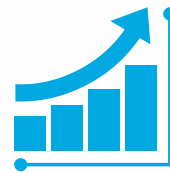




OUT OF REACH²⁰¹⁶

(Fuera de Alcance 2016)



Inquilinos
de bajos
ingresos
sin refugio

FUE POSIBLE GRACIAS AL GENEROSO APOYO
JPMORGAN CHASE & CO.



NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION



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 áreas 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 2016 fue posible gracias al generoso apoyo de J.P. Morgan Chase.

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

PERSONAL DE LA NLIHC

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

Especialista de comunicaciones
Vicepresidente para Investigación
Asistente ejecutiva
Analista de Investigación
Gerente de diseño gráfico y página web
Asesor Senior
Organizadora de Defensoría de Vivienda
Director de Operaciones
Organizador Senior de Defensoría de Vivienda
Directora administrativa
Organizador de Defensoría de Vivienda
Coordinadora de Desarrollo
Analista de Políticas
Vicepresidente de Campo y Comunicaciones
Presidente y directora ejecutiva

JUNTA DIRECTIVA DE LA NLIHC

Brenda J. Clement, *Chair*,
Boston, MA

Christine Allamanno, Saint Petersburg,
FL

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

Bill Faith (Honorary), Columbus, OH

Daisy Franklin, Norwalk, CT

Dora Leong Gallo, Los Angeles, CA

Matt Gerard, Minneapolis, MN

Deidre "DeeDee" Gilmore,
Charlottesville, VA

Lisa Hasegawa, Washington, DC

Isabelle Headrick, Austin, TX

Moises Loza (Honorary), Washington,
DC

Rachael Myers, Seattle, WA

Marla Newman, Baton Rouge, LA

Ann O'Hara, Boston, MA

Robert Palmer, Chicago, IL

Greg Payne, Portland, ME

Eric Price, Washington, DC

Tara Rollins, Salt Lake City, UT

Michael Steele, New York, NY

Martha Weatherspoon, Clarksville, TN

Diseño y organización por Ellen Errico

OUT OF REACH²⁰¹⁶

(FUERA DE ALCANCE 2016)

DIANE YENTEL, MSW

Presidente y directora ejecutiva

ANDREW AURAND, PH.D., MSW

Vicepresidente para Investigación

DAN EMMANUEL, MSW

Analista de Investigación

ELLEN ERRICO

Gerente de diseño gráfico y página web

GAR MENG LEONG

Pasante de Investigación

KATE RODRIGUES

Pasante de Investigación

WWW.NLIHC.ORG/OOR

Derechos de autor © 2016 de la National Low Income Housing Coalition

NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION • **OUT OF REACH 2016**

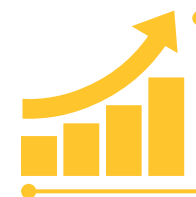


OUT OF REACH 2016



Contenido

PREFACIO	i
INTRODUCCIÓN	1
USER'S GUIDE	
Cómo usar las cifras	8
De dónde provienen las cifras	9
TABLES AND MAPS	
Jurisdicciones de mayor costo en 2016	10
Estados ordenados según el salario para vivienda de dos habitaciones en 2016.	11
Salario para vivienda para alquilar una unidad de dos habitaciones en 2016	12
Horas al salario mínimo necesarias para pagar un alquiler en 2016	13
Resumen de estados.	14



PREFACIO POR JULIÁN CASTRO, SECRETARIO DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Hace casi un siglo, el presidente Theodore Roosevelt se convirtió en el primer jefe ejecutivo de la nación en proponer la inversión federal para crear viviendas específicamente para estadounidenses de bajos ingresos. Fue un paso monumental en la larga marcha hacia asegurar que todo ciudadano tuviera a su alcance una vivienda digna y asequible. Esto se reflejó en un principio fundamental que desde entonces ha estado en el centro del trabajo de la National Low Income Housing Coalition (NLIHC): Nuestra nación no puede alcanzar ninguna de nuestras metas principales —ya sea que se trate de abordar el problema de la desigualdad, mejorar la atención de salud, mantener los vecindarios seguros, o asegurarse de que cada niño reciba una buena educación— a menos que también nos enfoquemos en la vivienda. La razón de ello es que la vivienda es una de las necesidades más básicas que tenemos; es tan importante el cómo vivimos que el dónde vivimos.

Desde el momento en que el presidente Roosevelt asumió tan firme postura, nos hemos unido, una y otra vez, para expandir la promesa de una vivienda digna para más familias. Lo hicimos a través de la creación de la Federal Housing Administration (Administración Federal de Vivienda) y la construcción de vivienda pública como parte del Nuevo Trato del presidente Franklin Roosevelt. Lo hicimos a través de la promulgación de la Ley de Vivienda Justa en 1968, que continúa ayudando a fomentar un mercado de vivienda libre de discriminación. Lo hicimos en la década de los noventa, cuando invertimos recursos nuevos para ayudar a fortalecer las comunidades rurales y urbanas y ampliar las viviendas asequibles en toda la nación. Y, bajo el liderazgo del presidente Barack Obama, lo hemos hecho durante los últimos siete años al apoyar la recuperación de nuestro mercado de vivienda, la preservación de la vivienda pública, al unir fuerzas con los estados, ciudades, pueblos y comunidades tribales para ayudar a erradicar la carencia de vivienda y luchar para hacer que nuestro mercado de alquiler de viviendas sea más asequible.

Hemos logrado muchas cosas juntos. Pero como indica el informe que está a punto de leer, tenemos mucho trabajo por hacer para alcanzar nuestra visión compartida de una vivienda segura para todos los estadounidenses. Hoy en día, existe un déficit de 7.2 millones de unidades de vivienda a precios asequibles para los más de 10 millones de hogares de ingresos extremadamente bajos en el país. Es una crisis que hace que sea cada vez más difícil para las familias encontrar una vivienda y obliga a muchas personas a elegir entre acomodarse en el apartamento de un amigo o dormir en el coche. Con toda la dificultad que implica encontrar una vivienda, mantener esa vivienda puede ser igual de desalentador. Las tres cuartas partes de los hogares de ingresos extremadamente

bajos pagan más de la mitad de sus ingresos apenas para mantener un techo, lo que los deja con menos dinero para alimentación, cuidado de niños, transporte y tantas otras necesidades básicas.

Y no solo se trata de personas de muy modestos recursos que trabajan más duro para poder subsistir. El año pasado, el aumento de los alquileres en un número de ciudades superó el índice de inflación, lo que perjudica a estadounidenses de ingresos bajos y moderados.

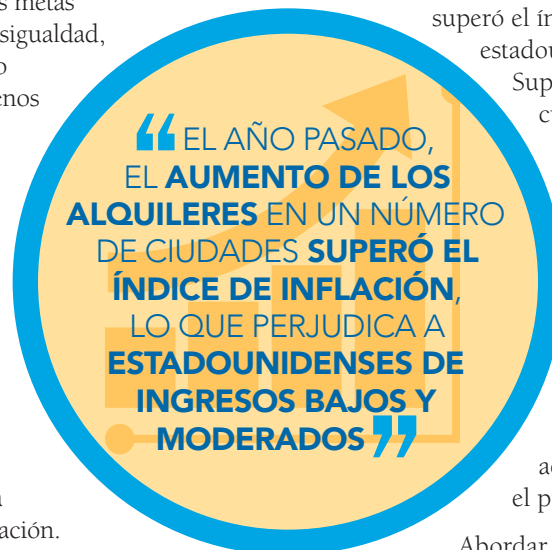
Supé de una familia de San José, en la cual ambos padres trabajaban a tiempo completo, pero el único lugar que podían permitirse era un albergue para personas sin hogar. La crisis está afectando también a los adultos mayores, muchos de los cuales viven de ingresos fijos. Hoy, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) solo puede atender a una de cada tres personas mayores que necesitan nuestra ayuda. El Joint Center for Housing Studies (Centro conjunto para estudios sobre la vivienda) de Harvard calcula que a medida que nuestra nación envejece, el HUD tendría que proporcionar apoyo para vivienda a unos 900,000 adultos mayores adicionales tan solo para mantener el ritmo entre el presente y el año 2030.

Abordar la crisis de la falta de viviendas asequibles no solo es lo que hay que hacer; es también una de las mejores maneras de invertir a largo plazo en el crecimiento y la competitividad de nuestra nación. Ese es el mensaje de este año del informe *Out of Reach / Fuera de alcance*. Este informe confirma que invertir en viviendas a precios asequibles —como lo hace el HUD al proporcionar apoyo anual con la vivienda para casi 5.5 millones de hogares, y a través del nuevo national Housing Trust Fund (Fondo de la Vivienda), como parte de esfuerzos innovadores como la Rental Assistance Demonstration (Demostración de asistencia para el alquiler) y con incentivos como el crédito fiscal de vivienda para personas de bajos ingresos— es uno de los pasos más importantes que podemos dar para ayudar a la gente a tener éxito hoy, y vivir vidas más saludables en el futuro.

