

2019



ANIVERSARIO

OUT of REACH

FUERA *de* ALCANCE



NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION

OUT OF REACH 2009

Persistent Problems,
New Challenges for Renters



National Low Income Housing Coalition
April 2009

OUT OF REACH 2007-2008

THE WAIT FOR A HOME GROWS LONGER



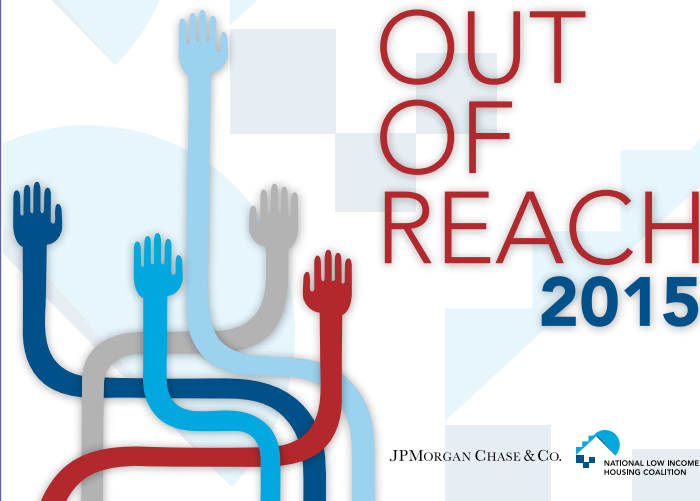
BOCA RATON — Hundreds of people lined up for housing vouchers at the Boca Raton Housing Authority early Wednesday morning. March 12, 2009

OUT OF REACH 2012

America's Forgotten Housing Crisis



March 2012



OUT OF REACH 2015

JPMORGAN CHASE & CO.



The average hourly wage among renters is **\$14.32**.
The housing wage is **\$18.79**.
This means affordable housing for low income renters is still
OUT OF REACH

WE NEED TO END THIS PROBLEM NOW, AND WE HAVE A SOLUTION.
OUT OF REACH 2013 // NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION // MARCH 2013

OUT OF REACH 2016



No Refuge
for Low
Income
Renters

MADE POSSIBLE BY THE GENEROSITY OF:
JPMORGAN CHASE & CO.



MADE POSSIBLE BY THE GENEROSITY OF:
JPMORGAN CHASE & CO.



2018

OUT of REACH 2018

THE HIGH COST OF HOUSING



MADE POSSIBLE BY THE GENEROSITY OF:
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 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* a través de la NLIHC.

Se pueden encontrar datos locales adicionales en línea en www.nlihc.org/oor

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

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

PERSONAL DE LA NLIHC

Sonya Acosta
Kyle Arbuckle
Andrew Aurand
Victoria Bourret
Josephine Clarke
Dan Emmanuel
Ed Gramlich
Paul Kealey
Mike Koprowski
Joseph Lindstrom
Lisa Marlow
Sarah Mickelson
Khara Norris
Noah Patton
Ikra Rafi
Catherine Reeves
Brooke Schipporeit
Chantelle Wilkinson
Renee Willis
Diane Yentel

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

JUNTA DIRECTIVA DE LA NLIHC

Marla Newman, Presidente,
Winston-Salem, NC
Dara Baldwin, Washington, DC
Russell "Rusty" Bennett, Birmingham, AL
Emma "Pinky" Clifford, Pine Ridge, SD
Yanira Cortes, Toms River, NJ
Lot Diaz, Washington, DC
Chris Estes, Washington, DC
Daisy Franklin, Norwalk, CT
Dora Leong Gallo, Los Angeles, CA
Deidre "DeeDee" Gilmore, Charlottesville, VA
Aaron Gornstein, Boston, MA
Moises Loza, Alexandria, VA

Erhard Mahnke, Burlington, VT
Rachael Myers, Seattle, WA
Karlo Ng, San Francisco, CA
Ann O'Hara, Boston, MA
Chrishelle Palay, Houston, TX
Robert Palmer, Chicago, IL
Eric Price, Washington, DC
Shalonda Rivers, Opa-Locka, FL
Nan Roman, Washington, DC
Shauna Sorrells, Kensington, MD
Michael Steele, New York, NY
Martha Weatherspoon, Clarksville, TN
Sim Wimbush, Richmond, VA

OUT *of* REACH

FUERA *de* ALCANCE

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

ABBY COOPER
Pasante de Investigación

DAN EMMANUEL, MSW
Analista senior de Investigación

IKRA RAFI
Especialista en Servicios Creativos

DIANE YENTEL, MSSW
Presidente y directora ejecutiva

Encuentre datos para otros estados, áreas metropolitanas, condados y códigos postales en <http://nlihc.org/oor>



nlihc.org/oor

Copyright © 2019 de la
National Low Income Housing Coalition

CONTENIDO

PREFACIO iv

PRÓLOGO v

INTRODUCCIÓN. 1

TRABAJO DE SALARIO BAJO 2

DISPARIDADES RACIALES Y DE GÉNERO 4

LA ESCASEZ DE VIVIENDAS
ASEQUIBLES PARA LOS ARRENDATARIOS
DE INGRESOS MÁS BAJOS 5

POLÍTICA FEDERAL PARA ABORDAR
LA ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDAS DE ALQUILER 6

LAS CIFRAS DE ESTE INFORME. 8

REFERENCIAS 10

GUÍA DEL USUARIO

CÓMO USAR LAS CIFRAS 11

DE DÓNDE PROVIENEN LAS CIFRAS. 12

TABLAS Y MAPAS

SALARIO PARA ALQUILAR UNA
VIVIENDA DE DOS HABITACIONES EN 2019. 13

HORAS AL SALARIO MÍNIMO EN
2019 NECESARIAS PARA PAGAR
EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA
DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER
JUSTO DEL MERCADO 14

JURISDICCIONES MÁS CARAS 15

ESTADOS CLASIFICADOS POR
SALARIO PARA VIVIENDA DE
DOS HABITACIONES 16

RESUMEN POR ESTADO 17

APÉNDICES

APÉNDICE A: SALARIOS
MÍNIMOS LOCALES 19

APÉNDICE B: NOTAS DE LOS DATOS,
METODOLOGÍAS Y FUENTES. 21

PREFACIO

POR LA REPRESENTANTE DE EE. UU. AYANNA PRESSLEY (D-MA)



El acceso a una vivienda segura y asequible es un derecho humano fundamental. Como hija de activista por los derechos de los arrendatarios en Chicago, conozco de primera mano los desafíos que enfrentan muchas familias: hogares cuyas cabezas de hogar son un padre o madre solteros como en el que yo crecí, que se ven afectados de manera desproporcionada por el tipo de inequidad que promueve las disparidades de ingresos y resultados de salud deficiente.

En momentos como estos, es crucial que reconozcamos a organizaciones como la NLIHC que se encuentran liderando la justicia por la vivienda, abogando por un acceso equitativo a la vivienda estable que permanece fuera del alcance de los hogares más vulnerables de nuestro país.

Mi distrito, el distrito 7 de Massachusetts, es uno de los más diversos y desiguales de nuestra nación; somos conscientes de la interconexión entre la vivienda y las oportunidades económicas. Los niños aprenden mejor y tienen más probabilidades de graduarse cuando viven en viviendas seguras y estables. La vivienda asequible promueve una vida saludable y brinda a las personas de bajos ingresos la posibilidad de movilidad ascendente. Sin ella, las familias se desestabilizan, la productividad se resiente y comunidades enteras se desintegran.

La falta de viviendas asequibles es quizás el mayor desafío para acabar de una vez por todas con la falta de vivienda y sacar a millones de personas de la pobreza. En mi distrito, una familia debe trabajar 84 horas por semana tan solo para pagar un apartamento digno de una habitación al alquiler justo del mercado. Este país tiene una escasez de más de 7 millones de viviendas asequibles para los 11 millones de familias con ingresos más bajos de Estados Unidos.

Y seguimos luchando para preservar la poca vivienda asequible que tenemos. Exacerbada por el alto precio de los alquileres y de las propiedades inmobiliarias, el estancamiento salarial y la creciente brecha de ingresos entre las variedades raciales, esta crisis no muestra signos de desaceleración. Las familias del distrito 7 de Massachusetts y más allá se ven obligadas a tomar decisiones imposibles entre poner comida en la mesa, comprar medicamentos que salvan vidas o pagar el alquiler. Las personas se encuentran a una emergencia de distancia del desalojo e incluso de quedarse sin hogar.

