se perdieron de manera permanente (Joint Center for Housing Studies, 2016).

El nivel actual de subsidios públicos es insuficiente para satisfacer las necesidades de vivienda de los hogares de bajos ingresos. Solo uno de cada cuatro hogares elegibles de bajos ingresos recibe asistencia para vivienda (Fischer & Sard, 2017). Los solicitantes de asistencia tienen que someterse a una larga espera, si es

que logran presentar una solicitud. Una encuesta reciente de las agencias de vivienda pública (PHA, Public Housing Agencies) encontró que el 53% de las listas de espera para cupones para opción de vivienda (Housing Choice Vouchers) estaban cerradas para nuevos solicitantes y que la lista de espera promedio tenía un tiempo de espera de 1.5 años (NLIHC, 2016).

Los fondos federales para los programas de asistencia para vivienda para los hogares con ingresos más bajos, incluyendo los cupones para opción de vivienda (Housing Choice Vouchers), vivienda pública (Public Housing), asistencia para el alquiler basada en proyectos según la sección 8 (Section

“MIENTRAS MILLONES DE INQUILINOS LUCHAN POR PAGAR SU RENTA, LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE INGRESOS MÁS ALTOS RECIBEN UNA PORCIÓN SIGNIFICATIVAMENTE MAYOR DE LOS GASTOS DE VIVIENDA FEDERAL QUE LOS INQUILINOS DE BAJOS INGRESOS, PREDOMINANTEMENTE A TRAVÉS DEL MID.”

8-Project-Based Rental Assistance), vivienda para ancianos (Housing for the Elderly) y vivienda para discapacitados (Housing for Persons with Disabilities) disminuyó un 3.3% entre 2010 y 2017. La vivienda pública recibió el mayor recorte de casi \$1,800 millones. El presupuesto federal para el año fiscal 2017 mantuvo los fondos para la asistencia de vivienda prácticamente sin cambios desde el año fiscal 2016, con pequeños recortes a la vivienda pública y vivienda con apoyo para discapacitados (NLIHC, 2017a). Sin embargo, incluso sin cambios en los fondos, representa un recorte dado el aumento de los alquileres, particularmente en los programas de cupones para opción de vivienda y asistencia para el alquiler basada en proyectos.

CÓMO ABORDAR LA ESCASEZ DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLES

La NLIHC apoya la redefinición de los gastos federales en vivienda para satisfacer las necesidades de vivienda más críticas. Mientras millones de arrendatarios luchan por pagar su alquiler, los propietarios de viviendas de ingresos más altos reciben una porción significativamente mayor de los gastos de vivienda federal que los arrendatarios de bajos ingresos, predominantemente a través de la MID. Los propietarios pueden deducir los intereses pagados por impuestos de hipoteca de su ingreso tributable federal si incluyen sus deducciones en lugar de reclamar la deducción estándar. La MID es un gasto fiscal federal de más de \$65 mil millones anuales, el 84% (\$54,600 millones) de los cuales se destina a hogares con ingresos anuales mayores de \$100,000. Casi el 46% se destina a hogares con ingresos anuales superiores a \$200,000 (Comité Conjunto de Tributación, 2017). En comparación, el presupuesto del HUD para el año fiscal 2017 para los programas de alquiler que brindan asistencia a los arrendatarios de ingresos más bajos de la nación es de aproximadamente \$40 mil millones (NLIHC, 2017b)².

La campaña United for Homes (UFH) dirigida por la NLIHC apoya la “Ley de inversión en vivienda de sentido común de 2017” (H.R. 948) reintroducida por el representante Keith Ellison (D-MN). El proyecto de

² Estos programas incluyen asistencia para el alquiler basada en el arrendatario (Tenant Based Rental Assistance), vivienda pública (Public Housing), asistencia para el alquiler basada en proyectos (Project Based Rental Assistance), vivienda de apoyo para ancianos (Supportive Housing for the Elderly), vivienda de apoyo para discapacitados (Supportive Housing for Persons with Disabilities) y subsidios de asistencia para personas sin hogar (Homeless Assistance Grants).

ley exige reformas modestas a la MID y la reinversión de los ahorros en soluciones de viviendas de alquiler asequibles. En primer lugar, el proyecto de ley reduce la cantidad de descuento de impuestos para una hipoteca elegible de \$1 millón a \$ 500,000, lo que afecta a pocos propietarios. En segundo lugar, el proyecto de ley convierte a la MID en un crédito tributario no reembolsable del 15%, que proporciona a 25 millones de propietarios de vivienda que no incluyen sus deducciones ni obtienen tanto beneficio de la MID un descuento de impuestos (Lu & Toder, 2016). Estas reformas generarían \$241 mil millones en el transcurso de diez años para invertir en el Fondo de Fiduciario de Vivienda (HTF, Housing Trust Fund), vivienda pública, asistencia para el alquiler y otras soluciones de vivienda asequible.

El HTF nacional fue diseñado precisamente para abordar los desafíos de vivienda de los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos. Al menos el 90% del dinero del HTF debe ser utilizado para vivienda de alquiler y al menos el 75% de los fondos para vivienda de alquiler debe beneficiar a hogares de ingresos extremadamente bajos; el 100% del dinero del HTF debe beneficiar a hogares de ingresos extremadamente bajos, mientras el HTF esté capitalizado por debajo de \$1,000 millones. El HTF es financiado por una pequeña contribución obligatoria de Fannie Mae y Freddie Mac, basada en el volumen de su negocio. El HTF recibió casi \$174 millones en 2016 y probablemente recibirá aproximadamente \$220 millones en 2017, pero necesita mucho más para satisfacer las necesidades de vivienda de los hogares de ingresos extremadamente bajos.

La NLIHC apoya la Ley para terminar con la carencia de vivienda de 2017 (H.R. 2076), reintroducida por la representante Maxine Waters (D-CA), que proporcionaría \$13,270 millones en nuevos fondos durante cinco años a los programas federales para hacer frente a la escasez de vivienda asequible y a la falta de vivienda. El proyecto de ley incluye más de \$1,000 millones anuales en gastos obligatorios dedicados al HTF nacional, \$2,500 millones en el transcurso de cinco años para cupones para opción de vivienda (Housing Choice Vouchers) con propósito especial para personas sin hogar o con riesgo de quedar sin hogar y \$5,000 millones en el transcurso de cinco años para subsidios de asistencia a personas sin hogar McKinney-Vento para viviendas nuevas de apoyo permanente.

Millones de arrendatarios tienen dificultades para pagar sus viviendas. Sabemos cómo abordar el problema y tenemos los recursos para hacerlo:

relineando nuestros gastos tributarios federales y financiando adecuadamente los programas de vivienda que atienden a los residentes más vulnerables de nuestra nación. Solo falta la voluntad política para hacerlo.