Insto a todos los que se sientan conmovidos por lo que leen aquí a unirse a nosotros en la causa de asegurar que todos los estadounidenses tengan la oportunidad de encontrar una vivienda digna en un vecindario prometedor. Esa es la visión por la cual hemos venido luchando desde hace casi un siglo. Vamos a alcanzarla para cada familia en este siglo XXI y más allá.



HUD Secretary
Julián Castro



INTRODUCCIÓN

El informe anual de la NLIHC, *Out of Reach / Fuera de alcance*, documenta la brecha entre los salarios y el precio de la vivienda en Estados Unidos. El ingreso para vivienda del informe es un estimado del salario por hora que un trabajador a tiempo completo debe ganar para pagar una vivienda segura en alquiler sin gastar más del 30% de sus ingresos en el alquiler y en gastos relacionados.

Los resultados de este año destacan la dificultad que tienen millones de familias para poder pagar una vivienda digna y segura. El estancamiento salarial, especialmente entre los trabajadores de salarios bajos, el aumento de los alquileres y la insuficiencia de la oferta de viviendas asequibles siguen presentando importantes retos.

En 2016, el salario nacional para vivienda es de \$20.30 para una unidad de alquiler de dos habitaciones y \$16.35 para una unidad de alquiler de una habitación. Un trabajador que gana el salario mínimo federal de \$7.25 por hora tendría que trabajar 2.8 empleos de tiempo completo, o aproximadamente 112 horas a la semana durante las 52 semanas del año, para poder pagar un apartamento de dos habitaciones al alquiler justo del mercado (FMR, por sus siglas en inglés) del HUD. Si este trabajador duerme ocho horas cada noche, no le sobraría tiempo

durante la semana para nada distinto a trabajar y dormir.

Veintinueve estados, el Distrito de Columbia, y un pequeño número de jurisdicciones locales tienen un salario mínimo más alto que el nivel federal. Sin embargo, en ningún estado, área metropolitana, o condado puede un trabajador a tiempo completo que gana el salario mínimo vigente permitirse un modesto apartamento de dos habitaciones. Solo en 12 condados y un área metropolitana el salario mínimo vigente es suficiente para pagar un modesto apartamento de una habitación¹. El salario mínimo local más alto que los niveles federales o estatales vigentes todavía no alcanza el salario para vivienda para una unidad de una y dos habitaciones (Tabla 1).

La dificultad para pagar una vivienda digna no se limita a los trabajadores que ganan el salario mínimo. El salario promedio por hora de inquilinos en EE. UU. es de \$15.42, \$4.88 menos que el salario para vivienda para una unidad de dos dormitorios. En muchos estados, la brecha entre la media del salario de inquilinos y el salario para vivienda es significativa (Figura 1). En ningún estado la media del salario de inquilinos es suficiente para pagar un apartamento de dos habitaciones al alquiler justo del mercado o FMR.

¹ Todos ellos se encuentran en Virginia Occidental y el estado de Washington.

DEFINICIONES

Asequibilidad en este informe es coherente con la norma federal de que un máximo del 30% de los ingresos brutos del hogar deben destinarse al alquiler y gastos relacionados (electricidad, agua, calefacción, etcétera). 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 del área (AMI, por sus siglas en inglés) 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, por sus siglas en inglés) se refiere a ingresos inferiores al 30% del ingreso promedio del área (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 la Oficina de Estadísticas Laborales.

Alquiler justo del mercado (FMR, por sus siglas en inglés) 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 gastos relacionados. 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 inquilino es el salario medio estimado por hora entre inquilinos, según datos de la Oficina de Estadísticas Laborales, ajustado por el coeficiente del ingreso del inquilino al ingreso total del hogar reportado en la ACS y proyectado para 2016.

TABLA 1: LOS TRABAJADORES CON SALARIO MÍNIMO EN LOCALIDADES CON UN SALARIO MAYOR AL MÍNIMO TODAVÍA GANAN MENOS QUE EL SALARIO PARA VIVIENDA

Localidad	Salario mínimo local	Salario para vivienda 1 hab.	Salario para vivienda 2 hab.
Berkeley, CA	\$11.00	\$31.98	\$40.44
Bernalillo County, NM	\$8.50	\$14.75	\$18.10
Chicago, IL	\$10.00	\$19.25	\$22.62
Emeryville, CA	\$14.44	\$31.98	\$40.44
Johnson County, IA	\$8.20	\$12.79	\$16.60
Las Cruces, NM	\$8.40	\$10.40	\$12.69
Louisville, KY	\$7.75	\$12.38	\$15.71
Montgomery County, MD	\$9.55	\$26.96	\$31.21
Mountain View, CA	\$11.00	\$30.42	\$38.35
Oakland, CA	\$12.25	\$31.98	\$40.44
Palo Alto, CA	\$11.00	\$30.42	\$38.35
Portland, ME	\$10.10	\$17.04	\$21.33
Prince George's County, MD	\$9.55	\$26.96	\$31.21
Richmond, CA	\$11.52	\$31.98	\$40.44
San Diego, CA	\$10.50	\$22.17	\$28.83
San Francisco, CA	\$12.25	\$34.88	\$44.02
Santa Clara, CA	\$11.00	\$30.42	\$38.35
Santa Fe, NM	\$9.50	\$15.04	\$18.13
Santa Fe County, NM	\$10.66	\$15.04	\$18.13
Seattle, WA	\$13.00	\$23.56	\$29.29
Sunnyvale, CA	\$10.30	\$30.42	\$38.35
Tacoma, WA	\$10.35	\$16.79	\$21.65

Notas sobre la tabla:

1. Los montos del salario mínimo local que se usaron en esta tabla tienen vigencia al 1.º de marzo de 2016, y provienen del inventario del Labor Center de U.C. Berkeley de ordenanzas de salario mínimo para ciudades y condados de EE. UU.
2. Los salarios para vivienda en este gráfico se refieren al área FMR correspondiente de la jurisdicción.

Los hogares con más bajos ingresos enfrentan los mayores retos de asequibilidad de vivienda (Figura 2). Los hogares con ingresos extremadamente bajos (o ELI) tienen ingresos que se sitúan en el 30% o por debajo de la media de su área. En promedio, pueden permitirse gastar no más de \$507 al mes en costos de vivienda. Un individuo que depende de la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI, por sus siglas en inglés) en 2016 solo puede permitirse un alquiler mensual de \$220. Mientras que el promedio nacional de alquiler mensual de un apartamento modesto de una habitación es de \$850. El costo promedio nacional de un apartamento modesto de una habitación consumiría más del ingreso completo de SSI del individuo. Esa persona no podría mantener una vivienda sin recibir asistencia.