A pesar de las necesidades claras y urgentes, el gobierno de Trump continúa privando a las comunidades de los recursos necesarios para enfrentar esta crisis.

En la nación más rica del mundo, ¿cómo es posible que 3 de cada 4 familias elegibles para asistencia de vivienda sean rechazadas? Los insensibles intentos de este gobierno de reducir los fondos para los programas de vivienda asequible y asistencia para personas sin hogar han dejado a más de medio millón de personas sin refugio en una noche determinada. Mientras haya escasez nacional de viviendas, el Sueño Americano permanece en gran parte aplazado.

Esto no es solo una tendencia devastadora, sino una crisis nacional de salud pública. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de EE. UU. debe promulgar políticas para garantizar la vivienda para todos y aprovechar los recursos para hacerlo realidad. Durante demasiado tiempo, demasiadas personas se han quedado por fuera y rezagadas en lo relacionado con la política federal de vivienda y es hora de que esas prácticas lleguen a su fin.

Como miembros del Congreso, debemos promover soluciones proactivas y mitigar los daños causados por esta administración. Me enorgullece unirme a la senadora Elizabeth Warren y al representante Cedric Richmond como copatrocinadores de la "Ley estadounidense de vivienda y movilidad económica", una legislación que haría inversiones históricas a través del Housing Trust Fund para aumentar la oferta de vivienda de nuestra nación y proporcionar reparación por las décadas de políticas discriminatorias como la redistribución por motivos raciales. Además, he solicitado importantes inversiones en programas federales como la Sección 202 para que nuestros adultos mayores puedan envejecer en sus comunidades con dignidad e independencia.

Al leer el informe seminal *Out of Reach* de la NLIHC para 2019, lo insto a unirse en sociedad con los residentes de su comunidad, desde trabajadores de servicios de alimentos y enfermeros hasta activistas y organizadores, a exigir un cambio real en Washington. Cambio que se centra en las necesidades de nuestras comunidades y garantiza la vivienda como un derecho fundamental para todos los estadounidenses.

En solidaridad,

Congresista Ayanna Pressley
Distrito 7 del Congreso de Massachusetts

Como miembros del Congreso, debemos promover soluciones proactivas y mitigar los daños causados por este gobierno.

PRÓLOGO

POR DIANE YENTEL, PRESIDENTE Y DIRECTORA EJECUTIVA DE LA NLIHC



Este año se cumple el 30 aniversario de la publicación *Out of Reach* de la National Low Income Housing Coalition. El subtítulo de la primera edición fue *Por qué la gente del común no puede encontrar viviendas asequibles*. El informe, en ese momento un folleto-ensayo, ayudó a establecer un precedente para la defensoría basada en datos al poner información simple, oportuna y relevante a nivel local en manos de defensores y legisladores de todo el país.

Cushing Dolbeare, fundadora de la NLIHC y autora del primer *Out of Reach*, resumió el tema de la asequibilidad de la vivienda en una estadística singular, el “salario para vivienda”: lo que un trabajador de tiempo completo en una comunidad debe ganar para poder pagar una vivienda de alquiler modesta. Al traducir los costos de vivienda en salarios, el salario para vivienda proporciona una medida de asequibilidad de vivienda simple, que se puede entender de inmediato y es fácil de comunicar.

Mucho ha cambiado en los últimos 30 años. Las nuevas fuentes de datos e Internet han cambiado fundamentalmente la forma en que las personas acceden y difunden los datos de vivienda. Lo que no ha cambiado es que EE. UU. tiene una profunda y generalizada crisis de vivienda que afecta a millones de arrendatarios y una necesidad apremiante de educar y movilizar a las personas para ponerle fin. *Out of Reach* está específicamente diseñado con este propósito.

Cushing escribió el primer *Out of Reach* al final de una tumultuosa década de política federal para la vivienda asequible. Ronald Reagan había iniciado una nueva era de gobierno reducido y conservadurismo político que puso fin a una era de iniciativas audaces contra la pobreza iniciadas durante la Guerra contra la Pobreza del gobierno de Johnson. El gobierno federal cambió el énfasis en la financiación y se alejó de los compromisos a largo plazo de construir y operar viviendas verdaderamente asequibles hacia compromisos a corto plazo para proporcionar asistencia con el alquiler.

Nuestras necesidades de viviendas de alquiler han empeorado considerablemente en los últimos 30 años. Cushing señaló en el primer *Out of Reach* que la asistencia para la vivienda llegaba a solo 1 de cada 3 hogares elegibles a finales de los años ochenta. Hoy en día, la asistencia para la vivienda llega a menos de 1 de cada 4. El mercado privado ha perdido más de 2.5 millones de unidades de alquiler de bajo costo desde 1990, y los aumentos en el alquiler han superado significativamente el crecimiento de los ingresos, así como los incrementos de precios para necesidades como alimentos y transporte. La desigualdad salarial ha empeorado entre los trabajadores blancos y negros en todos los niveles salariales, lo que exacerba las desigualdades raciales de vivienda que han plagado a la nación durante mucho tiempo. Las viviendas de alquiler asequible para personas de bajos ingresos están significativamente más lejos del alcance ahora que en 1989, a pesar de un aumento masivo de la riqueza entre los hogares de mayores ingresos.

Al igual que en 1989, la falta de vivienda y la pobreza en la vivienda son una opción: no por quienes las experimentan, sino por los responsables de formular

políticas que perpetúan o exacerban la crisis y por quienes no actúan. Tanto en ese momento como ahora, nosotros, como país, elegimos permitir que haya carencia de vivienda. Tenemos otras opciones: contamos con los datos, las soluciones y los recursos. Solo falta la voluntad política para hacerlo.

Con herramientas como *Out of Reach*, estamos construyendo esa voluntad. La cobertura mediática de *Out of Reach* y otras investigaciones y conocimientos de la NLIHC se han más que triplicado en los últimos tres años. El público exige cada vez más acción. Una reciente encuesta nacional encargada por la campaña *Opportunity Starts at Home* de la NLIHC encuentra que el 85% del público cree que un lugar seguro, digno y asequible para vivir debe ser una prioridad nacional. Más de ocho de cada diez afirman que el presidente y el Congreso deberían tomar medidas importantes para hacer que las viviendas sean asequibles para las personas de menores ingresos.

La NLIHC es cocreadora y lidera la campaña multisectores *Opportunity Starts at Home* porque la vivienda afecta todas las áreas de nuestras vidas. La investigación confirma que cuando vivimos en una vivienda asequible, gozamos de mejor salud, tenemos mejor educación, ganamos más durante nuestras vidas e incluso vivimos más tiempo. A través de *Opportunity Starts at Home*, los líderes en salud, educación, derechos civiles, justicia penal, gobierno local, iglesias y otros sectores se unen a la defensoría para promover mayores inversiones federales para hacer que las viviendas sean asequibles para las personas de menores ingresos, generando nuevas conciencias, conexiones y poder para nuestro trabajo.

Los líderes políticos están respondiendo. Los miembros del Congreso y los candidatos presidenciales de 2020 proponen soluciones de políticas históricamente audaces. Por primera vez en décadas (si es que ha ocurrido alguna vez), la vivienda asequible es un problema primordial que electores y candidatos llevan a la campaña electoral. El proyecto de la NLIHC *Our Homes, Our Votes: 2020* (Nuestras viviendas, nuestros votos: 2020), continuará señalando la crisis de la vivienda y sus soluciones en la campaña presidencial para que el próximo presidente, sea quien fuere, priorice acabar con la carencia de vivienda y la pobreza de vivienda en Estados Unidos.

Los próximos años presentan una gran oportunidad para soluciones audaces de política de vivienda federal para garantizar que cada individuo y familia tenga un hogar seguro, accesible y asequible. Juntos, podemos poner fin a la carencia de vivienda y la pobreza de vivienda de una vez por todas.

Sigamos adelante,

Diane Yentel

INTRODUCCIÓN

Out of Reach documenta la brecha significativa entre los salarios y el costo de la vivienda de alquiler en Estados Unidos. La estadística central del informe, el salario para vivienda, es un estimado del salario por hora que un trabajador a tiempo completo debe ganar para pagar una vivienda al alquiler justo del mercado (FMR, por sus siglas en inglés) del HUD sin gastar más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda, el estándar aceptado para fines de asequibilidad. El FMR del HUD es un estimado de lo que una familia que se muda hoy puede esperar pagar por una vivienda en alquiler a un precio moderado en un área determinada. Durante los últimos 30 años, el informe ha demostrado que el costo de una vivienda de alquiler modesta está fuera del alcance de los trabajadores de bajos salarios y otros arrendatarios de ingresos extremadamente bajos.