LAS CIFRAS EN ESTE INFORME Y EN LÍNEA

Los datos de *Out of Reach / Fuera de alcance* están disponibles para cada estado, zona metropolitana y condado en www.nlihc.org/oor. Le instamos a que visite el sitio, haga clic en su estado y seleccione “more info/más información” para ver una página interactiva en la que puede elegir zonas metropolitanas específicas o condados en su estado. Las páginas finales de este informe describen de dónde provienen las cifras y cómo usarlas, identificar las jurisdicciones más caras y proporcionar datos y clasificaciones estatales.

El salario para vivienda varía considerablemente en todo el país. El salario para alquilar una vivienda modesta de dos habitaciones en la zona metropolitana de San Francisco, por ejemplo, es de \$58.04, mucho mayor que el salario para vivienda nacional. En el otro extremo del espectro de precios, el salario para vivienda de dos habitaciones es \$11.46 en algunos condados de Georgia. Sin embargo, las jurisdicciones con un salario para vivienda inferior a la media no son inmunes a la escasez de viviendas asequibles. Las jurisdicciones con un salario para vivienda bajo tienden a tener economías menos vibrantes y un ingreso familiar inferior al promedio, lo que significa que un salario para vivienda bajo todavía está fuera del alcance de demasiados hogares.

El salario para vivienda está basado en el FMR del HUD, que es el mejor estimado del Departamento de lo que una familia que se muda a una vivienda

modesta hoy puede esperar pagar en alquiler, no lo que los arrendatarios actuales pagan en promedio. El FMR es por lo general el percentil 40 de los alquileres que una familia puede esperar pagar. El FMR es la base para el estándar del pago del alquiler para el programa Housing Choice Vouchers y otros programas del HUD. Por lo general, se aplican uniformemente dentro de cada zona FMR, que es una zona metropolitana o un condado no metropolitano³. Por lo tanto, el salario para vivienda no refleja la variación en el alquiler dentro de una zona metropolitana o condado no metropolitano.

El HUD ha publicado los FMR para zonas pequeñas con base en los códigos postales del Servicio Postal de EE. UU. para reflejar mejor las condiciones del mercado en pequeña escala dentro de las zonas metropolitanas. La NLIHC calculó el salario para vivienda para cada código postal para ilustrar la variación en el salario para vivienda dentro de las zonas metropolitanas. Consulte estos salarios en línea en www.nlihc.org/oor.

Se advierte a los lectores que no comparen estadísticas en una edición de *Out of Reach / Fuera de alcance* con las de otra edición. Con el transcurso del tiempo, el HUD ha cambiado su metodología para calcular los FMR y los ingresos. Desde 2012, el HUD ha desarrollado estimados del FMR utilizando datos de la encuesta de comunidades estadounidenses (ACS, American Community Survey) para determinar los alquileres básicos. Esta metodología puede introducir una mayor variabilidad de año a año. Ocasionalmente, los FMR de una zona se basan en encuestas de alquileres locales en lugar de la ACS. Los lectores no deben comparar el informe de este año con las ediciones anteriores de *Out of Reach / Fuera de alcance* ni asumir que todas las diferencias reflejan la dinámica real del mercado. Sírvase consultar los apéndices y al personal de investigación de la NLIHC para asistencia con la interpretación de los cambios en los datos.

3 Las excepciones son las 24 zonas metropolitanas en las que el HUD requiere que las PHA usen el FM de una zona pequeña.

REFERENCIAS

- Economic Policy Institute. (2017). *State of working America data library: Wages by percentile*. (Biblioteca de datos del estado de la fuerza laboral estadounidense: Salarios por percentil.) [Archivo de datos]. Obtenido de <http://www.epi.org/data/#?subject=wage-percentiles>.
- Fischer, W. & Sard, B. (2017). *Chart book: Federal housing spending is poorly matched to need*. (Libro de gráficos: El gasto federal de vivienda no se ajusta correctamente a las necesidades.) Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities.
- Gould, E. (2017). *The state of American wages 2016*. (El estado de los sueldos en Estados Unidos para 2016) Washington, DC: Economic Policy Institute.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2016). *The state of the nation's housing*. (El estado de la vivienda en el país.) Cambridge, MA: Autor.
- Joint Committee on Taxation. (2017). *Estimates of Federal tax expenditures for fiscal years 2016-2020*. (Estimados del gasto tributario federal para los años fiscales 2016-2020.) Washington, DC: Autor.
- Lu, C. & Toder, E. (2016). *Effects of reforms of the home mortgage interest deduction by income group and state*. (Efectos de las reformas de la deducción de intereses por hipotecas por grupo de ingresos y estado.) Washington, DC: Urban-Brookings Tax Policy Center.
- National Low Income Housing Coalition. (2016). *The long wait for a home*. (La larga espera para una vivienda.) Washington, DC: Autor.
- National Low Income Housing Coalition. (2017a). Congress reaches deal on FY17 spending. (El Congreso llega a un acuerdo sobre el gasto para el año fiscal 2017.) *Nota a los miembros*, 1 de mayo de 2017. Obtenido de <http://nlihc.org/article/congress-reaches-deal-fy17-spending>.
- National Low Income Housing Coalition. (2017b). *FY17 budget chart*. (Gráfico presupuestario para el año fiscal 2017.) Washington, DC: Autor. Obtenido de http://nlihc.org/sites/default/files/NLIHC_HUD-USDA_Budget-Chart.pdf.
- National Low Income Housing Coalition. (2017c). *The gap: A shortage of affordable homes, March 2017*. (La brecha: Una escasez de viviendas asequibles, marzo de 2017. Washington, DC: Autor.
- Spader, J., McCue, D., & Herbert, C. (2016). *Homeowner households and the U.S. homeownership rate: Tenure projections for 2015-2035*. (Hogares propietarios de vivienda y el índice de propiedad de vivienda: Proyecciones de tenencia para 2015-2025) Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies of Harvard University.
- Oficina de Estadísticas Laborales de EE. UU. (2017a). *Consumer Price Index – CPI: All Urban Consumers (Current Series)*. (Índice de precios al consumidor: Todos los consumidores urbanos (Serie actual). [Archivo de datos]. Obtenido de <https://www.bls.gov/data/>.
- Oficina de Estadísticas Laborales de EE. UU. (2017b). *Employment projections program* (Programa de proyecciones de empleo) [Archivo de datos]. Obtenido de https://www.bls.gov/emp/ep_table_104.htm.
- Oficina del Censo de EE. UU. (2017a). *American Community Survey, 1-yr*. (Encuesta de comunidades estadounidenses, 1 año) [Archivo de datos]. Obtenido de <https://factfinder.census.gov/faces/nav/jsf/pages/index.xhtml>.
- Oficina del Censo de EE. UU. (2017b). *Housing vacancies and homeownership* (Viviendas vacantes y la propiedad de vivienda) (CPS/HVS). [Archivo de datos]. Obtenido de <https://www.census.gov/housing/hvs/data/histtabs.html>.