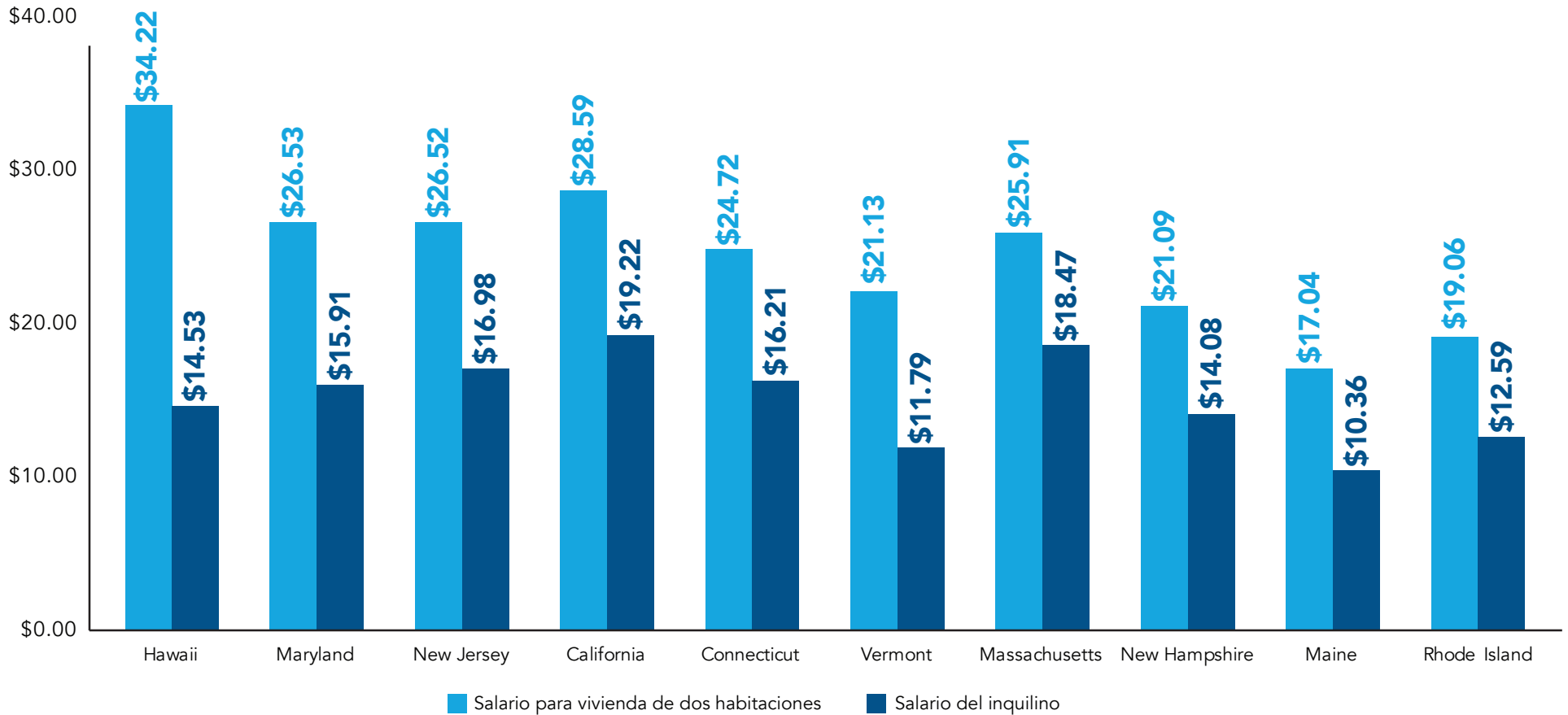
Out of Reach / Fuera de alcance 2016 indica claramente que los inquilinos, especialmente los de menores ingresos, enfrentan importantes barreras de accesibilidad para garantizar viviendas seguras y dignas a precios asequibles. Las dos secciones siguientes exploran dos causas de esta crisis de asequibilidad y cómo un nuevo programa federal de vivienda, el national Housing Trust Fund (Fondo de Vivienda o HTF), puede ayudar a atenderla.

El estancamiento salarial y la desigualdad de ingresos

El estancamiento salarial y la desigualdad de ingresos contribuyen a la brecha entre lo que la gente gana y el costo de la vivienda. Desde 2007 hasta 2015, el 10% inferior de los asalariados vio un aumento real del 0.2% en los salarios por hora, mientras que el 5% superior vio un aumento del 8.7%², continuando una tendencia a largo plazo de crecimiento en la desigualdad de los ingresos. Entre 1979 y 2013, el

2 Gould, E. (2016). Wage inequality continued its 35-year rise in 2015. Washington, DC: Economic Policy Institute. Tomado de <http://www.epi.org/publication/wage-inequality-continued-its-35-year-rise-in-2015/#epi-toc-3>.

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



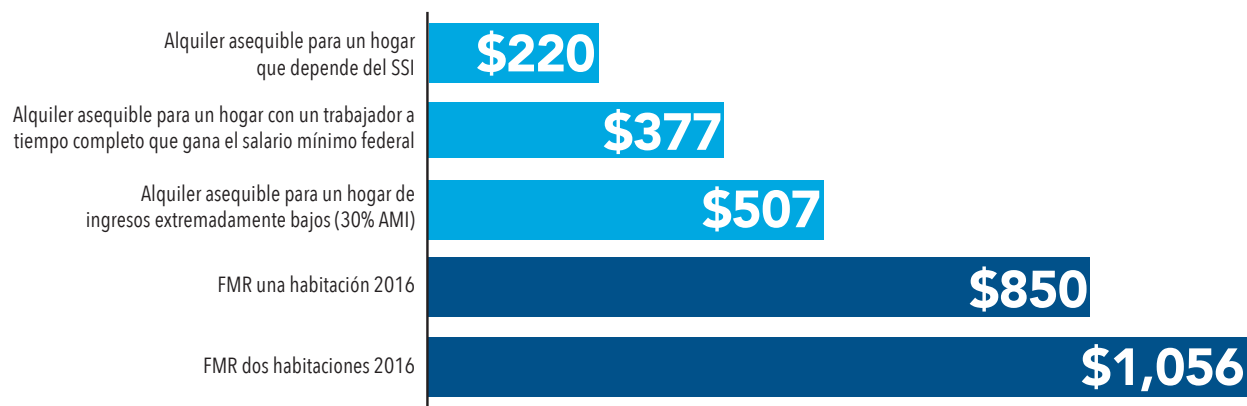
10% inferior de los asalariados vio una disminución real del 5.3% en los salarios por hora, mientras que el 5% superior vio un aumento del 40.6%³.

Un análisis realizado por la Brookings Institution encontró que las ciudades con mayor desigualdad de ingresos tienden a tener una menor asequibilidad de vivienda para familias de bajos ingresos⁴. Una mayor desigualdad del ingreso se asoció con una mayor carga de los costos de vivienda entre el 20% de los hogares más pobres. El ingreso de los hogares en el percentil 95 de la distribución del ingreso se correlacionó positivamente con los costos de vivienda en el 20% inferior del mercado de alquiler. Estos hallazgos sugieren que los mercados de vivienda son más sensibles a la demanda de viviendas de alquiler entre los hogares con ingresos más altos que a las necesidades de vivienda de los hogares de ingresos más bajos.

3 Mishel, L., Gould, E., & Bivens, J. (2015). Wage stagnation in nine charts. Washington, DC: Economic Policy Institute. Tomado de: <http://www.epi.org/publication/charting-wage-stagnation/>.

4 Berube, A., & Holmes, N. (2016). City and metropolitan inequality on the rise, driven by declining incomes. Tomado de <http://www.brookings.edu/research/papers/2016/01/14-income-inequality-cities-update-berube-holmes>.

FIGURA 2: LOS ALQUILERES SIGUEN ESTANDO FUERA DEL ALCANCE PARA MUCHOS INQUILINOS



La disminución en el valor ajustado por la inflación del salario mínimo federal contribuye a la desigualdad de los salarios⁵ y a los desafíos para la asequibilidad de vivienda que enfrentan los trabajadores de bajos ingresos. Los esfuerzos locales, estatales y nacionales destinados a aumentar el salario mínimo son críticos, pero por sí solos no cerrarán completamente la brecha de asequibilidad de la vivienda. Al menos 22 jurisdicciones locales tienen ahora un salario mínimo más alto que el nivel estatal o federal vigente. Ninguno alcanza el salario para vivienda de una o dos habitaciones (Tabla 1). La legislación sobre el salario mínimo que se introdujo en el Congreso tampoco es suficiente. La Ley para pagar a los trabajadores un salario para vivir (S.1832 / H.R. 3164) incrementaría el salario mínimo a \$15 la hora, \$1.35 y \$5.30 por debajo del salario nacional para vivienda de una y dos habitaciones. Otro proyecto de ley aparte, la Ley del salario original para vivir (H.R. 122), establecería el salario mínimo federal en el 115% del umbral federal de pobreza para una familia de cuatro, con dos hijos,

5 Economic Policy Institute (2015). *A stagnating minimum wage has left low-wage workers facing a longer climb to reach the middle class*. Washington DC: Autor. Tomado de: <http://www.epi.org/publication/a-stagnating-minimum-wage-has-left-low-wage-workers-facing-a-longer-climb-to-reach-the-middle-class>

suponiendo un empleo a tiempo completo. En 2015, el salario mínimo en virtud de esta legislación sería de \$13.29.

El aumento de los alquileres y la insuficiencia de la oferta de viviendas asequibles

La demanda de viviendas de alquiler está en su nivel más alto desde la década de 1960⁶. Tan solo en la última década, ha habido un incremento de nueve millones de hogares que necesitan vivienda en alquiler, pero solo 8.2 millones de unidades de vivienda se agregaron al inventario. Los índices de propiedades vacantes están en sus niveles más bajos desde 1985 y los alquileres han aumentado a un índice anual del 3.5%, el ritmo más rápido en tres décadas⁷.

6 Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2015). *America's rental housing: Expanding options for diverse and growing demand*. Cambridge, MA: Autor. http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/ctools/css/americas_rental_housing_2015_web.pdf.