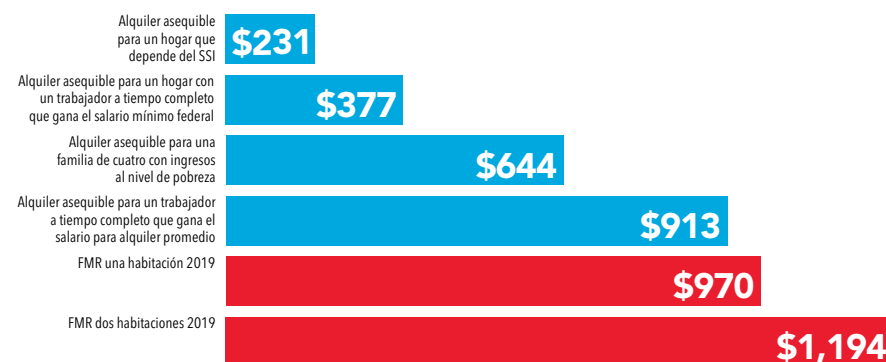
EL SALARIO NACIONAL PARA VIVIENDA EN 2019 ES DE \$22.96 PARA UNA VIVIENDA DE ALQUILER MODESTA DE DOS HABITACIONES Y \$18.65 PARA UNA VIVIENDA DE ALQUILER MODESTA DE UNA HABITACIÓN. Un trabajador que gana el salario mínimo federal de \$7.25 por hora debe trabajar cerca de 127 horas por semana (más de 3 trabajos de tiempo completo) para pagar una vivienda de alquiler de dos habitaciones o 103 horas por semana (más de 2.5 trabajos de tiempo completo) para pagar una vivienda de alquiler de una habitación al promedio nacional del alquiler justo del mercado.

La dificultad para pagar una vivienda de alquiler no se limita a los trabajadores que ganan el salario mínimo. El salario por hora promedio de un arrendatario es \$5.39 menos que el salario nacional para una vivienda de dos habitaciones y \$1.08 menos que el salario para una vivienda de una habitación. Como resultado, un arrendatario

promedio debe trabajar 52 horas por semana para pagar un apartamento modesto de dos habitaciones para sí mismo, una tarea desafiante que es aún más difícil para un padre o madre solteros de un niño pequeño o una persona con discapacidad. En solo el 10% de los condados de EE. UU., un trabajador de tiempo completo que gana el salario promedio de un arrendatario puede pagar una vivienda de alquiler modesta de dos habitaciones al alquiler justo del mercado, trabajando una semana laboral estándar de 40 horas. El mismo trabajador podría pagar un apartamento modesto de una habitación en el 41% de los condados de EE. UU.

Los bajos salarios, la inequidad salarial, las desigualdades raciales y la grave escasez de viviendas de alquiler asequibles dejan a demasiadas personas vulnerables que no pueden pagar su vivienda. Solo cuatro millones de viviendas de alquiler son asequibles y están disponibles para los once millones de hogares de arrendatarios con ingresos extremadamente bajos de la nación cuyos ingresos son menores que el índice de pobreza o el 30% de su ingreso promedio del área (AMI, por sus siglas en inglés) lo que deja una escasez de siete millones de viviendas de alquiler (NLIHC, 2019b). Una familia de cuatro integrantes con ingresos al nivel de pobreza en la mayoría de las áreas de EE. UU. no gana más de \$25,750 al año, suficiente para

FIGURA 1: LOS ALQUILERES CONTINÚAN FUERA DEL ALCANCE PARA MUCHOS ARRENDATARIOS



FMR = Alquiler justo del mercado.

Fuente: Cálculo de la NLIHC del promedio ponderado del alquiler justo del mercado del HUD. Cálculo de la NLIHC de alquileres asequibles según los datos de ingresos y beneficios de BLS QCEW, 2017 ajustado a valores de 2019; Límites de ingresos del HUD para 2019; y Administración del Seguro Social, beneficio federal máximo de SSI de 2019 para individuos.

pagar un alquiler mensual de un máximo de \$644. Muchas familias con ingresos extremadamente bajos pueden pagar mucho menos. Las personas que dependen de Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI, por sus siglas en inglés) solo puede permitirse un alquiler mensual de \$231. Mientras tanto, el alquiler mensual promedio justo del mercado de una vivienda de dos habitaciones o de una habitación es de \$1,194 o \$970, respectivamente (**Figura 1**). Debido a la insuficiencia de fondos, solo uno de cada cuatro hogares de bajos ingresos elegible recibe la asistencia federal para vivienda que necesita (Fischer & Sard, 2017).

Una encuesta nacional de opinión pública de 2019 encargada por la campaña *Opportunity Starts at Home* de la NLIHC muestra que, en todo el espectro político, una gran mayoría de los estadounidenses cree que las viviendas seguras y asequibles deben ser una prioridad nacional y que el Congreso y el presidente deben tomar

TRABAJO DE SALARIO BAJO

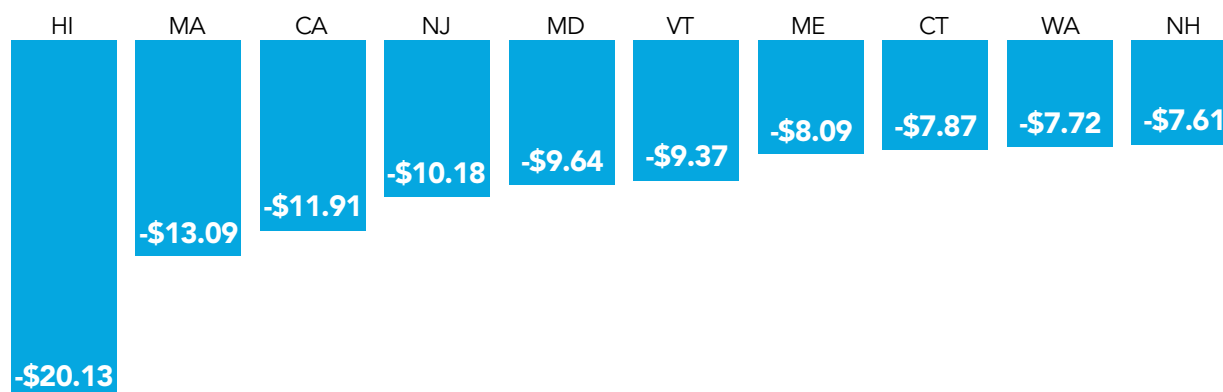
medidas importantes para crear viviendas más asequibles para personas de ingresos bajos (*Opportunity Starts at Home*, 2019). Los votantes reconocen la necesidad de un cambio, lo que indica el apoyo para aumentar las inversiones en nuevas viviendas asequibles para los arrendatarios de menores ingresos, la expansión de la asistencia para el alquiler y la introducción de beneficios fiscales para arrendatarios. Un compromiso mayor y sostenido con los programas que atienden a trabajadores de salarios bajos y otros arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, como el Housing Trust Fund, el programa de cupones Housing Choice Vouchers (HVC) y la vivienda pública, podrían resolver la crisis de asequibilidad de nuestra nación.

“ Los bajos salarios, la inequidad salarial, las desigualdades raciales y la grave escasez de viviendas de alquiler asequibles dejan a demasiadas personas vulnerables que no pueden pagar su vivienda. ”

En ningún estado, área metropolitana o condado en EE. UU., un trabajador que gane el salario mínimo federal o el salario mínimo estatal vigente puede pagar una vivienda de alquiler de dos habitaciones al alquiler justo del mercado trabajando una semana estándar de 40 horas. En solo 28 condados entre más de 3,000 condados de todo el país, un trabajador con salario mínimo a tiempo completo puede pagar una vivienda de una habitación al alquiler justo del mercado. Estos 28 condados están ubicados en estados con un salario mínimo superior al nivel federal. Si bien un salario mínimo más alto es importante, por sí solo no resolverá la crisis de asequibilidad de la vivienda. Cuarenta y dos jurisdicciones locales tienen un salario mínimo más alto que el federal o el salario mínimo de su estado, pero estas ordenanzas locales de salario mínimo no llegan al salario local necesario para una vivienda de una y dos habitaciones (Apéndice A).