CÓMO USAR LAS CIFRAS

Un hogar arrendatario necesita ganar por lo menos **\$21.21** por hora para poder pagar una unidad de dos habitaciones al FMR.

Para una familia que gana el 100% del AMI, un alquiler mensual de **\$1,743** o menos es asequible.

El ingreso familiar promedio anual (AMI) en EE. UU. es **\$69,712** (2017).

Los hogares arrendatarios representaron el **36%** de todos los hogares en EE. UU. (2011-2015).

42,600,706 hogares arrendatarios en EE. UU. (2011-2015).

El salario promedio estimado del arrendatario en EE. UU. es **\$16.38** por hora (2017).

| ESTADOS UNIDOS | SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2017 | | COSTO DE VIVIENDA | | | INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI) | | | HOGARES QUE ARRENDATARIOS | | | | | |
|----------------|---|--|-------------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|--|-----------------|---|-----------------------|------------------------|---|---|---|
| | Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ² | | 2 hab. al FMR | Ingreso anual para pagar 2 hab. | Trabajos a tiempo completo al salario mínimo ³ para pagar 2 hab. al FMR | AMI anual ⁴ | Alquiler mensual asequible al AMI ⁵ | 30% del AMI | Alquiler mensual asequible al 30% del AMI | Hogares arrendatarios | % del total de hogares | Salario promedio estimado por hora del arrendatario | Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario | Trabajos a tiempo completo al salario medio del arrendatario para 2 hab. al FMR |
| | \$21.21 | | \$1,103 | \$44,120 | 2.9 | \$69,712 | \$1,743 | \$20,914 | \$523 | 42,600,706 | 36% | \$16.38 | \$852 | 1.3 |

El FMR para una unidad de alquiler de dos hab. en EE. UU. es **\$1,103** (2017).

Un hogar arrendatario necesita un ingreso anual de **\$44,120** para pagar una unidad de dos habitaciones al FMR.

Un hogar arrendatario necesita **2.9** empleos de tiempo completo al salario mínimo para pagar una unidad de dos habitaciones al FMR.

En EE. UU., una familia de ingresos extremadamente bajos (el 30% del AMI) gana **\$20,914** anuales.

Para una familia que gana el 30% del AMI, un alquiler mensual de **\$523** o menos es asequible.

Si un hogar gana el salario promedio del arrendatario, un alquiler mensual de **\$852** o menos es asequible.

Un hogar arrendatario necesita **1.3** empleos de tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar una unidad de dos habitaciones al FMR.

1: hab.= Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2017.

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

4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2017.

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

DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR (\$44,120) por 52 (semanas por año) y luego por 40 (horas por semana de trabajo) (\$44,120 / 52 = \$848.46; \$848.46 / 40 = **\$21.21**).

Multiplicar el AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$69,712 x .3 = \$20,914). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$20,914 / 12 = **\$1,743**).

Ingreso familiar promedio estimado del HUD para el año fiscal 2017 basado en datos de la American Community Survey (ACS). Consultar el Apéndice B

Dividir el número de hogares arrendatarios por el número total de ACS (2011-2015) (42,600,706/ 118,170,507= .36). Luego, multiplicar por 100 (36 x 100 = 36%).

ACS (2011-2015).

Salario promedio reportado por la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS) para 2015, ajustado para reflejar los ingresos de los hogares arrendatarios con respecto a todos los hogares en EE. UU., y proyectado para 2017. Consultar el Apéndice B.

| ESTADOS UNIDOS | SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2017 | | COSTO DE VIVIENDA | | INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI) | | | | HOGARES QUE ARRENDATARIOS | | | | | |
|----------------|---|--|-------------------|---------------------------------|--|------------------------|---|-----------------|---|-----------------------|------------------------|---|---|---|
| | Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ² | | 2 hab. al FMR | Ingreso anual para pagar 2 hab. | Trabajos a tiempo completo al salario mínimo ³ para pagar 2 hab. al FMR | AMI anual ⁴ | Alquile mensual asequible al AMI ⁵ | 30% del AMI | Alquiler mensual asequible al 30% del AMI | Hogares arrendatarios | % del total de hogares | Salario promedio estimado por hora del arrendatario | Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario | Trabajos a tiempo completo al salario medio del arrendatario para 2 hab. al FMR |
| | \$21.21 | | \$1,103 | \$44,120 | 2.9 | \$69,712 | \$1,743 | \$20,914 | \$523 | 42,600,706 | 36% | \$16.38 | \$852 | 1.3 |

Desarrollado anualmente por el HUD (2017). Consultar el Apéndice A.

Multiplicar el FMR por 12 para obtener el costo del alquiler anual (\$1,103 x 12 = \$13,236). Luego, dividir por .3 para determinar el total de ingresos necesarios para pagar \$13,236 al año en alquiler (\$13,236 / .3 = **\$44,120**).

Dividir los ingresos necesarios para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$44,120 / 52 = \$848.46). Luego, dividir por \$7.25 (el salario mínimo federal) (\$848.46 / \$7.25 = 117 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (117 / 40 = **2.9 puestos de trabajo a tiempo completo**).

Multiplicar el AMI anual por .3 (\$69,712 x .3 = **\$20,914**).

Multiplicar el 30% del AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$20,914 x .3 = \$6,274). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$6,274 / 12 = **\$523**).

Calcular el ingreso anual al multiplicar el salario promedio del arrendatario por 40 (horas por semana) y 52 (semanas por año) (\$16.38 x 40 x 52 = \$34,070). Multiplicar por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en alquiler (\$34,070 x 3 = \$10,221). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$10,221 / 12 = **\$852**).

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$44,120 / 52 = \$848.46). Luego, dividir por \$16.38 (el salario promedio del arrendatario en EE. UU.) (\$848.46 / \$16.38 = 52 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (52 / 40 = **1.3 puestos de trabajo a tiempo completo**).

- 1: hab.= Habitación.
- 2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2017.
- 3: Este cálculo emplea el mayor salario mínimo entre el federal y el estatal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice B.

- 4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2017.
- 5: Los alquileres "asequibles" representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y servicios públicos.