7 *Ibid.*

El crecimiento de la oferta de unidades de alquiler de bajo costo no ha mantenido el ritmo con el significativo crecimiento de la demanda. Entre 2003 y 2013, el número de unidades de bajo costo que se alquilan por menos de \$400 aumentó en un 10%, pero el número de hogares que necesitan alquilar estas unidades aumentó en un 40%⁸. Actualmente, existe un déficit de 7.2 millones de unidades de alquiler asequibles para los 10.4 millones de hogares con ingresos extremadamente bajos, lo que deja 31 unidades disponibles y asequibles por cada 100 hogares con ingresos extremadamente bajos que necesitan vivienda en alquiler⁹. Sin posibilidad de encontrar viviendas asequibles, el 75% de los hogares con ingresos extremadamente bajos que alquilan vivienda se ven ahora gravemente afectados por el costo, al gastar más de la mitad de sus ingresos en alquiler y gastos relacionados¹⁰. Esta carga dificulta que se paguen otras necesidades básicas como alimentos saludables y ahorrar para emergencias financieras. Una carga severa del costo es un factor de riesgo para la inestabilidad y carencia de vivienda, lo que empeora la tensión psicológica y financiera dentro de una familia. Los hogares de muy bajos ingresos (VLI, por sus siglas en inglés) que no ganan más del 50% del ingreso de la media de su área enfrentan una escasez similar de 57 unidades de vivienda disponibles y asequibles por cada 100 hogares VLI que alquilan vivienda¹¹.

En ausencia de subsidios públicos, el mercado privado hace poco para producir nuevas viviendas de alquiler asequible para los hogares de más bajos ingresos. El alquiler que estos hogares pueden pagar a menudo no cubre el servicio de la deuda sobre los costos de capital

8 *Ibid.*

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

10 National Low Income Housing Coalition. (2016). *The gap: The affordable housing gap analysis 2016*. Washington, DC: Autor. Tomado de http://nlhc.org/sites/default/files/Gap-Report_print.pdf.

11 *Ibid.*

de los gastos de desarrollo y otros gastos de operación.

Debido a los elevados costos de la construcción, los desarrolladores tienen como mercado objetivo para las nuevas unidades de alquiler el extremo superior del mercado de alquiler, donde los alquileres son más altos.

Casi tres cuartas partes de las viviendas de alquiler ocupadas por hogares en las tres quintas partes inferiores de la distribución del ingreso en EE. UU. es el resultado de la filtración descendente de unidades de vivienda a medida que se vuelven más viejas y menos deseables con respecto a viviendas nuevas¹². Sin embargo, las viviendas más antiguas de calidad adecuada pocas veces alcanzan niveles que los inquilinos ELI puedan pagar. En mercados de vivienda de alta demanda, los propietarios tienen el incentivo de actualizar sus unidades para obtener alquileres más altos. En mercados débiles, los propietarios tienen el incentivo de no mantener sus propiedades de alquiler cuando los ingresos del alquiler no cubren los costos de operación.

The Housing Trust Fund

Además de elevar el salario mínimo, las inversiones públicas en programas de vivienda son esenciales para hacer frente a la escasez de viviendas de alquiler asequibles y disponibles para los hogares ELI y VLI. Una nueva y prometedora herramienta para abordar esta escasez es el national Housing Trust Fund (Fondo de la Vivienda o HTF).

El HTF es el primer nuevo programa federal de vivienda en una generación en enfocarse en los hogares ELI. Recibirá una asignación de primera vez de casi \$173.6 millones en el verano de 2016 para distribución en los 50 estados y el Distrito de Columbia. Al menos el 90% de los fondos del HTF deben utilizarse para construir, conservar o rehabilitar viviendas de alquiler asequibles para hogares ELI y VLI. Un máximo del 10% de los fondos HTF puede utilizarse para actividades que conduzcan a poder adquirir una vivienda asequible. Al menos el 75% de los fondos deben beneficiar a los hogares ELI, y hasta un 25% puede beneficiar a los hogares VLI. Mientras el HTF esté capitalizado por debajo de \$1,000 millones, todos los fondos deben beneficiar a los hogares ELI.

El HTF es financiado a través de una fuente exclusiva de ingresos fuera del proceso

12 McCarthy, J., Peach, R., & Ploenzke, M. (2015). The measurement of rent inflation. New York, NY: Federal Reserve Bank of New York. https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/staff_reports/sr425.pdf.

anual de asignaciones. El origen de los ingresos exclusivos es una tasación de un punto de base de 4.2 (0.042%) sobre el nuevo negocio de Fannie Mae y Freddie Mac. El 65% de estos ingresos se dirige al HTF y el 35% se dirige al Capital Magnet Fund (CMF). Idealmente, una fuente de ingresos exclusiva significa que los fondos del HTF complementan y no compiten con los programas de vivienda existentes financiados mediante asignaciones anuales.

El HTF pueden captar más ingresos para atender las necesidades de vivienda de los inquilinos con los ingresos más bajos de la nación. Se ha propuesto un número de fuentes de ingresos, entre ellas ampliar las contribuciones de Fannie Mae y Freddie Mac. Un esfuerzo para reformar las dos GSE que recibió el voto del Comité del Senado sobre Asuntos Bancarios, de Vivienda y Urbanos (S. 1217) de manera bipartidista que se habría traducido en \$3,500 millones al año para el HTF¹³. Hasta la fecha, tres de los cuatro proyectos de ley de reforma para la financiación de vivienda han incluido un lenguaje para preservar y expandir una fuente de ingresos exclusiva para el HTF.

Un alto miembro del Comité de la Cámara sobre Servicios Financieros, Maxine Waters (D-CA), introdujo una legislación el 23 de marzo de 2016 para proporcionar \$1,000 millones anuales en gastos obligatorios, a perpetuidad para el HTF. La ley para terminar con la carencia de vivienda de 2016 (H.R. 4888) también incluye \$50 millones al año en asistencia para alquileres basada en proyectos para unidades del HTF, \$5,000 millones adicionales para viviendas de apoyo permanente dirigidas a los que carecen de hogar de forma crónica, \$2,500 millones para vales dirigidos a familias y personas que carecen de hogar, y \$500 millones para actividades de alcance comunitario para personas que carecen de hogar. El proyecto de ley ha sido remitido al Comité de la Cámara sobre Servicios Financieros y el Comité de la Cámara sobre el Presupuesto¹⁴.

La campaña United for Homes del NLIHC propone una modesta reforma de deducción de intereses hipotecarios (MID, por sus siglas en inglés) para generar aproximadamente \$213,000 millones en ingresos durante más de 10 años para

13 National Low Income Housing Coalition (2014). "Committee approves housing finance reform measure." Memorando a los miembros, 16 de mayo de 2014. <http://www.nlihc.org/article/committee-approves-housing-finance-reform-measure>.

14 National Low Income Housing Coalition. (2016). "Representative Waters Introduces Bill to End Homelessness, Funds HTF at \$1.05 Billion Annually." De miembro a miembros, 28 de marzo de 2016. <http://www.nlihc.org/article/representative-waters-introduces-bill-end-homelessness-funds-nhtf-105-billion-annually>

“EL HOUSING TRUST FUND ES EL PRIMER NUEVO PROGRAMA FEDERAL DE VIVIENDA EN UNA GENERACIÓN EN ENFOCARSE EN LOS HOGARES ELI”

el HTF¹⁵. La campaña propone reducir el monto de la hipoteca elegible para una deducción de intereses de \$1 millón a \$500,000 y convertir la deducción en un crédito tributario no reembolsable del 15%. El representante Keith Ellison (D-MN) introdujo la Ley de inversión para vivienda de sentido común de 2015 (H.R. 1662) el 26 de marzo de 2015 que incluye estas dos disposiciones para reducir los intereses hipotecarios¹⁶. El proyecto de ley dirige un 60% de los ahorros de la reforma al HTF y el resto al Fondo de Capital de Vivienda Pública, el programa de la Sección 8 y el Crédito Fiscal para Vivienda para personas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés).

Conclusión

Out of Reach / Fuera de alcance 2016 pone de manifiesto la brecha de asequibilidad entre el costo de la vivienda de alquiler y el salario de millones de inquilinos que no ganan lo suficiente como para permitirse una vivienda digna y segura sin grandes sacrificios. Los inquilinos de bajos ingresos enfrentan el mayor desafío. Se necesitan salarios más altos y una mayor oferta de viviendas de alquiler asequible. Si queremos lograr mayores avances en la legislación sobre el salario mínimo y aumentar el financiamiento para el Fondo de Vivienda, podemos abordar la brecha de asequibilidad.

Las cifras de este informe

Out of Reach / Fuera de alcance 2016 está basado en datos del HUD, la Oficina del Censo de Estados Unidos, la Oficina de Estadísticas Laborales, el Departamento del Trabajo y la Administración del Seguro Social. Consulte el Apéndice A para obtener una explicación detallada de las fuentes de los datos y metodologías.