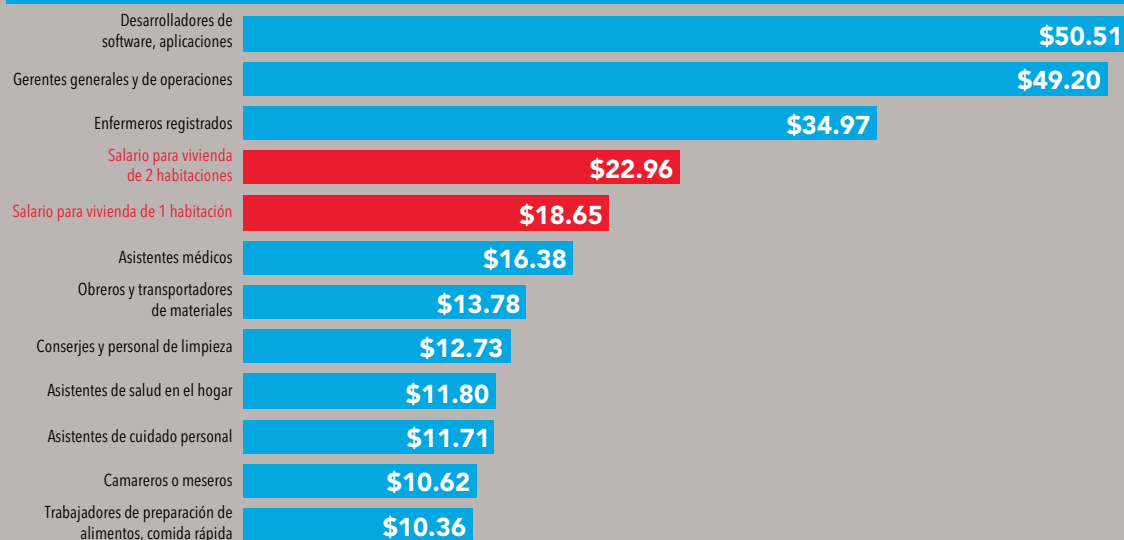
La vivienda de alquiler modesta es demasiado costosa para muchos arrendatarios que ganan más del salario mínimo también. A nivel nacional, el salario promedio por hora del arrendatario es de \$17.57, que está \$5.39 por debajo del salario para una vivienda de dos habitaciones y \$1.08 por debajo del salario para una vivienda de una habitación. En todos los estados, el Distrito de Columbia y Puerto Rico, el salario promedio del arrendatario es inferior al salario estatal para una vivienda de dos habitaciones. En dieciséis estados, incluidos California y Nueva York, el salario promedio del arrendatario es al menos \$5.00 más bajo que el salario del estado para una vivienda de dos habitaciones. La **Figura 2** muestra los diez estados con mayor brecha entre el salario promedio del arrendatario y el salario para una vivienda de dos habitaciones. El salario promedio del arrendatario es inferior al salario para una vivienda de una habitación en 25 estados.

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



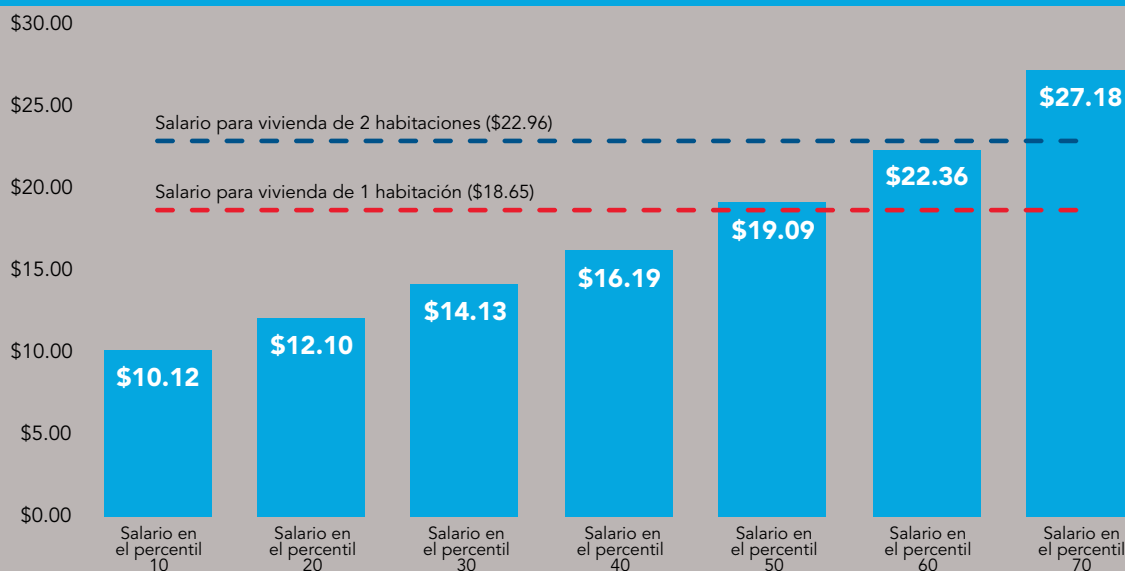
Fuente: Los salarios para vivienda están basados en los alquileres justos el mercado del HUD. El salario promedio del arrendatario está basado en BLS QCEW, 2017, ajustado a valores de 2019.

FIGURA 3: SALARIO PARA VIVIENDA Y SALARIOS PROMEDIO PARA OCUPACIONES CON LA MAYOR PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO, 2016-2026



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en el alquiler justo del mercado del HUD. Proyecciones de empleo del Programa de Proyecciones de Empleo BLS. Salarios profesionales de mayo de 2018 Estadísticas de empleo ocupacional, BLS, ajustados a valores de 2019.

FIGURA 4: SALARIOS POR HORA POR PERCENTIL FRENTE A SALARIOS PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en el alquiler justo del mercado del HUD. Los salarios por hora por percentil provienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la fuerza laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2018. Ajustados a valores de 2019.

El trabajador de salario promedio en ocho de las diez ocupaciones más grandes de la nación, incluidos vendedores minoristas, trabajadores de comida rápida, asistentes de cuidado personal, representantes de servicio al cliente y empleados de oficina, no gana lo suficiente para pagar una vivienda de alquiler modesta de una habitación. Se espera que la cantidad de empleos de bajos salarios crezca significativamente en los próximos diez años. Siete de las diez ocupaciones proyectadas para experimentar el mayor crecimiento durante la próxima década proporcionan un salario medio que es más bajo que el salario para vivienda de una y dos habitaciones (Figura 3). La Oficina de Estadísticas Laborales de EE. UU. (2018) proyecta que la cantidad de asistentes de cuidado personal aumentará en 777,600 entre 2016 y 2026, lo que la convierte en la ocupación con mayor crecimiento. El salario promedio de esta ocupación es \$11.71, o \$ 6.94 menos de lo que un trabajador a tiempo completo necesita ganar para poder pagar una vivienda de alquiler modesta de una habitación al alquiler justo del mercado.

En los últimos años, los trabajadores de bajos salarios han experimentado un modesto crecimiento salarial. Entre 2016 y 2018, por ejemplo, los salarios en los percentiles 20 y 30 de la distribución salarial mostraron el mayor crecimiento en 8% y 6%, respectivamente (Economic Policy Institute, 2019). Sin embargo, a nivel nacional, un empleado a tiempo completo en el percentil 40 (el 40% de los salarios son menores) todavía no puede permitirse un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado sin tener que gastar más del 30% de su ingreso en el alquiler (Figura 4).