JURISDICCIONES MÁS CARAS EN 2017

| Zonas metropolitanas | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones |
|--|---|
| San Francisco, CA HMFA ² | \$58.04 |
| San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA HMFA | \$42.69 |
| Oakland-Fremont, CA HMFA | \$41.79 |
| Honolulu, HI MSA ³ | \$38.12 |
| Stamford-Norwalk, CT HMFA | \$37.65 |
| Nassau-Suffolk, NY HMFA | \$36.12 |
| Santa Cruz-Watsonville, CA MSA | \$35.15 |
| Santa Ana-Anaheim-Irvine, CA HMFA | \$34.87 |
| Oxnard-Thousand Oaks-Ventura, CA MSA | \$33.88 |
| Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD HMFA | \$33.58 |

| Condados metropolitanos ¹ | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones |
|--------------------------------------|---|
| Condado Marin, CA | \$58.04 |
| Condado San Francisco, CA | \$58.04 |
| Condado San Mateo, CA | \$58.04 |
| Condado Santa Clara, CA | \$42.69 |
| Condado Alameda, CA | \$41.79 |
| Condado Contra Costa, CA | \$41.79 |
| Condado Honolulu, HI | \$38.12 |
| Condado Nassau, NY | \$36.12 |
| Condado Suffolk, NY | \$36.12 |
| Condado Santa Cruz, CA | \$35.15 |

| Zonas no metropolitanas por estado (combinadas) | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones |
|---|---|
| Hawái | \$25.49 |
| Alaska | \$24.10 |
| Connecticut | \$21.06 |
| Nuevo Hampshire | \$19.38 |
| Massachusetts | \$19.23 |
| Maryland | \$19.22 |
| Vermont | \$19.03 |
| California | \$18.75 |
| Dakota del Norte | \$17.52 |
| Colorado | \$17.16 |

| Condados no metropolitanos (o equivalentes a condado) | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones |
|---|---|
| Zona de censo Aleuitans West, AK | \$32.52 |
| Condado Monroe, FL | \$32.35 |
| Condado Pitkin, CO | \$30.75 |
| Zona de censo Nome, AK | \$30.42 |
| Distrito Denali, AK | \$30.37 |
| Ciudad y distrito Juneau, AK | \$28.19 |
| Zona de censo Bethel, AK | \$28.15 |
| Condado Kauai, HI | \$28.13 |
| Municipalidad Skagway, AK | \$27.19 |
| Condado Dunn, ND | \$27.12 |

1 Excluye condados metropolitanos de New England.

2 HMFA = Zona metropolitana al alquiler justo del mercado (FMR) según el HUD. Este término indica que una parte de la zona estadística basada en el núcleo definida por la Oficina de Administración y Presupuesto o OMB se encuentra en la zona en la cual los límites de ingresos y FMR aplican. El HUD está obligado por la OMB a modificar el nombre de las entidades geográficas metropolitanas que deriva de la zona estadística basada en el núcleo (CBSA, Core Based Statistical Area) cuando la geografía no es la misma que la establecida por la OMB. CBSA es un término colectivo que significa tanto metro como micro.

3 MSA = Metropolitan Statistical Area o zona estadística metropolitana. Entidades geográficas definidas por la OMB para uso por parte de los organismos de estadística federales en la recolección, tabulación y publicación de las estadísticas federales. Una zona metropolitana contiene un núcleo urbano de 50,000 o más de población.

ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES EN 2017

Los estados se clasifican de más caro a menos caro.

| Orden | Estado ¹ | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones ² |
|-------|----------------------|--|
| 1 | Hawái | \$35.20 |
| 2 | Distrito de Columbia | \$33.58 |
| 3 | California | \$30.92 |
| 4 | Maryland | \$28.27 |
| 5 | Nueva York | \$28.08 |
| 6 | Massachusetts | \$27.39 |
| 7 | Nueva Jersey | \$27.31 |
| 8 | Connecticut | \$24.72 |
| 9 | Alaska | \$24.16 |
| 10 | Washington | \$23.64 |
| 11 | Virginia | \$23.29 |
| 12 | Colorado | \$21.97 |
| 13 | Vermont | \$21.90 |
| 14 | Nuevo Hampshire | \$21.71 |
| 15 | Delaware | \$21.62 |
| 16 | Illinois | \$20.87 |
| 17 | Florida | \$20.68 |
| 18 | Oregón | \$19.78 |
| 19 | Rhode Island | \$19.49 |
| 20 | Pensilvania | \$18.68 |
| 21 | Minnesota | \$18.60 |
| 22 | Texas | \$18.38 |
| 23 | Maine | \$18.05 |
| 24 | Nevada | \$18.01 |
| 25 | Arizona | \$17.56 |
| 26 | Utah | \$17.02 |