El salario para vivienda se basa en el alquiler justo de mercado (o FMR) del HUD, que es el mejor estimado del Departamento de lo que una familia en busca de una vivienda modesta puede esperar pagar en alquiler y gastos relacionados en el mercado actual. El FMR es un estimado de lo que una familia que se muda a una casa hoy puede esperar para pagar por una vivienda modesta en alquiler, no lo que los inquilinos actuales pagan en promedio. El FMR es la base para el estándar del pago del alquiler para el programa Housing Choice Vouchers y otros programas del HUD. Se aplican uniformemente dentro de cada área del FMR, que es una región

15 Lu, C., Rosenberg, J., & Toder, E. (2015). *Options to reform the deduction for home mortgage interest*. Washington, DC: Tax Policy Center. Tomado de <http://www.urban.org/research/publication/options-reform-deduction-home-mortgage-interest-1>.

16 National Low Income Housing Coalition. (2016). Carta "Dear Colleague" (Estimado colega) del representante Ellison sobre cómo poner fin a la carencia de vivienda. Memorando a los miembros, 29 de febrero de 2016. <http://www.nlihc.org/article/representative-ellison-s-dear-colleague-letter-ending-family-homelessness>

metropolitana o un condado no metropolitano¹⁷. Este enfoque no tiene en cuenta la variación en el alquiler dentro de un área del FMR.

El HUD ha desarrollado alquileres hipotéticos justos de mercado en áreas pequeñas (SAFMR, por sus siglas en inglés) con base en el Servicio Postal de EE. UU. y los códigos postales en áreas metropolitanas para reflejar mejor las condiciones del mercado en pequeña escala dentro de regiones metropolitanas. El

HUD solicitó comentarios sobre el uso del SAFMR para los estándares de pago de los programas Housing Choice Voucher en ciertas áreas metropolitanas en el verano pasado y envió una norma propuesta a la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB, por sus siglas en inglés) el 9 de febrero de 2016. La OMB está revisando la norma. La NLIHC ha apoyado los SAFMR dentro del programa de vales.

La NLIHC está examinando los SAFMR como una herramienta para calcular el salario para vivienda a una escala más local en las áreas metropolitanas. La tabla 2 compara el salario de vivienda para el FMR del área metropolitana de San Francisco (HMFA) según el HUD con el salario de vivienda para lugares dentro del HMFA de San Francisco. La NLIHC está estudiando la mejor manera de utilizar el SAFMR dentro de las regiones metropolitanas para reflejar los salarios de vivienda del área local.

Se advierte a los lectores que no comparen estadísticas en una edición de *Out of Reach / Fuera de alcance* con las de otra. En los últimos años, el HUD ha cambiado su metodología para calcular los FMR y los ingresos. Desde 2012, el HUD ha desarrollado estimados del alquiler justo de mercado o FMR utilizando datos de la Encuesta sobre Comunidades Estadounidenses (ACS, por sus siglas en inglés) para determinar los alquileres de base, en lugar de los datos de la encuesta decenal de la Oficina del Censo. La nueva metodología puede introducir una mayor variabilidad de año a año en las FMR. Por esta y otras razones (por ejemplo, cambios en las

17 Las excepciones son los HMFA de Dallas, TX y cinco autoridades de vivienda pública que participan en el programa de demostración del FMR de áreas pequeñas.



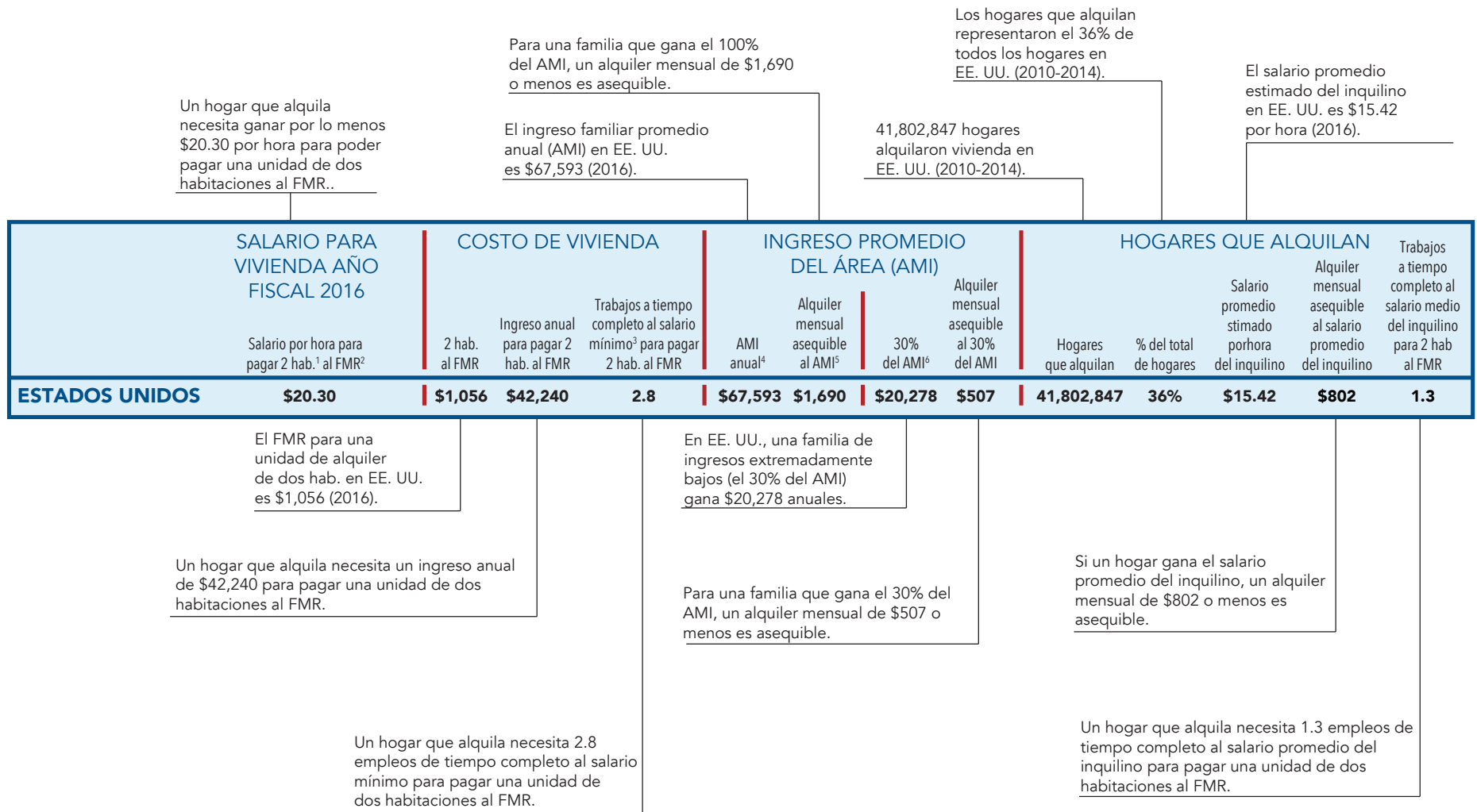
definiciones de área metropolitana), los lectores no deben comparar el informe de este año con las ediciones anteriores de *Out of Reach / Fuera de alcance* ni asumir que todas las diferencias reflejan la dinámica real del mercado. Sírvase consultar los apéndices y al personal de investigación de la NLIHC para asistencia con la interpretación de los cambios en los datos.

TABLA 2: MUESTRA DE SALARIOS PARA VIVIENDA EN EL HMFA DE SAN FRANCISCO

HMFA/LOCALIDAD	Salario Para Vivienda 1 Hab.	Salario Para Vivienda 2 Hab.
San Francisco HMFA	\$34.88	\$44.02
San Francisco City	\$29.40	\$36.03
Menlo Park City	\$34.42	\$42.12
Foster City	\$41.15	\$50.58



CÓMO USAR LAS CIFRAS



- 1: hab. = Habitación.
- 2: FMR = Alquiler justo del mercado para el año fiscal 2016 (HUD, 2016).
- 3: Este cálculo emplea el mayor salario mínimo entre el federal y el estatal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice A.

- 4: AMI = Ingreso promedio del área para el año fiscal 2016 (HUD, 2016).
- 5: Los alquileres "asequibles" representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y gastos relacionados.

DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR (\$42,240) por 52 (semanas por año) y luego por 40 (horas por semana de trabajo) (\$42,240) / 52 = \$812; \$812 / 40 = \$20.30.

Multiplicar el AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$67,593 x .3 = \$20,278). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$20,278 / 12 = \$1,690).

Ingreso familiar promedio estimado del HUD para el año fiscal 2016 basado en datos de la American Community Survey (ACS). Consultar el Apéndice A

Dividir el número de hogares que alquilan por el número total de hogares (ACS 2010-2014) (41,802,847/ 117,452,309= .36). Luego, multiplicar por 100 (36 x 100 = 36%).