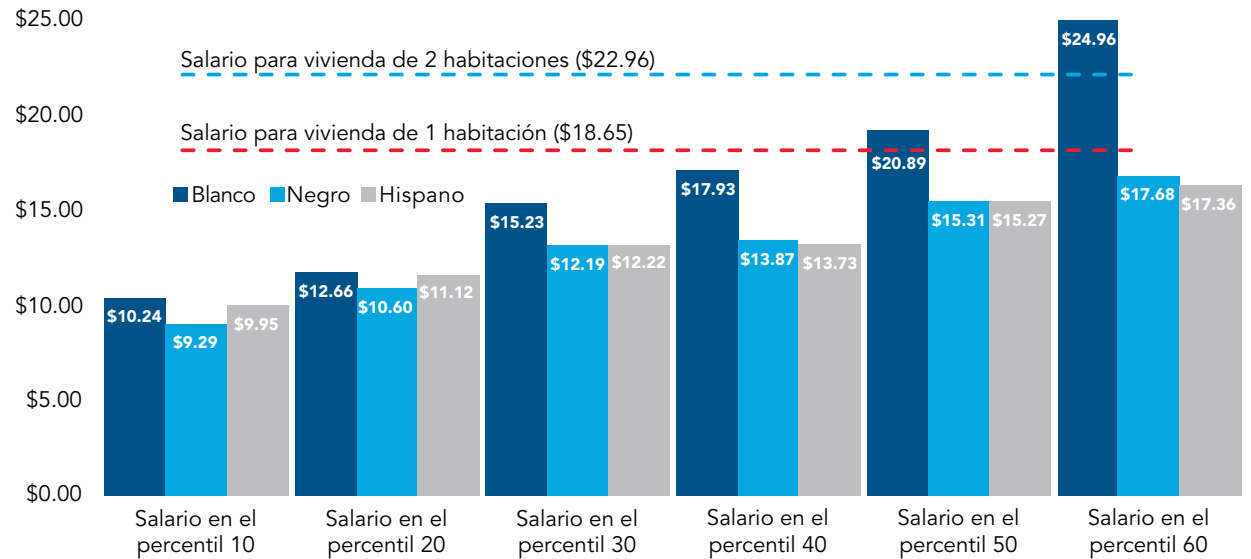
El trabajador de salario promedio en ocho de las diez ocupaciones más grandes de la nación, incluidos vendedores minoristas, trabajadores de comida rápida, asistentes de cuidado personal, representantes de servicio al cliente y empleados de oficina, no gana lo suficiente para pagar una vivienda de alquiler modesta de una habitación

DISPARIDADES RACIALES Y DE GÉNERO

Las disparidades de ingresos resultan en un desafío aún mayor para la asequibilidad de vivienda para las personas de color. Las familias negras e hispanas tienen más probabilidades de ser arrendatarios con ingresos extremadamente bajos que las familias blancas debido a las disparidades salariales históricas y persistentes y las barreras para lograr ser propietarios de vivienda. El veinte por ciento de los hogares negros y el 16% de los hogares hispanos son arrendatarios de ingresos extremadamente bajos, en comparación con solo el 6% de los hogares blancos (NLIHC, 2019b).

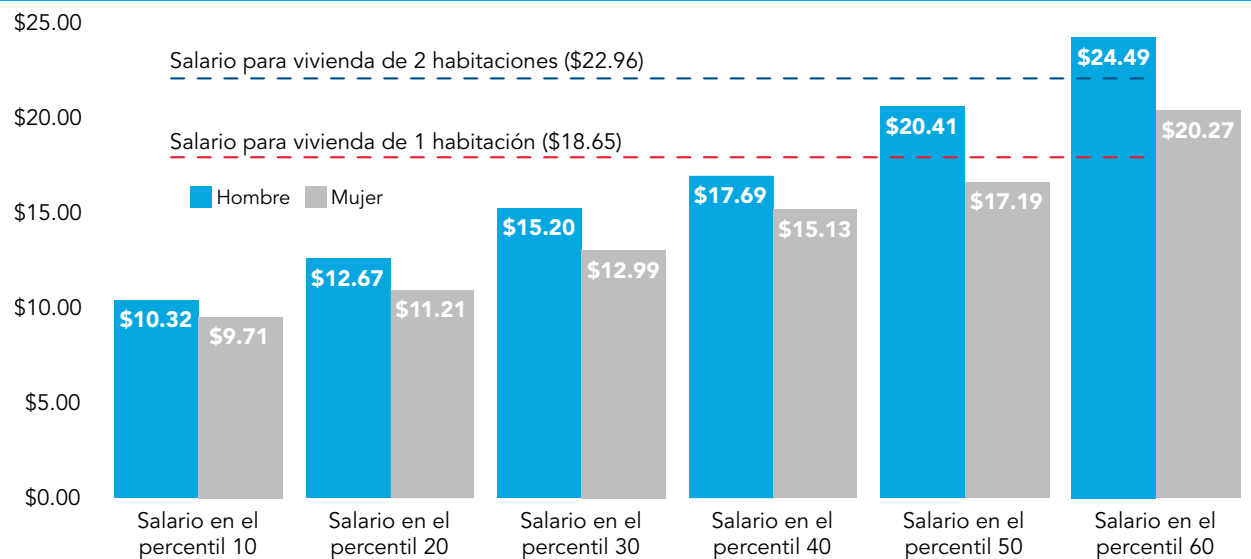
Un trabajador negro de salario bajo en el percentil 20 de los salarios (por raza) gana un 16% menos que un trabajador blanco de salario bajo, mientras que un trabajador hispano de salario bajo gana un 12% menos. Estas disparidades aumentan a niveles más altos de ingresos. El trabajador negro promedio, por ejemplo, gana 26.7% menos que el trabajador blanco promedio, mientras que el trabajador hispano promedio gana 27% menos. Como resultado, los trabajadores negros e hispanos enfrentan mayores brechas entre sus salarios y el costo de la vivienda. El trabajador de tiempo completo blanco de salario promedio gana un salario adecuado para pagar un apartamento de una habitación al alquiler justo del mercado, pero el trabajador de tiempo completo negro o hispano de salario promedio no puede (Figura 5). Un trabajador blanco de tiempo completo en el percentil 60 de la distribución del salario de blancos puede pagar una vivienda de alquiler de dos habitaciones al precio justo del mercado, mientras que un trabajador negro o hispano de

FIGURA 5: PERCENTILES DE SALARIOS POR HORA FRENTE AL SALARIO PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en el alquiler justo del mercado del HUD. Los salarios por hora por percentil provienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la fuerza laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2018. Ajustado a valores de 2019.

FIGURA 6: PERCENTILES DE SALARIOS POR HORA POR GÉNERO FRENTE A SALARIOS PARA VIVIENDA DE UNA Y DOS HABITACIONES



Fuente: Los salarios para vivienda están basados en el alquiler justo del mercado del HUD. Los salarios por hora por percentil provienen de la Biblioteca de Datos del Estado de la fuerza laboral de Estados Unidos del Economic Policy Institute para 2018. Ajustado a valores de 2019.

LA ESCASEZ DE VIVIENDAS ASEQUIBLES PARA LOS ARRENDATARIOS DE INGRESOS MÁS BAJOS

tiempo completo en el percentil 60 del salario de negros o hispanos no puede permitirse una vivienda alquiler de una habitación. El resultado de estas disparidades es que casi el 55% de los arrendatarios negros y el 54% de los arrendatarios hispanos gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda, en comparación con el 42% de los arrendatarios blancos (U.S. Census Bureau, 2018a).

Las disparidades de género también resultan en mayores desafíos de asequibilidad para las mujeres. En todos los niveles salariales, las mujeres ganan menos que los hombres. El trabajador hombre de tiempo completo con salario promedio en Estados Unidos puede pagar un apartamento modesto de una habitación al alquiler justo del mercado nacional, mientras que la mujer con salario promedio no puede hacerlo (Figura 6). La disparidad en los salarios y la asequibilidad de la vivienda pueden tener implicaciones para los niños, dado que los niños que no viven con ambos padres tienen más probabilidades de vivir con su madre que con su padre (U.S. Census Bureau, 2018b). Las dificultades de un padre o madre para pagar el alquiler pueden tener un impacto negativo en la salud y el desarrollo cognitivo del niño, probablemente porque el padre o la madre tendrá menos recursos para gastar en otras necesidades (Newman & Holupka, 2014; Sandel et al., 2018).

Un trabajador blanco de tiempo completo en el percentil 60 de la distribución del salario de blancos puede pagar una vivienda de alquiler de dos habitaciones al precio justo del mercado, mientras que un trabajador negro o hispano a tiempo completo en el percentil 60 del salario de negros o hispanos no puede permitirse una vivienda alquiler de una habitación.