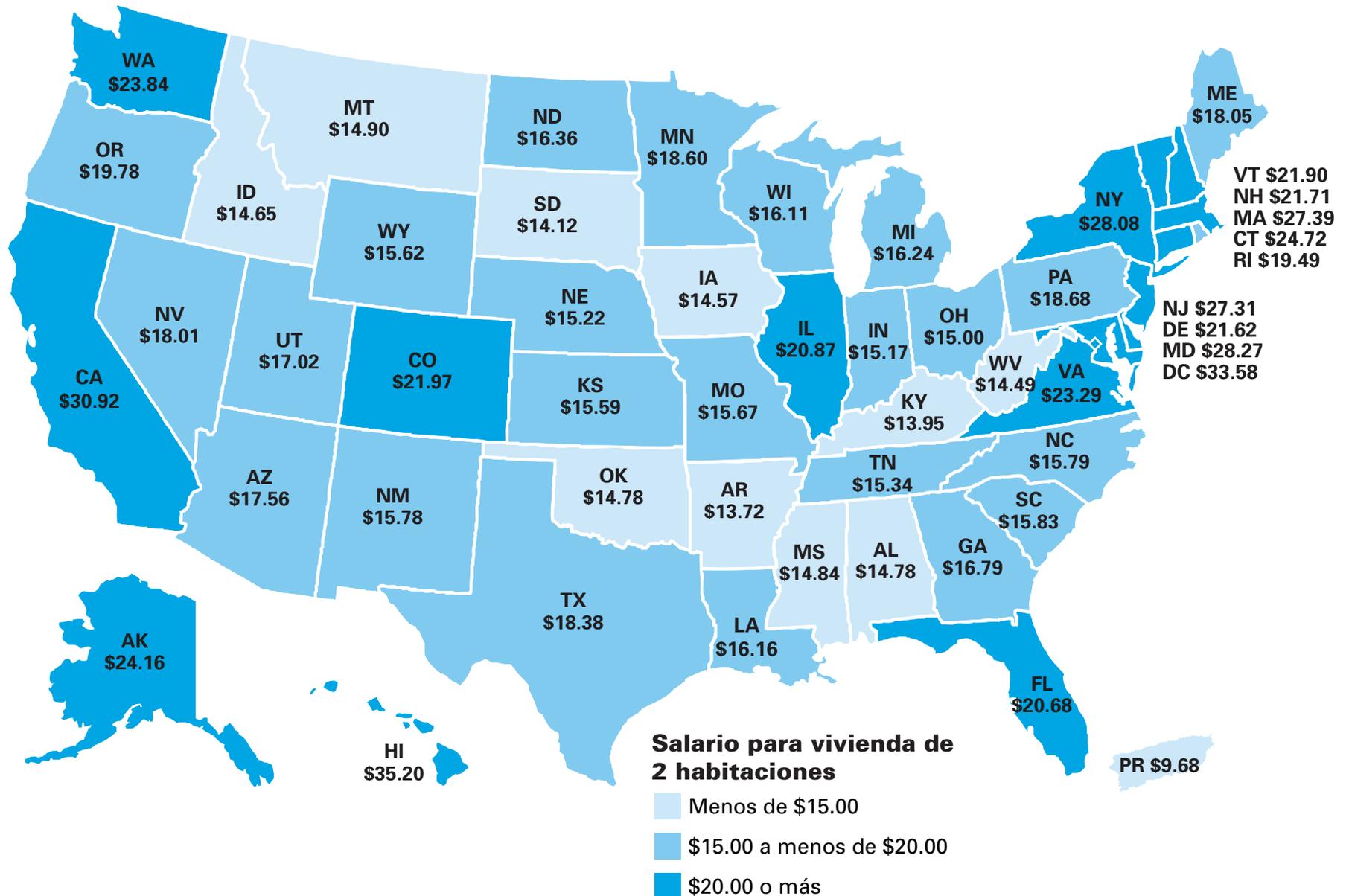
| Orden | Estado ¹ | Salario para vivienda FMR de dos habitaciones ² |
|-------|---------------------|--|
| 27 | Georgia | \$16.79 |
| 28 | Dakota del Norte | \$16.36 |
| 29 | Michigan | \$16.24 |
| 30 | Luisiana | \$16.16 |
| 31 | Wisconsin | \$16.11 |
| 32 | Carolina del Sur | \$15.83 |
| 33 | Wyoming | \$15.80 |
| 34 | Carolina del Norte | \$15.79 |
| 35 | Nuevo México | \$15.78 |
| 36 | Misuri | \$15.67 |
| 37 | Kansas | \$15.59 |
| 38 | Tennessee | \$15.34 |
| 39 | Nebraska | \$15.22 |
| 40 | Indiana | \$15.17 |
| 41 | Ohio | \$15.00 |
| 42 | Montana | \$14.90 |
| 43 | Misisipi | \$14.84 |
| 44 | Alabama | \$14.78 |
| 45 | Oklahoma | \$14.78 |
| 46 | Idaho | \$14.65 |
| 47 | Iowa | \$14.57 |
| 48 | Virginia Occidental | \$14.49 |
| 49 | Dakota del Sur | \$14.12 |
| 50 | Kentucky | \$13.95 |
| 51 | Arkansas | \$13.72 |
| 52 | Puerto Rico | \$9.68 |

1 Incluye el Distrito de Columbia y Puerto Rico.

2 FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado.

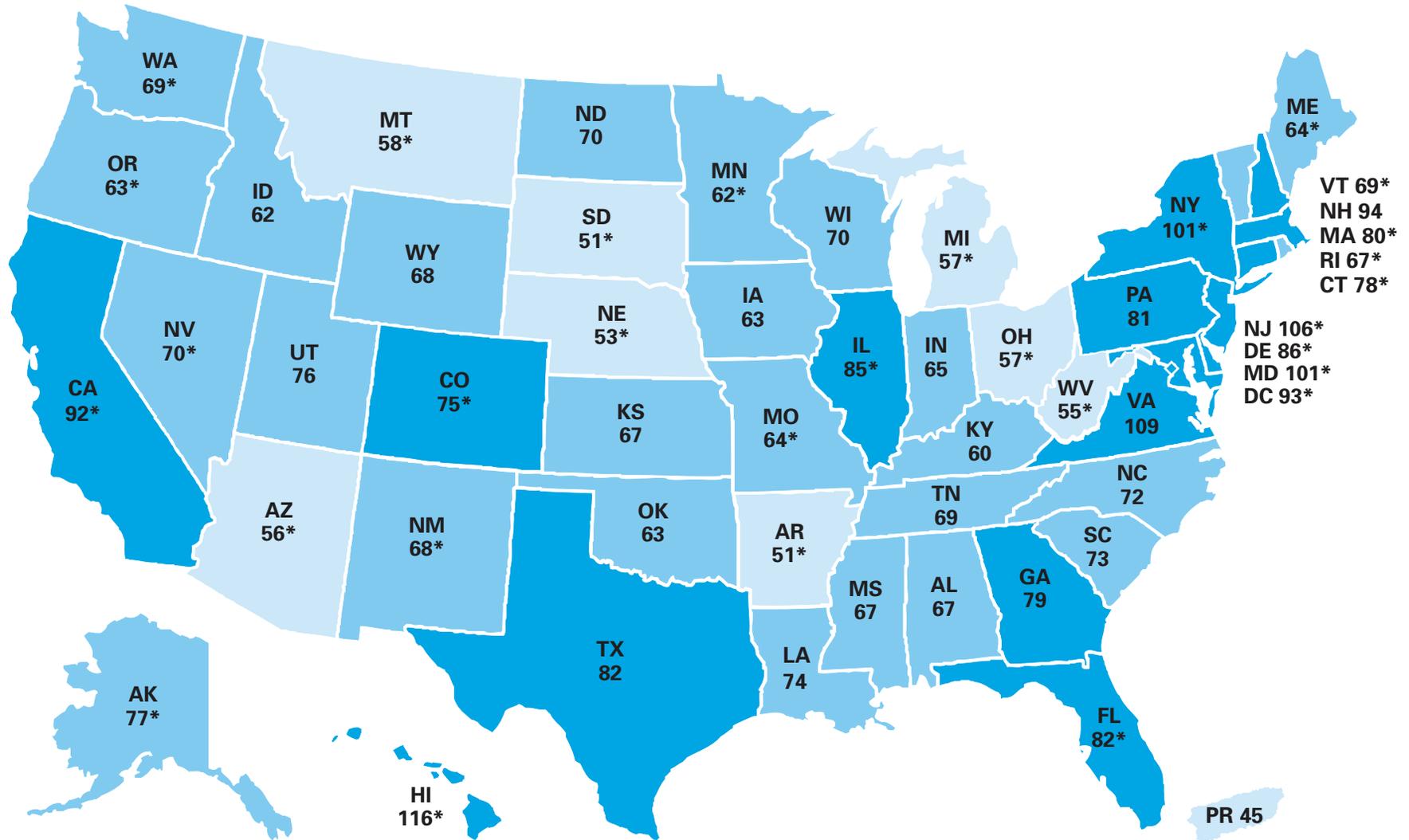
SALARIO PARA VIVIENDA DE ALQUILER DE 2 HABITACIONES PARA 2017