Salario promedio reportado por la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS) para 2014, ajustado para reflejar los ingresos de los hogares que alquilan con respecto a todos los hogares en EE. UU., y Proyectado para 2016. Consultar el Apéndice A.

ACS (2010-2014).

ESTADOS UNIDOS	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2016		COSTO DE VIVIENDA		INGRESO PROMEDIO DEL ÁREA (AMI)				HOGARES QUE ALQUILAN				
	Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ²	2 hab. al FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo al salario mínimo ³ para pagar 2 hab. al FMR	AMI anual ⁴	Alquiler mensual asequible al AMI ⁵	30% del AMI ⁶	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares que alquilan	% del total de hogares	Salario promedio estimado por hora del inquilino	Alquiler mensual asequible al salario promedio del inquilino	Trabajos a tiempo completo al salario medio del inquilino para 2 hab al FMR
	\$20.30	\$1,056	\$42,240	2.8	\$67,593	\$1,690	\$20,278	\$507	41,802,847	36%	\$15.42	\$802	1.3

Desarrollado anualmente por el HUD (2016). Consultar el Apéndice A.

Multiplicar el FMR por 12 para obtener el costo del alquiler anual (\$1,056 x 12 = \$12,672). Luego, dividir por .3 para determinar el total de ingresos necesarios para pagar \$12,660 al año en alquiler (\$12,672 / .3 = \$42,240).

Dividir los ingresos necesarios para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$42,240 / 52 = \$812). Luego, dividir por \$7.25 (el salario mínimo federal) (\$812 / \$7.25 = 112 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (112 / 40 = 2.8 puestos de trabajo a tiempo completo).

Multiplicar el AMI anual por .3 (\$67,857 x .3 = \$20,278).

Multiplicar el 30% del AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$20,278 x .3 = \$6,083). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$6,083/ 12 = \$507).

Calcular el ingreso anual al multiplicar el salario promedio del inquilino por 40 (horas por semana) y 52 (semanas por año) (\$15.42 x 40 x 52 = \$32,073). Multiplicar por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en alquiler (\$32,073 x .3 = \$9,622). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$9,622/ 12 = \$802).

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$42,240 / 52 = \$812). Luego, dividir por \$15.42 (el salario promedio del inquilino en EE. UU.) (\$812 / \$15.42 = 53 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (53 / 40 = 1.3 puestos de trabajo a tiempo completo).

1: hab.= Habitación.

2: FMR = Alquiler justo del mercado para el año fiscal 2016 (HUD, 2016).

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

4: AMI = Ingreso promedio del área para el año fiscal 2016 (HUD, 2016).

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

JURISDICCIONES DE MAYOR COSTO EN 2016

Estados ¹	Salario para vivienda de 2 hab. al FMR
Hawaii	\$34.22
District of Columbia	\$31.21
California	\$28.59
New York	\$26.69
Maryland	\$26.53
New Jersey	\$26.52
Massachusetts	\$25.91
Connecticut	\$24.72
Alaska	\$23.25
Washington	\$23.13

Condados ²	Salario para vivienda de 2 hab. al FMR
Marin County, CA	\$44.02
San Francisco County, CA	\$44.02
San Mateo County, CA	\$44.02
Alameda County, CA	\$40.44
Contra Costa County, CA	\$40.44
Santa Clara County, CA	\$38.35
Honolulu County, HI	\$38.17
Orange County, CA	\$32.15
Pitkin County, CO	\$31.96

Áreas metropolitanas	Salario para vivienda de 2 hab. al FMR
San Francisco, CA HMFA ³	\$44.02
Oakland-Fremont, CA HMFA	\$40.44
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA HMFA	\$38.35
Honolulu, HI MSA ⁴	\$38.17
Stamford-Norwalk, CT HMFA	\$37.15
Danbury, CT HMFA	\$34.13
Orange County, CA HMFA	\$32.15
Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD HMFA	\$31.21
Nassau-Suffolk, NY HMFA	\$30.92
Santa Cruz-Watsonville, CA MSA	\$30.85

Áreas no metropolitanas combinadas	Salario para vivienda de 2 hab. al FMR
Massachusetts	\$27.41
Hawaii	\$23.19
Alaska	\$21.61
Connecticut	\$19.93
California	\$18.98
New Hampshire	\$18.71
Vermont	\$18.27
Colorado	\$17.29
Maryland	\$16.86
North Dakota	\$16.17

1 Incluye el Distrito de Columbia.

2 Excluye condados metropolitanos de New England.

3 HMFA = Área metropolitana al alquiler justo del mercado (FMR) según el HUD. Este término indica que una parte del núcleo basado en estadística definida por la Oficina de Administración y Presupuesto o OMB es en el área 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 del núcleo basado en área estadística (CBSA, por sus siglas en inglés) cuando la geografía no es la misma que la establecida por la OMB.

4 MSA = Área 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. Un área metropolitana contiene un núcleo urbano de 50,000 o más de población.

ESTADOS ORDENADOS SEGÚN EL SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES EN 2016

Los estados están ordenados de mayor a menor costo.

Posición	Estado	Salario para vivienda de 2 hab. al FMR
1	Hawaii	\$34.22
2	District of Columbia	\$31.21
3	California	\$28.59
4	New York	\$26.69
5	Maryland	\$26.53
6	New Jersey	\$26.52
7	Massachusetts	\$25.91
8	Connecticut	\$24.72
9	Alaska	\$23.25
10	Washington	\$23.13
11	Virginia	\$22.44
12	Delaware	\$21.70
13	Vermont	\$21.13
14	Colorado	\$21.12
15	New Hampshire	\$21.09
16	Illinois	\$19.98
17	Florida	\$19.96
18	Oregon	\$19.38
19	Rhode Island	\$19.06
20	Pennsylvania	\$18.27
21	Nevada	\$18.26
22	Minnesota	\$17.76
23	Texas	\$17.60
24	Arizona	\$17.18
25	Maine	\$17.04
26	Utah	\$16.32

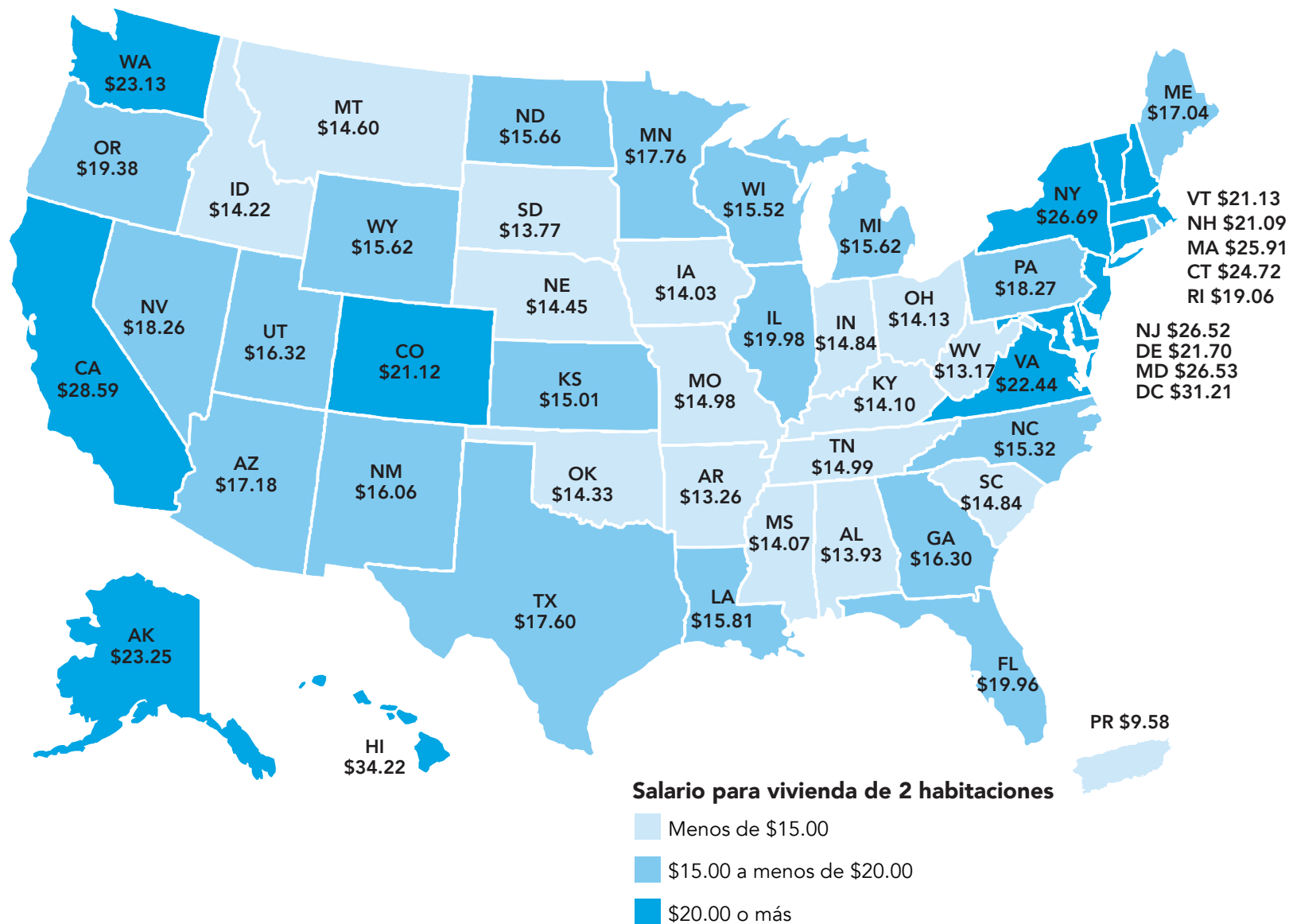
Posición	Estado	Salario para vivienda de 2 hab. al FMR
27	Georgia	\$16.30
28	New Mexico	\$16.06
29	Wisconsin	\$15.92
30	Louisiana	\$15.81
31	North Dakota	\$15.66
32	Michigan	\$15.62
33	Wyoming	\$15.62
34	North Carolina	\$15.32
35	Kansas	\$15.01
36	Tennessee	\$14.99
37	Missouri	\$14.98
38	Indiana	\$14.84
39	South Carolina	\$14.84
40	Montana	\$14.60
41	Ohio	\$14.45
42	Nebraska	\$14.45
43	Oklahoma	\$14.33
44	Idaho	\$14.22
45	Kentucky	\$14.10
46	Mississippi	\$14.07
47	Iowa	\$14.03
48	Alabama	\$13.93
49	South Dakota	\$13.77
50	Arkansas	\$13.26
51	West Virginia	\$13.17
52	Puerto Rico	\$9.58