La actual escasez nacional de siete millones de viviendas asequibles y disponibles para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos significa que solo existen 37 viviendas por cada 100 hogares de arrendatarios con ingresos extremadamente bajos (NLIHC, 2019b). Casi todos los condados de Estados Unidos carecen de un suministro adecuado (HUD, 2018). Como resultado, el 71% de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos se ven gravemente afectados por el costo de la vivienda, y gastan más de la mitad de sus ingresos limitados en los costos de vivienda, lo que los obliga a reducir otras necesidades básicas como alimentos, atención médica y transporte adecuado. También los pone en riesgo de inestabilidad de vivienda. Los arrendatarios de ingresos extremadamente bajos representan casi tres cuartas partes de todos los arrendatarios gravemente afectados por el costo en Estados Unidos (NLIHC, 2019b).

El mercado privado no proporciona un suministro suficiente de viviendas asequibles para los arrendatarios de ingresos más bajos. El alto costo del desarrollo significa que la mayoría de las nuevas viviendas de alquiler en el mercado privado se construyen y tienen un precio que solo los arrendatarios de mayores ingresos pueden pagar. El valor promedio de alquiler en 2017 para

un apartamento nuevo en un edificio multifamiliar era de \$1,550, muy

superior a lo que pueden pagar los trabajadores de salarios bajos y otros arrendatarios de ingresos bajos (Joint Center for Housing Studies, 2018). Solo el 31% de los arrendatarios en 2017 podía pagar este nivel de alquiler. Al mismo tiempo, las viviendas más antiguas no llegan adecuadamente a los arrendatarios de más bajos ingresos con el paso del tiempo porque los propietarios no tienen incentivos suficientes para mantener la vivienda en los niveles de alquiler lo suficientemente bajos como para que los arrendatarios de ingresos más bajos puedan pagarlos. En mercados sólidos, los propietarios tienen un incentivo para reinvertir en sus propiedades para cobrar alquileres más altos. En mercados débiles, los propietarios tienen un incentivo para encontrar otros usos para su propiedad si los ingresos por alquiler no cubren los gastos de mantenimiento y operación. El número de viviendas de alquiler de bajo costo con alquileres mensuales inferiores a \$800, lo que las hace asequibles para las familias que ganan menos de \$32,000 (en valores reales), disminuyó en más de 2.5 millones entre 1990 y 2016, mientras que el número de viviendas con alquileres mensuales de más de \$2,000 aumentó en 2.6 millones (Joint Center for Housing Studies, 2018).

A pesar de la falla del mercado privado, a tres de cada cuatro hogares elegibles de bajos ingresos se les niega la asistencia federal para la vivienda debido a una escasez crónica de financiamiento (Fischer & Sard, 2017). La mayoría del presupuesto de asistencia para vivienda del HUD se destina a la renovación de los contratos de alquiler de

POLÍTICA FEDERAL PARA ABORDAR LA ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDAS DE ALQUILER

propiedades asequibles existentes y a continuar la asistencia con el alquiler para beneficiarios actuales. La asistencia para la vivienda ha sido terriblemente inadecuada durante décadas y no ha seguido el ritmo de la creciente necesidad. Entre 1995 y 2015, el número de hogares de arrendatarios de muy bajos ingresos aumentó en más del 40%, mientras que el número de hogares de muy bajos ingresos que reciben asistencia para la vivienda, incluida la asistencia estatal y local, aumentó solo en un 12% (Joint Center for Housing Studies, 2018).

“La asistencia para la vivienda ha sido terriblemente inadecuada durante décadas y no ha seguido el ritmo de la creciente necesidad.”

El público estadounidense reconoce la necesidad de cambio. Una encuesta reciente encargada por la campaña *Opportunity Starts at Home* de la NLIHC encontró que la mayoría de los estadounidenses a través de todo el espectro político cree que los funcionarios electos deben tomar medidas para poner fin a la falta de vivienda y hacer que la vivienda sea más asequible para las personas de ingresos bajos (*Opportunity Starts at Home*, 2019). Una gran mayoría de adultos apoya una gama de soluciones de vivienda, que incluyen mayores inversiones de capital para viviendas más asequibles, una expansión de la asistencia de alquiler, la creación de un crédito fiscal para arrendatarios de bajos ingresos y asistencia de crisis para familias que experimentan una situación económica inesperada, como la pérdida de empleo.

Un aumento significativo de los recursos para el Housing Trust Fund (HTF) nacional crearía, rehabilitaría o preservaría viviendas de alquiler para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos, muchos de los cuales trabajan o son personas mayores o con discapacidades. Financiado por pequeñas contribuciones obligatorias de Fannie Mae y Freddie Mac, el HTF nacional es una subvención en bloque, que brinda a los estados flexibilidad en la forma en que usan el dinero, siempre que al menos el 90% se utilice para viviendas de alquiler y el 75% de las viviendas de alquiler atienda a hogares con ingresos extremadamente bajos.¹

¹ Todos los fondos HTF nacionales deben beneficiar a hogares con ingresos extremadamente bajos cuando el fondo se capitaliza por debajo de \$1,000 millones.

Se necesita una importante inversión de capital para preservar la oferta existente de viviendas asequibles para arrendatarios de bajos ingresos. La vivienda pública, que proporciona una vivienda asequible y una estabilidad de vivienda para algunos de los arrendatarios más vulnerables de la nación, es un componente crítico de la infraestructura de vivienda de EE. UU. Sin embargo, después de años de insuficiencia de fondos, las autoridades de vivienda que mantienen y operan viviendas públicas enfrentan un acumulado de necesidades de capital para reparaciones por más de \$50 mil millones (NLIHC, 2019a). Este acumulado de reparaciones amenaza la calidad e incluso la existencia de esta vivienda.

El gobierno federal también debe garantizar fondos federales adecuados para renovar los contratos de Asistencia de Alquiler Basados en Proyectos (PBRA, por sus siglas en inglés) con propietarios privados de viviendas de alquiler subsidiadas. La PBRA consiste en contratos de alquiler entre el HUD y propietarios privados que proporcionan viviendas subsidiadas para arrendatarios de bajos ingresos. Los arrendatarios contribuyen con el 30% de su ingreso bruto ajustado al alquiler, y la contribución del HUD cubre el resto. Las apropiaciones oportunas y adecuadas pueden proteger estas viviendas de alquiler para que no se pierdan del inventario de viviendas asequibles.

También es necesario ampliar la asistencia para el alquiler como el programa de cupones Housing Choice Voucher (HCV). Los beneficiarios contribuyen con el 30% de sus ingresos brutos

“Una gran mayoría de adultos apoya una gama de soluciones de vivienda, que incluyen mayores inversiones de capital para viviendas más asequibles, una expansión de la asistencia de alquiler, la creación de un crédito fiscal para arrendatarios de bajos ingresos y asistencia de crisis.”

ajustados para costos de vivienda en el mercado privado, y los cupones pagan los costos restantes hasta el estándar de pago de la autoridad local de vivienda. Por lo general, los cupones cuestan menos que la producción de nuevas viviendas, lo que los convierte en una forma eficiente y efectiva de asistencia para la vivienda en mercados donde ya podría existir un suministro abundante de

viviendas de alquiler vacantes y físicamente adecuadas. Sin embargo, los propietarios en muchas jurisdicciones pueden discriminar a las familias de bajos ingresos al negarse a aceptar los cupones. Una prohibición de tal discriminación mejoraría la efectividad de los cupones.

Los cambios en el código tributario también podrían ayudar a los arrendatarios a pagar su vivienda. Un crédito fiscal para arrendatarios totalmente reembolsable y dirigido según los ingresos para arrendatarios afectados por el costo de la vivienda ayudaría a las familias con dificultades económicas. Los créditos podrían basarse en la diferencia entre el 30% de los ingresos familiares del arrendatario y sus costos reales de vivienda hasta un costo modesto. El programa Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) podría ampliarse y mejorarse para satisfacer mejor las necesidades de vivienda de los arrendatarios con ingresos extremadamente bajos. El LIHTC es el mayor subsidio para producción de viviendas asequibles en EE. UU., pero los alquileres del programa a menudo no son asequibles para los arrendatarios con los ingresos más bajos. Este problema podría abordarse con un aumento del 50% en los créditos fiscales para desarrollos que reservan al menos el 20% de las viviendas para arrendatarios con ingresos extremadamente bajos.