Representa el salario por hora que un hogar debe ganar (trabajando 40 horas a la semana, 52 semanas al año), para pagar el alquiler justo del mercado para una **VIVIENDA DE ALQUILER DE DOS HABITACIONES**, sin pagar más del 30% de sus ingresos.



HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR UN ALQUILER EN 2017

En ningún estado un empleado que gana el salario mínimo puede permitirse alquilar una vivienda de **UNA HABITACIÓN** al alquiler justo del mercado, trabajando una semana estándar de 40 horas, sin pagar más del 30% de sus ingresos.



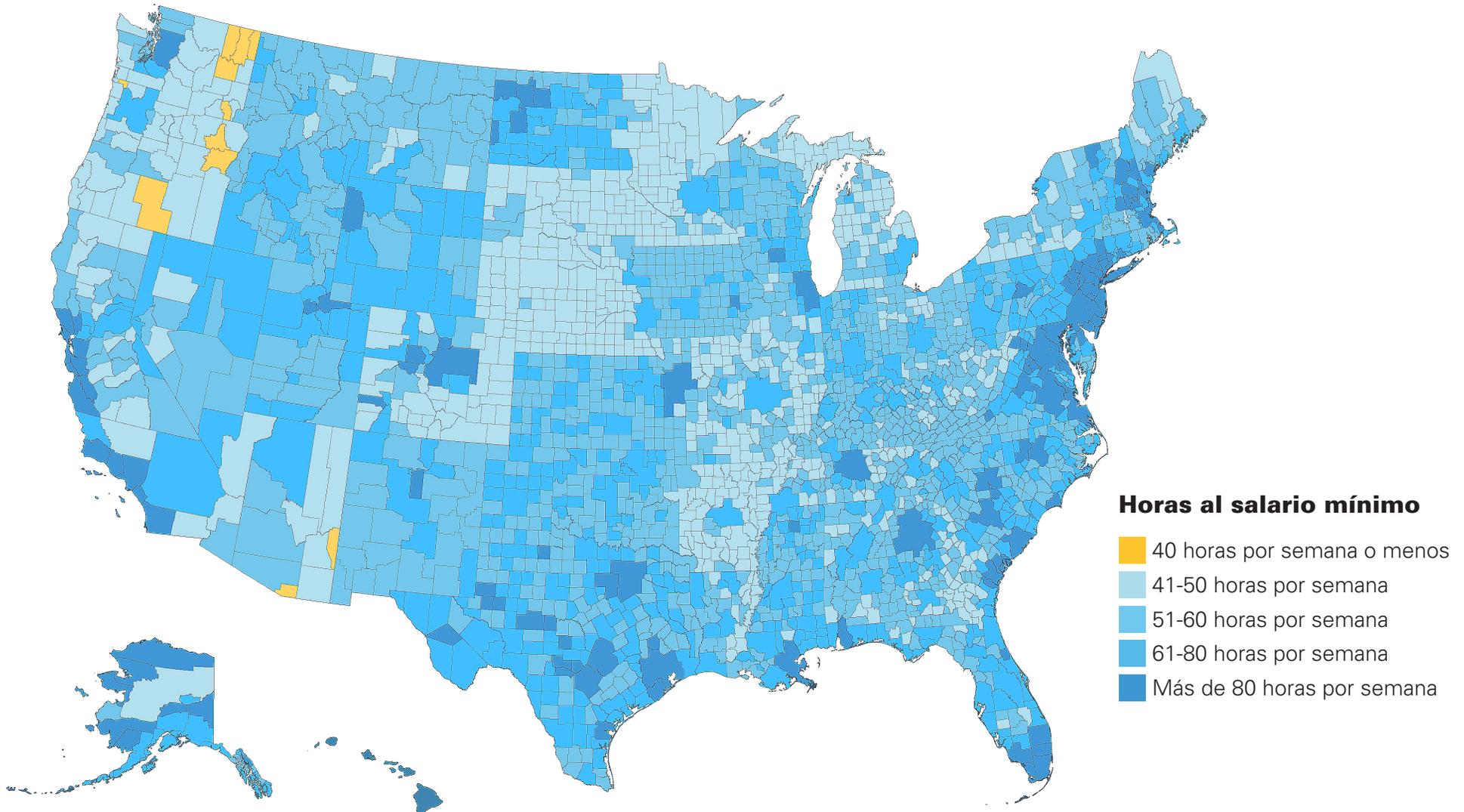
Horas necesarias al salario mínimo para pagar una unidad de un dormitorio

60 horas a la semana o menos
 61 a 78 horas a la semana
 79 horas a la semana o más

*El salario mínimo de este estado supera el salario mínimo federal

HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR UNA VIVIENDA DE ALQUILER DE UNA HABITACIÓN (POR CONDADO O ZONA METROPOLITANA)

En solo 12 condados, un trabajador a tiempo completo que gana el salario mínimo federal o estatal vigente puede pagar una **VIVIENDA DE ALQUILER DE UNA HABITACIÓN** al alquiler justo de mercado (FMR), sin pagar más del 30% de sus ingresos*. Solo el 0.1% de los hogares arrendatarios residen en estas zonas. El 76.4% de los hogares arrendatarios residen en un condado o zona metropolitana donde un trabajador de salario mínimo debe trabajar más de 60 horas por semana.



* Este mapa no toma en cuenta las 37 localidades o el límite de crecimiento urbano de Portland, OR, con salarios mínimos mayores al salario estándar estatal o federal. Ningún salario mínimo local es suficiente para pagar una unidad de una habitación al FMR con una semana de trabajo de 40 horas.