1 Incluye el Distrito de Columbia y Puerto Rico.

2 FMR = Alquiler justo del mercado.

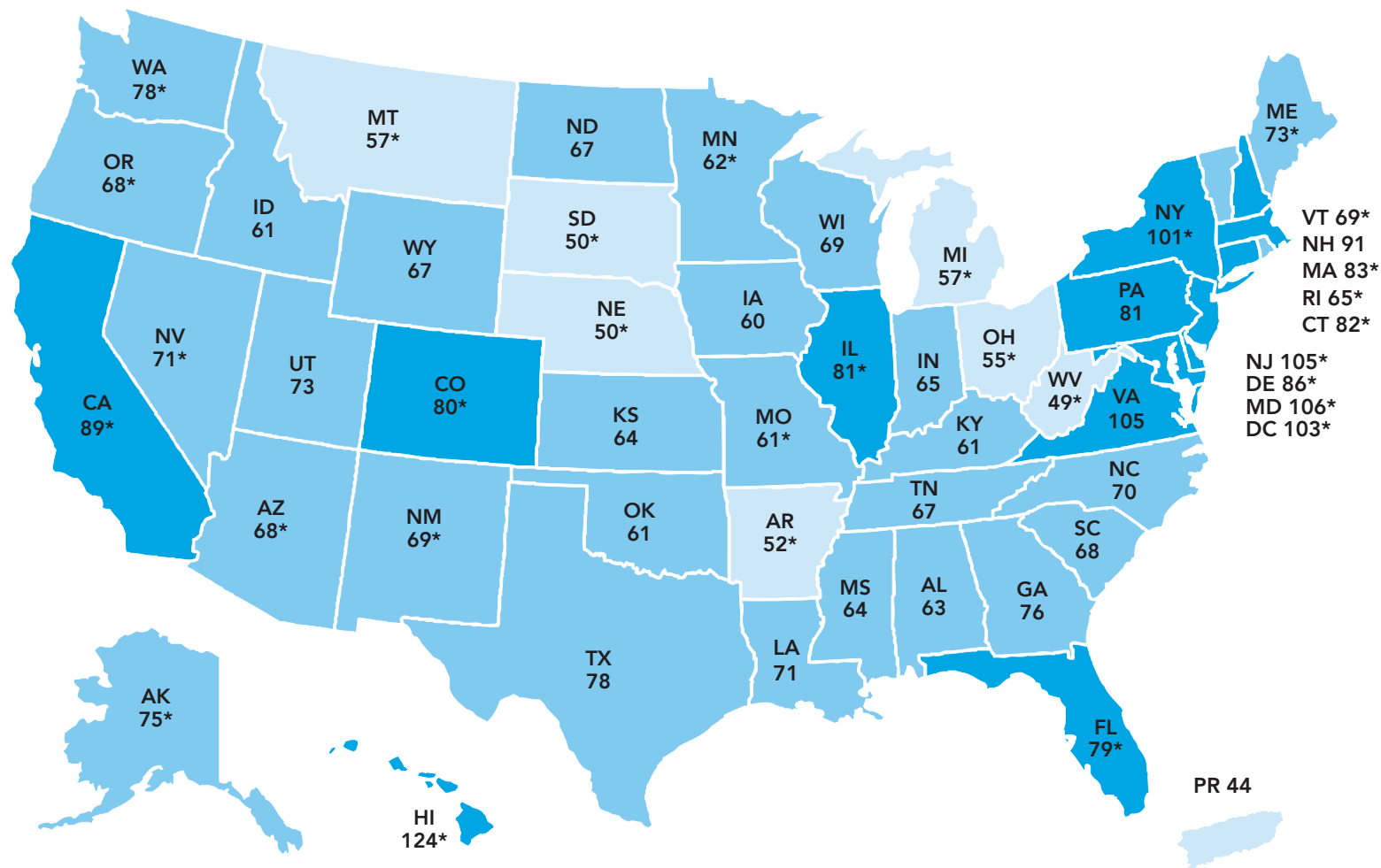
SALARIO PARA VIVIENDA PARA ALQUILAR UNA UNIDAD DE 2 HABITACIONES EN 2016

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 unidad de alquiler de dos habitaciones, sin pagar más del 30% de sus ingresos.