Los miembros del Congreso y los candidatos presidenciales han tomado nota de los crecientes desafíos de la asequibilidad de alquileres en el país, especialmente entre los trabajadores de salarios bajos y sus familias. “La Ley estadounidense de vivienda y movilidad económica”, reintroducida en el Senado

por la senadora Warren (D-MA) junto con los senadores Gillibrand (D-NY) y Markey (D-MA) y en la Cámara de Representantes, Richmond (D-LA), Lee (D-CA), Moore (D-WI), Cummings (D-MD) y otros demócratas, proponen una inversión de \$445 mil millones durante diez años para el HTF nacional, una prohibición federal de la discriminación por la fuente de ingresos contra los usuarios

de cupones, un aumento en los fondos para los programas de vivienda asequible existentes que prestan servicios en tierras tribales y áreas rurales, y más de \$3,500 millones para el Public Housing Capital Fund, entre otras disposiciones.

La representante Waters (D-CA) introdujo la “Ley para acabar con la falta de vivienda de 2019” que propone invertir más de \$13 mil millones durante cinco años para hacer frente a la escasez de viviendas asequibles y combatir la falta de vivienda. El proyecto de ley incluye fondos para cupones y nuevas construcciones, además de divulgación y administración de casos para personas sin hogar. El proyecto de ley contempla más de \$1,000 millones anuales para el HTF nacional y \$50 millones cada año para que la asistencia con el alquiler se utilice junto con el HTF. La representante Waters propuso recientemente una legislación adicional que proporcionaría \$5 mil millones para el HTF nacional y \$70 mil millones para el Public Housing Capital Fund.

La “Ley de alivio para el alquiler”, reintroducida en el Senado por la senadora Harris (D-CA) e introducida en la Cámara por los representantes Davis (D-IL), Gómez (D-CA) y Peters (D-CA), propone un crédito tributario totalmente reembolsable para arrendatarios gravemente afectados por los costos de vivienda con ingresos anuales de hasta \$100,000 o \$125,000, según su área. El valor del crédito se basa en los ingresos de un arrendatario y la diferencia entre el 30% de los ingresos familiares del arrendatario y el alquiler real hasta el valor del alquiler justo del mercado. Los arrendatarios de menores ingresos recibirían un crédito mayor que los arrendatarios de mayores ingresos.

El senador Booker (D-NJ) y el congresista Clyburn (D-SC) introdujeron la “Ley de vivienda, oportunidad, movilidad y equidad” para crear también un crédito fiscal totalmente reembolsable para arrendatarios que se vean gravemente afectados por el costo, cubriendo así la diferencia entre 30% de los ingresos familiares del arrendatario y el alquiler real hasta el valor del alquiler justo del mercado. La propuesta incluye incentivos para alentar a los gobiernos locales a reducir la zonificación, el uso de la tierra y otras barreras reglamentarias que restringen la oferta de vivienda.

Más de nueve de cada diez adultos afirman que una vivienda asequible y estable es importante para la seguridad y el bienestar de las personas (*Opportunity Starts at Home*, 2019). La investigación los respalda. Las viviendas asequibles proporcionan los cimientos para resultados de salud positivos para las familias, se correlacionan con un mejor desarrollo cognitivo y rendimiento

LAS CIFRAS DE ESTE INFORME

académico para los niños, y menores gastos públicos en otros servicios como la atención médica (Brennan, Reed & Sturtevant, 2014; Newman & Holupka, 2014; Sandal et al., 2016; Sandel et al., 2018; Wright, Li, Vartanian, & Weller, 2016). Y las viviendas asequibles en vecindarios de alta oportunidad con buenas escuelas pueden tener impacto a largo plazo en los ingresos y la movilidad económica de las generaciones futuras (Chetty, Hendren & Katz, 2015).

Las inversiones en viviendas asequibles también son un catalizador para el crecimiento económico y la creación de empleos. Según la National Association of Home Builders (2015), la construcción de 100 viviendas de alquiler genera \$11.7 millones en ingresos locales, 161 empleos locales, y \$2.2 millones en impuestos y otros ingresos para los gobiernos locales. Los altos costos de vivienda limitan las oportunidades para que las personas aumenten sus ingresos, lo que, a su vez, frena el crecimiento del PIB. Las investigaciones sugieren que el crecimiento del PIB entre 1964 y 2009 habría sido un 13.5% más alto si las familias tuvieran un mejor acceso a viviendas asequibles en áreas de alta productividad (Moretti, E. & Hsieh, C. 2015).

Un compromiso sostenido con los programas federales que mejoran la asequibilidad de la vivienda para los arrendatarios de más bajos ingresos en EE. UU. proporcionará profundos beneficios a millones de personas y sus familias, así como a las comunidades locales y a la nación.

“ Los miembros del Congreso y los candidatos presidenciales han tomado nota de los crecientes desafíos de la asequibilidad de alquileres en el país, especialmente entre los trabajadores de salarios bajos y sus familias. ”

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

El salario para vivienda varía considerablemente en todo el país. El salario para alquilar una vivienda modesta de dos habitaciones en el área metropolitana de San Francisco, por ejemplo, es de \$60.96, muchísimo mayor que el salario para vivienda nacional. En el otro extremo del espectro de precios, el salario para una vivienda de dos habitaciones es \$11.88 en áreas de Kentucky. Sin embargo, las jurisdicciones con un salario para vivienda inferior al promedio 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 alquiler justo del mercado (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 de cupones Housing Choice Vouchers y otros programas del HUD. El FMR por lo general se aplica uniformemente dentro de cada área FMR, que es un área metropolitana o un condado no metropolitano. Por lo tanto, el salario para vivienda no refleja las variaciones en el alquiler dentro de un área metropolitana o condado no metropolitano.

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

Se advierte a los lectores que no comparen estadísticas en una edición de *Out of Reach* con las de otro. 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 un área se basan en encuestas de alquileres locales en lugar de la ACS. Por estas razones, los lectores no deben comparar el informe de este año con las ediciones anteriores de *Out of Reach* 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 con el transcurso del tiempo.

DEFINICIONES

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

Ingreso promedio del área (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 trabajo de 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 de tiempo completo se define como 2,080 horas por año (40 horas por semana durante 52 semanas). El empleado promedio trabaja aproximadamente 34.5 horas por semana, según 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 cupones Housing Choice Voucher y en contratos según la Sección 8.

Salario del arrendatario es el salario promedio estimado por hora entre arrendatarios, según datos del Bureau of Labor Statistics de 2017, ajustado por el coeficiente del ingreso de hogares arrendatarios al ingreso general promedio de hogares reportado en la ACS y proyectado para 2019.

REFERENCES

Brennan, M., Reed, P., Sturtevant, L. (2014). *The impacts of affordable housing on education: A research summary (El impacto de la vivienda asequible en la educación: Resumen de la investigación)*. Washington, DC: National Housing Conference.

Chetty, R., Hendren, N. & Katz, L. (2015). The effects of exposure to better neighborhoods on children: New evidence from the Moving to Opportunity experiment (Los efectos para los niños de la exposición a mejores barrios: Nueva evidencia del experimento Mudanza hacia la oportunidad). *American Economic Review*, 106(4), 855-902.

Economic Policy Institute. (2019). *State of Working America Data Library, Wages by Percentile (Biblioteca de Datos del Estado de la fuerza laboral de Estados Unidos, Salarios por percentil) [Archivo de datos]*.

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.

Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2018). *The state of the nation's housing (El estado de la vivienda en el país)*. Cambridge, MA: Author.

Moretti, E. & Hsieh, C. (2015). Housing constraints and spatial misallocation (Restricciones de vivienda y asignación incorrecta de espacios). *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11(2): 1-39.

National Association of Home Builders. (2015). *Local impact of home building: Updated NAHB estimates (Impacto local de la construcción de viviendas: Estimados actualizados de la NAHB)*. Washington, DC Author.

National Low Income Housing Coalition. (2019a). *Public Housing. Advocate's Guide 2019 (Guía para el defensor, 2019)*. Washington, DC: Author.

National Low Income Housing Coalition. (2019b). *The Gap: A shortage of affordable homes 2019 (La brecha: Una escasez de viviendas asequibles, 2019)*. Washington, DC: Author.

Newman, S.J. & Holupka, C.S. (2014). Housing affordability and child well-being (La asequibilidad de vivienda y el bienestar de los niños). *Housing Policy Debate [Debate sobre la política de vivienda]*, 25(1), 116-151.

Opportunity Starts at Home. (2019). *The need for action on housing affordability (La oportunidad empieza por casa, 2019. La necesidad de acción para la asequibilidad de la vivienda)*. Washington, DC: Author.