RESUMEN POR ESTADO

| Estado | SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2017 | COSTOS DE VIVIENDA | | | INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI, AREA MEDIAN INCOME) | | | | HOGARES ARRENDATARIOS | | | | |
|----------------------|--|--------------------|-------------------------------------|--|---|---|-------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|--|---|---|
| | Salario por hora necesario para pagar un FMR2 de 2 hab. ¹ | FRM de 2 HAB. | Ingreso anual para pagar FMR 2 hab. | Empleos a tiempo completo al salario mínimo ³ necesario para pagar un FMR de 2 hab. | AMI anual ⁴ | Alquiler mensual asequible a AMI ⁵ | 30% del AMI | Alquiler mensual asequible al 30% del AMI | Hogares arrendatarios (2010-2014) | % del total de hogares (2010-2014) | Salario promedio estimado por hora del arrendatario (2016) | Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario | Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar FMR 2 HAB. |
| Alabama | \$14.78 | \$768 | \$30,735 | 2.0 | \$57,485 | \$1,437 | \$17,246 | \$431 | 579,180 | 31% | \$12.23 | \$636 | 1.2 |
| Alaska | \$24.16 | \$1,256 | \$50,246 | 2.5 | \$85,439 | \$2,136 | \$25,632 | \$641 | 91,913 | 37% | \$19.11 | \$994 | 1.3 |
| Arizona | \$17.56 | \$913 | \$36,525 | 1.8 | \$62,136 | \$1,553 | \$18,641 | \$466 | 898,351 | 37% | \$16.02 | \$833 | 1.1 |
| Arkansas | \$13.72 | \$713 | \$28,535 | 1.6 | \$54,262 | \$1,357 | \$16,278 | \$407 | 385,713 | 34% | \$12.53 | \$651 | 1.1 |
| California | \$30.92 | \$1,608 | \$64,311 | 2.9 | \$75,864 | \$1,897 | \$22,759 | \$569 | 5,808,625 | 46% | \$20.66 | \$1,074 | 1.5 |
| Colorado | \$21.97 | \$1,143 | \$45,707 | 2.4 | \$78,554 | \$1,964 | \$23,566 | \$589 | 722,202 | 36% | \$17.13 | \$891 | 1.3 |
| Connecticut | \$24.72 | \$1,285 | \$51,408 | 2.4 | \$93,850 | \$2,346 | \$28,155 | \$704 | 446,356 | 33% | \$16.97 | \$883 | 1.5 |
| Delaware | \$21.62 | \$1,124 | \$44,978 | 2.6 | \$75,913 | \$1,898 | \$22,774 | \$569 | 99,173 | 29% | \$17.06 | \$887 | 1.3 |
| Distrito de Columbia | \$33.58 | \$1,746 | \$69,840 | 2.7 | \$110,300 | \$2,758 | \$33,090 | \$827 | 160,640 | 59% | \$27.20 | \$1,415 | 1.2 |
| Florida | \$20.68 | \$1,075 | \$43,007 | 2.6 | \$59,583 | \$1,490 | \$17,875 | \$447 | 2,535,234 | 35% | \$15.46 | \$804 | 1.3 |
| Georgia | \$16.79 | \$873 | \$34,921 | 2.3 | \$61,905 | \$1,548 | \$18,572 | \$464 | 1,310,665 | 37% | \$15.61 | \$812 | 1.1 |
| Hawái | \$35.20 | \$1,830 | \$73,217 | 3.8 | \$81,387 | \$2,035 | \$24,416 | \$610 | 194,183 | 43% | \$15.64 | \$813 | 2.3 |
| Idaho | \$14.65 | \$762 | \$30,468 | 2.0 | \$59,393 | \$1,485 | \$17,818 | \$445 | 183,455 | 31% | \$11.70 | \$608 | 1.3 |
| Illinois | \$20.87 | \$1,085 | \$43,406 | 2.5 | \$74,788 | \$1,870 | \$22,436 | \$561 | 1,608,683 | 34% | \$16.32 | \$848 | 1.3 |
| Indiana | \$15.17 | \$789 | \$31,550 | 2.1 | \$63,133 | \$1,578 | \$18,940 | \$473 | 775,599 | 31% | \$12.97 | \$674 | 1.2 |
| Iowa | \$14.57 | \$758 | \$30,315 | 2.0 | \$70,864 | \$1,772 | \$21,259 | \$531 | 352,601 | 29% | \$12.00 | \$624 | 1.2 |
| Kansas | \$15.59 | \$811 | \$32,434 | 2.2 | \$66,471 | \$1,662 | \$19,941 | \$499 | 370,908 | 33% | \$13.21 | \$687 | 1.2 |
| Kentucky | \$13.95 | \$726 | \$29,025 | 1.9 | \$58,025 | \$1,451 | \$17,408 | \$435 | 559,747 | 33% | \$12.36 | \$643 | 1.1 |
| Luisiana | \$16.16 | \$841 | \$33,621 | 2.2 | \$58,755 | \$1,469 | \$17,626 | \$441 | 591,210 | 34% | \$13.90 | \$723 | 1.2 |
| Maine | \$18.05 | \$939 | \$37,551 | 2.0 | \$65,724 | \$1,643 | \$19,717 | \$493 | 156,092 | 29% | \$10.98 | \$571 | 1.6 |
| Maryland | \$28.27 | \$1,470 | \$58,803 | 3.1 | \$96,086 | \$2,402 | \$28,826 | \$721 | 718,727 | 33% | \$16.88 | \$878 | 1.7 |
| Massachusetts | \$27.39 | \$1,424 | \$56,967 | 2.5 | \$92,333 | \$2,308 | \$27,700 | \$693 | 966,054 | 38% | \$19.70 | \$1,025 | 1.4 |
| Michigan | \$16.24 | \$844 | \$33,775 | 1.8 | \$65,140 | \$1,629 | \$19,542 | \$489 | 1,112,333 | 29% | \$13.70 | \$712 | 1.2 |
| Minnesota | \$18.60 | \$967 | \$38,697 | 2.0 | \$81,450 | \$2,036 | \$24,435 | \$611 | 602,127 | 28% | \$14.28 | \$742 | 1.3 |
| Misisipi | \$14.84 | \$772 | \$30,870 | 2.0 | \$50,714 | \$1,268 | \$15,214 | \$380 | 346,611 | 32% | \$11.15 | \$580 | 1.3 |
| Misuri | \$15.67 | \$815 | \$32,588 | 2.0 | \$65,511 | \$1,638 | \$19,653 | \$491 | 774,668 | 33% | \$13.65 | \$710 | 1.1 |

1: hab.= Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2017.