HORAS AL SALARIO MÍNIMO NECESARIAS PARA PAGAR ALQUILER EN 2016

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

RESUMEN DE ESTADOS

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA 2016	COSTO DE VIVIENDA			INGRESO MEDIO DEL ÁREA (AMI)				HOGARES QUE ALQUILAN				
	Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ²	2 hab. AL FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo ³ al salario mín. para 2 hab. al FMR	AMI anual ⁴	Alquiler mensual asequible al AMI ⁵	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al AMI	Hogares que alquilan (2010-2014)	% de hogares totales (2010-2014)	Salario promedio estimado por hora del inquilino (2016)	Alquiler mensual asequible al salario medio del inquilino	Trabajos a tiempo completo al salario medio del inquilino para 2 hab. al FMR
Alabama	\$13.93	\$724	\$28,973	1.90	\$56,631	\$1,416	\$16,989	\$425	\$567,978	31%	\$11.64	\$605	1.2
Alaska	\$23.25	\$1,209	\$48,359	2.40	\$86,917	\$2,173	\$26,075	\$652	\$92,263	37%	\$17.76	\$924	1.3
Arizona	\$17.18	\$893	\$35,726	2.10	\$59,520	\$1,488	\$17,856	\$446	\$873,952	37%	\$15.28	\$794	1.1
Arkansas	\$13.26	\$689	\$27,572	1.70	\$53,147	\$1,329	\$15,944	\$399	\$378,868	33%	\$11.96	\$622	1.1
California	\$28.59	\$1,487	\$59,464	2.90	\$72,682	\$1,817	\$21,805	\$545	\$5,708,355	45%	\$19.22	\$999	1.5
Colorado	\$21.12	\$1,098	\$43,939	2.50	\$75,294	\$1,882	\$22,588	\$565	\$703,266	35%	\$15.97	\$830	1.3
Connecticut	\$24.72	\$1,285	\$51,420	2.60	\$89,400	\$2,235	\$26,820	\$671	\$443,163	33%	\$16.21	\$843	1.5
Delaware	\$21.70	\$1,128	\$45,138	2.60	\$72,989	\$1,825	\$21,897	\$547	\$96,186	28%	\$16.03	\$834	1.4
District of Columbia	\$31.21	\$1,623	\$64,920	3.00	\$108,600	\$2,715	\$32,580	\$815	\$156,217	58%	\$26.09	\$1,357	1.2
Florida	\$19.96	\$1,038	\$41,527	2.50	\$57,685	\$1,442	\$17,305	\$433	\$2,444,564	34%	\$14.49	\$754	1.4
Georgia	\$16.30	\$848	\$33,908	2.20	\$59,981	\$1,500	\$17,994	\$450	\$1,268,689	36%	\$14.58	\$758	1.1
Hawaii	\$34.22	\$1,780	\$71,184	4.00	\$82,123	\$2,053	\$24,637	\$616	\$192,984	43%	\$14.53	\$755	2.4
Idaho	\$14.22	\$739	\$29,580	2.00	\$58,582	\$1,465	\$17,575	\$439	\$180,278	31%	\$11.23	\$584	1.3
Illinois	\$19.98	\$1,039	\$41,567	2.40	\$72,547	\$1,814	\$21,764	\$544	\$1,583,926	33%	\$15.25	\$793	1.3
Indiana	\$14.84	\$772	\$30,868	2.00	\$60,980	\$1,524	\$18,294	\$457	\$761,229	31%	\$12.15	\$632	1.2
Iowa	\$14.03	\$730	\$29,183	1.90	\$68,743	\$1,719	\$20,623	\$516	\$347,244	28%	\$11.29	\$587	1.2
Kansas	\$15.01	\$781	\$31,221	2.10	\$64,691	\$1,617	\$19,407	\$485	\$365,546	33%	\$12.42	\$646	1.2
Kentucky	\$14.10	\$733	\$29,319	1.90	\$57,445	\$1,436	\$17,233	\$431	\$550,223	32%	\$11.46	\$596	1.2
Louisiana	\$15.81	\$822	\$32,891	2.20	\$58,254	\$1,456	\$17,476	\$437	\$579,120	34%	\$13.46	\$700	1.2
Maine	\$17.04	\$886	\$35,453	2.30	\$63,145	\$1,579	\$18,944	\$474	\$157,971	29%	\$10.36	\$539	1.6
Maryland	\$26.53	\$1,380	\$55,183	3.20	\$93,193	\$2,330	\$27,958	\$699	\$710,103	33%	\$15.91	\$827	1.7
Massachusetts	\$25.91	\$1,347	\$53,886	2.60	\$88,037	\$2,201	\$26,411	\$660	\$957,547	38%	\$18.47	\$960	1.4
Michigan	\$15.62	\$812	\$32,494	1.80	\$63,683	\$1,592	\$19,105	\$478	\$1,089,868	28%	\$12.72	\$662	1.2
Minnesota	\$17.76	\$924	\$36,941	2.00	\$77,878	\$1,947	\$23,364	\$584	\$590,136	28%	\$13.32	\$692	1.3
Mississippi	\$14.07	\$732	\$29,268	1.90	\$49,227	\$1,231	\$14,768	\$369	\$339,802	31%	\$10.64	\$553	1.3
Missouri	\$14.98	\$779	\$31,158	2.00	\$62,790	\$1,570	\$18,837	\$471	\$756,950	32%	\$12.74	\$662	1.2

1: hab. = Habitación.

2: FMR = Alquiler justo del mercado para el año fiscal 2016 (HUD, 2016).

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

4: AMI = Ingreso promedio del área para el año fiscal 2016 (HUD, 2015).

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

RESUMEN DE ESTADOS

Estado	SALARIO PARA VIVIENDA 2016	COSTO DE VIVIENDA			INGRESO MEDIO DEL ÁREA (AMI)				HOGARES QUE ALQUILAN				
	Salario por hora para pagar 2 hab. ¹ al FMR ²	2 hab. AL FMR	Ingreso anual para pagar 2 hab. al FMR	Trabajos a tiempo completo ³ al salario mín. para 2 hab. al FMR	AMI anual ⁴	Alquiler mensual asequible al AMI ⁵	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al AMI	Hogares que alquilan (2010-2014)	% de hogares totales (2010-2014)	Salario promedio estimado por hora del inquilino (2016)	Alquiler mensual asequible al salario medio del inquilino	Trabajos a tiempo completo al salario medio del inquilino para 2 hab. al FMR
Montana	\$14.60	\$759	\$30,361	1.80	\$61,427	\$1,536	\$18,428	\$461	\$131,596	32%	\$11.23	\$584	1.3
Nebraska	\$14.45	\$751	\$30,058	1.60	\$66,857	\$1,671	\$20,057	\$501	\$245,311	34%	\$11.59	\$603	1.2
Nevada	\$18.26	\$950	\$37,987	2.20	\$61,463	\$1,537	\$18,439	\$461	\$446,047	44%	\$15.34	\$798	1.2
New Hampshire	\$21.09	\$1,097	\$43,865	2.90	\$78,912	\$1,973	\$23,673	\$592	\$150,420	29%	\$14.08	\$732	1.5
New Jersey	\$26.52	\$1,379	\$55,152	3.20	\$86,994	\$2,175	\$26,098	\$652	\$1,114,583	35%	\$16.98	\$883	1.6
New Mexico	\$16.06	\$835	\$33,404	2.10	\$56,979	\$1,424	\$17,094	\$427	\$243,406	32%	\$12.53	\$652	1.3
New York	\$26.69	\$1,388	\$55,508	3.00	\$74,427	\$1,861	\$22,328	\$558	\$3,348,537	46%	\$22.85	\$1,188	1.2
North Carolina	\$15.32	\$796	\$31,859	2.10	\$59,375	\$1,484	\$17,813	\$445	\$1,280,773	34%	\$13.21	\$687	1.2
North Dakota	\$15.66	\$814	\$32,565	2.20	\$73,664	\$1,842	\$22,099	\$552	\$101,996	35%	\$15.22	\$792	1.0
Ohio	\$14.45	\$751	\$30,060	1.80	\$63,229	\$1,581	\$18,969	\$474	\$1,513,809	33%	\$12.17	\$633	1.2
Oklahoma	\$14.33	\$745	\$29,796	2.00	\$58,586	\$1,465	\$17,576	\$439	\$485,544	33%	\$13.43	\$698	1.1
Oregon	\$19.38	\$1,008	\$40,318	2.10	\$64,014	\$1,600	\$19,204	\$480	\$586,182	38%	\$13.87	\$721	1.4
Pennsylvania	\$18.27	\$950	\$38,000	2.50	\$70,326	\$1,758	\$21,098	\$527	\$1,511,506	30%	\$13.80	\$718	1.3
Puerto Rico	\$9.58	\$498	\$19,930	1.30	\$23,775	\$594	\$7,133	\$178	\$379,256	31%	\$6.91	\$359	1.4
Rhode Island	\$19.06	\$991	\$39,639	2.00	\$73,931	\$1,848	\$22,179	\$554	\$162,740	40%	\$12.59	\$655	1.5
South Carolina	\$14.84	\$772	\$30,860	2.00	\$57,558	\$1,439	\$17,267	\$432	\$563,561	31%	\$11.53	\$599	1.3
South Dakota	\$13.77	\$716	\$28,631	1.60	\$64,740	\$1,619	\$19,422	\$486	\$104,512	32%	\$10.88	\$566	1.3
Tennessee	\$14.99	\$779	\$31,175	2.10	\$57,600	\$1,440	\$17,280	\$432	\$817,396	33%	\$12.96	\$674	1.2
Texas	\$17.60	\$915	\$36,611	2.40	\$64,360	\$1,609	\$19,308	\$483	\$3,361,040	37%	\$17.07	\$887	1.0
Utah	\$16.32	\$849	\$33,944	2.30	\$69,938	\$1,748	\$20,981	\$525	\$271,589	30%	\$12.39	\$644	1.3
Vermont	\$21.13	\$1,099	\$43,947	2.20	\$71,642	\$1,791	\$21,493	\$537	\$74,835	29%	\$11.79	\$613	1.8
Virginia	\$22.44	\$1,167	\$46,675	3.10	\$78,798	\$1,970	\$23,639	\$591	\$1,013,466	33%	\$16.45	\$856	1.4
Washington	\$23.13	\$1,203	\$48,119	2.40	\$75,979	\$1,899	\$22,794	\$570	\$986,856	37%	\$16.69	\$868	1.4
West Virginia	\$13.17	\$685	\$27,390	1.50	\$54,658	\$1,366	\$16,397	\$410	\$200,752	27%	\$10.62	\$552	1.2
Wisconsin	\$15.92	\$828	\$33,115	2.20	\$68,241	\$1,706	\$20,472	\$512	\$741,481	32%	\$12.07	\$627	1.3
Wyoming	\$15.62	\$812	\$32,489	2.20	\$74,359	\$1,859	\$22,308	\$558	\$69,225	31%	\$14.28	\$743	1.1

1: hab. = Habitación.

2: FMR = Alquiler justo del mercado para el año fiscal 2016 (HUD, 2016).

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

4: AMI = Ingreso promedio del área para el año fiscal 2016 (HUD, 2015).

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



**NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION**

1000 VERMONT AVENUE, NW
SUITE 500
WASHINGTON, DC 20005
(202) 662-1530
WWW.NLIHC.ORG