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

4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2017

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

RESUMEN POR ESTADO

| Estado | SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2017 | COSTOS DE VIVIENDA | | | INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI, AREA MEDIAN INCOME) | | | | HOGARES ARRENDATARIOS | | | | |
|---------------------|--|--------------------|-------------------------------------|--|---|---|-------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|--|---|---|
| | Salario por hora necesario para pagar un FMR2 de 2 hab. ¹ | FRM de 2 HAB. | Ingreso anual para pagar FMR 2 hab. | Empleos a tiempo completo al salario mínimo ³ necesario para pagar un FMR de 2 hab. | AMI anual ⁴ | Alquiler mensual asequible a AMI ⁵ | 30% del AMI | Alquiler mensual asequible al 30% del AMI | Hogares arrendatarios (2010-2014) | % del total de hogares (2010-2014) | Salario promedio estimado por hora del arrendatario (2016) | Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario | Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar FMR 2 HAB. |
| Montana | \$14.90 | \$775 | \$30,993 | 1.8 | \$62,572 | \$1,564 | \$18,772 | \$469 | 134,331 | 33% | \$11.93 | \$621 | 1.2 |
| Nebraska | \$15.22 | \$791 | \$31,651 | 1.7 | \$69,068 | \$1,727 | \$20,721 | \$518 | 248,665 | 34% | \$12.29 | \$639 | 1.2 |
| Nevada | \$18.01 | \$937 | \$37,462 | 2.2 | \$63,013 | \$1,575 | \$18,904 | \$473 | 456,916 | 45% | \$16.12 | \$838 | 1.1 |
| Nuevo Hampshire | \$21.71 | \$1,129 | \$45,163 | 3.0 | \$82,654 | \$2,066 | \$24,796 | \$620 | 151,076 | 29% | \$14.75 | \$767 | 1.5 |
| Nueva Jersey | \$27.31 | \$1,420 | \$56,810 | 3.2 | \$90,301 | \$2,258 | \$27,090 | \$677 | 1,133,379 | 36% | \$17.86 | \$929 | 1.5 |
| Nuevo México | \$15.78 | \$821 | \$32,825 | 2.1 | \$57,258 | \$1,431 | \$17,177 | \$429 | 243,927 | 32% | \$12.81 | \$666 | 1.2 |
| Nueva York | \$28.08 | \$1,460 | \$58,409 | 2.9 | \$76,152 | \$1,904 | \$22,846 | \$571 | 3,367,557 | 46% | \$23.98 | \$1,247 | 1.2 |
| Carolina del Norte | \$15.79 | \$821 | \$32,843 | 2.2 | \$60,681 | \$1,517 | \$18,204 | \$455 | 1,316,509 | 35% | \$14.14 | \$735 | 1.1 |
| Dakota del Norte | \$16.36 | \$851 | \$34,028 | 2.3 | \$75,590 | \$1,890 | \$22,677 | \$567 | 107,453 | 36% | \$16.07 | \$836 | 1.0 |
| Ohio | \$15.00 | \$780 | \$31,194 | 1.8 | \$65,354 | \$1,634 | \$19,606 | \$490 | 1,544,640 | 34% | \$12.87 | \$669 | 1.2 |
| Oklahoma | \$14.78 | \$768 | \$30,732 | 2.0 | \$60,545 | \$1,514 | \$18,164 | \$454 | 493,937 | 34% | \$13.91 | \$723 | 1.1 |
| Oregón | \$19.78 | \$1,028 | \$41,134 | 1.9 | \$65,509 | \$1,638 | \$19,653 | \$491 | 593,793 | 39% | \$14.84 | \$771 | 1.3 |
| Pensilvania | \$18.68 | \$971 | \$38,857 | 2.6 | \$72,194 | \$1,805 | \$21,658 | \$541 | 1,527,069 | 31% | \$14.61 | \$760 | 1.3 |
| Puerto Rico | \$9.68 | \$504 | \$20,142 | 1.3 | \$23,665 | \$592 | \$7,099 | \$177 | 386,492 | 31% | \$7.18 | \$373 | 1.3 |
| Rhode Island | \$19.49 | \$1,013 | \$40,534 | 2.0 | \$73,640 | \$1,841 | \$22,092 | \$552 | 163,693 | 40% | \$13.27 | \$690 | 1.5 |
| Carolina del Sur | \$15.83 | \$823 | \$32,930 | 2.2 | \$58,894 | \$1,472 | \$17,668 | \$442 | 570,096 | 31% | \$12.23 | \$636 | 1.3 |
| Dakota del Sur | \$14.12 | \$734 | \$29,363 | 1.6 | \$67,073 | \$1,677 | \$20,122 | \$503 | 105,639 | 32% | \$11.49 | \$597 | 1.2 |
| Tennessee | \$15.34 | \$798 | \$31,907 | 2.1 | \$58,339 | \$1,458 | \$17,502 | \$438 | 832,227 | 33% | \$13.91 | \$723 | 1.1 |
| Tejas | \$18.38 | \$956 | \$38,234 | 2.5 | \$66,310 | \$1,658 | \$19,893 | \$497 | 3,455,426 | 38% | \$17.89 | \$930 | 1.0 |
| Utah | \$17.02 | \$885 | \$35,410 | 2.3 | \$71,865 | \$1,797 | \$21,559 | \$539 | 276,708 | 31% | \$13.26 | \$689 | 1.3 |
| Vermont | \$21.90 | \$1,139 | \$45,545 | 2.2 | \$71,610 | \$1,790 | \$21,483 | \$537 | 74,137 | 29% | \$12.51 | \$650 | 1.8 |
| Virginia | \$23.29 | \$1,211 | \$48,435 | 3.2 | \$81,574 | \$2,039 | \$24,472 | \$612 | 1,035,778 | 34% | \$17.38 | \$904 | 1.3 |
| Washington | \$23.64 | \$1,229 | \$49,177 | 2.1 | \$79,288 | \$1,982 | \$23,786 | \$595 | 1,000,841 | 37% | \$17.77 | \$924 | 1.3 |
| Virginia Occidental | \$14.49 | \$754 | \$30,149 | 1.7 | \$55,111 | \$1,378 | \$16,533 | \$413 | 203,624 | 27% | \$11.14 | \$579 | 1.3 |
| Wisconsin | \$16.11 | \$838 | \$33,501 | 2.2 | \$70,030 | \$1,751 | \$21,009 | \$525 | 751,910 | 33% | \$12.89 | \$670 | 1.2 |
| Wyoming | \$15.80 | \$821 | \$32,855 | 2.2 | \$74,498 | \$1,862 | \$22,349 | \$559 | 70,190 | 31% | \$14.76 | \$768 | 1.1 |

1: hab.= Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2017.

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

4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2017

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





**NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION**

**1000 Vermont Avenue, NW, Suite 500
Washington, DC 20005
(Phone) 202.662.1530 | (Fax) 202.393.1973
WWW.NLIHC.ORG**