Sandel, M., Cook, J., Poblacion, A., Sheward, R., Coleman, S., Viveiros, J., & Sturtevant, L. (2016). *Housing as a health care investment: Affordable housing supports children's health (La vivienda como una inversión de salud: La vivienda asequible contribuye a la salud infantil)*. Washington, DC: National Housing Conference & Children's HealthWatch.

Sandel, M., Sheward, R., Ettinger de Cuba, S., Coleman, S., Frank, D.A., Chilton, M., . . . Cutts, D. (2018). Unstable housing and caregiver and child health in renter families (Vivienda inestable y salud de cuidadores y niños en familias arrendatarias). *Pediatrics*, 141(2).

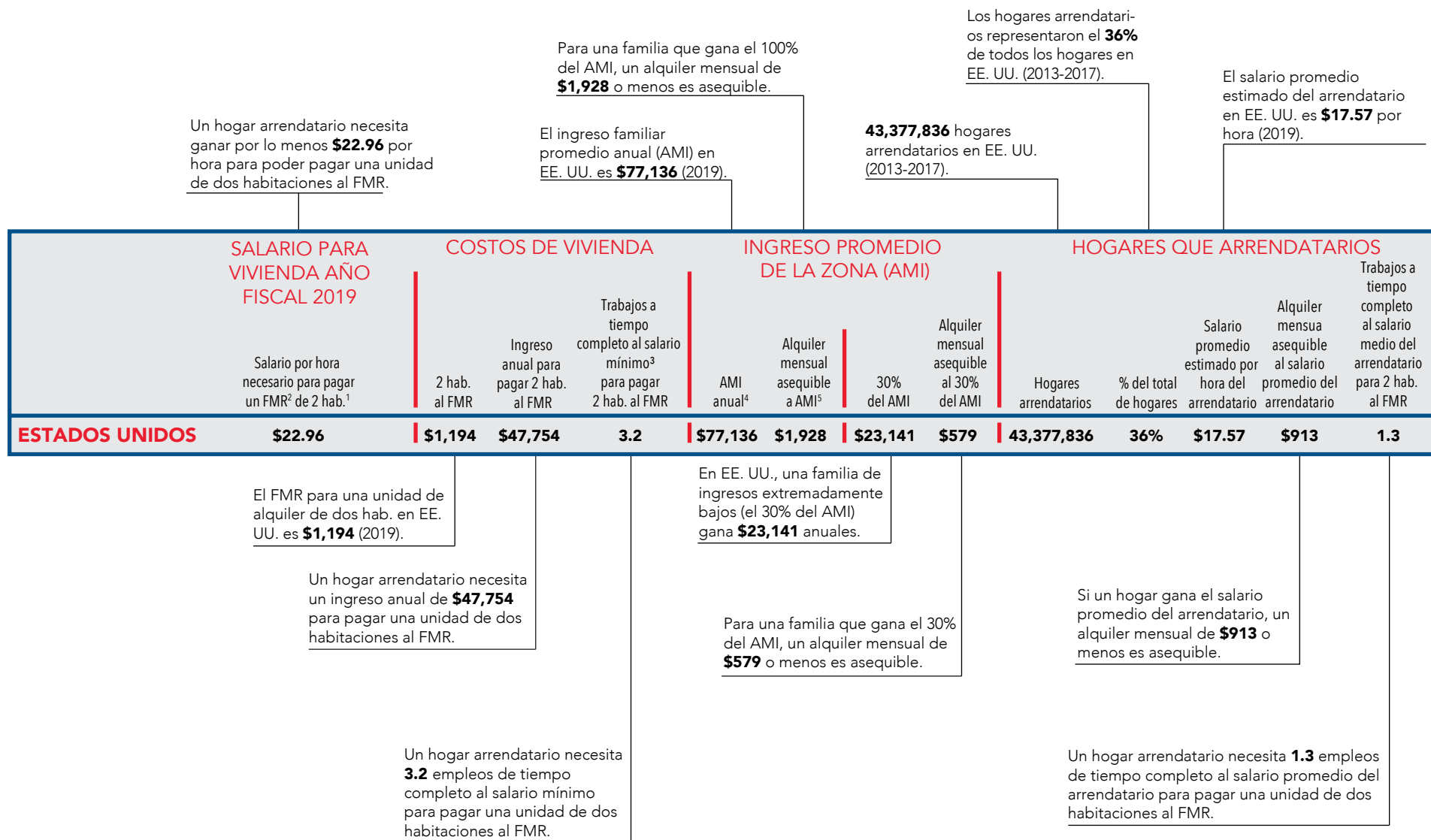
U.S. Census Bureau (2018a). *(Muestra de microdatos para uso público de la Encuesta de Comunidades Estadounidenses [Archivo de datos]*.

U.S. Census Bureau (2018b). *America's families and living arrangements: Children (C table series) (Las familias y las condiciones de vivienda en EE. UU.: Niños (Serie tabla C)) [Archivo de datos]*.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (2018). *Consolidated planning/CHAS data (Planificación consolidada/datos CHAS) [Archivo de datos]*.

Wright, B., Li, G., Vartanian, K., & Weller, M. (2016). *Health in housing: Exploring the intersection between housing & health care (Salud en la vivienda: Exploración de la intersección entre la vivienda y la atención médica)*. Portland, OR: Center for Outcomes Research & Evaluation.

CÓMO USAR LAS CIFRAS



1: hab.= Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2019.

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 2019.

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 (\$47,754) por 52 (semanas por año) y luego por 40 (horas por semana de trabajo) (\$47,754 / 52 = \$918; \$918 / 40 = **\$22.96**).

Multiplicar el AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$77,136 x .3 = \$23,141). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$23,141 / 12 = **\$1,928**).

Ingreso familiar promedio estimado del HUD para el año fiscal 2019 basado en datos de la American Community Survey (ACS). Consultar el Apéndice B.

Dividir el número de hogares arrendatarios por el número total de hogares (ACS 2013-2017) (43,377,836 / 120,048,286 = .36). Luego, multiplicar por 100 (36 x 100 = **36%**).

ACS (2013-2017).

Salario promedio reportado por la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS) para 2017, ajustado para reflejar los ingresos de los hogares arrendatarios con respecto a todos los hogares en EE. UU., y proyectado para 2019. Consultar el Apéndice B.

SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2019	COSTO DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI)				HOGARES QUE ARRENDATARIOS					
	Ingreso anual 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	Alquile mensual asequible al AMI ⁵	30% del AMI	Alquiler mensual asequible al 30% del AMI	Hogares arrendatarios	% del total de hogares	Salario promedio 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
ESTADOS UNIDOS	\$22.96	\$1,194	\$47,754	3.2	\$77,136	\$1,928	\$23,141	\$579	43,377,836	36%	\$17.57	\$913	1.3

Desarrollado anualmente por el HUD (2019). Consultar el Apéndice B.

Multiplicar el FMR por 12 para obtener el costo del alquiler anual (\$1,193.84 x 12 = \$14,326.08). Luego, dividir por .3 para determinar el total de ingresos necesarios para pagar \$14,326.08 al año en alquiler (\$14,326.08 / .3 = **\$47,754**).

Dividir los ingresos necesarios para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$47,754 / 52 = \$918). Luego, dividir por \$7.25 (el salario mínimo federal) (\$918 / \$7.25 = 127 horas). Por último, dividir por 40 (horas por semana de trabajo) (127 / 40 = **puestos de trabajo a tiempo completo**).

Multiplicar el AMI anual por .3 (\$77,136 x .3 = **\$23,141**).

Multiplicar el 30% del AMI anual por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en vivienda para que sea asequible (\$23,141 x .3 = \$6,942). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$6,942 / 12 = **\$579**).

Calcular el ingreso anual al multiplicar el salario promedio del arrendatario por 40 (horas por semana) y 52 (semanas por año) (\$17.57 x 40 x 52 = \$36,543.60). Multiplicar por .3 para obtener la máxima cantidad que se puede gastar en alquiler (\$36,543.60 x .3 = \$10,963.68). Dividir por 12 para obtener la cantidad mensual (\$10,963.68 / 12 = **\$913**).

Dividir el ingreso necesario para pagar el FMR por 52 (semanas por año) (\$47,754 / 52 = \$918). Luego, dividir por \$17.57 (el salario promedio del arrendatario en EE. UU.) (\$918 / \$17.57 = 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 2019.

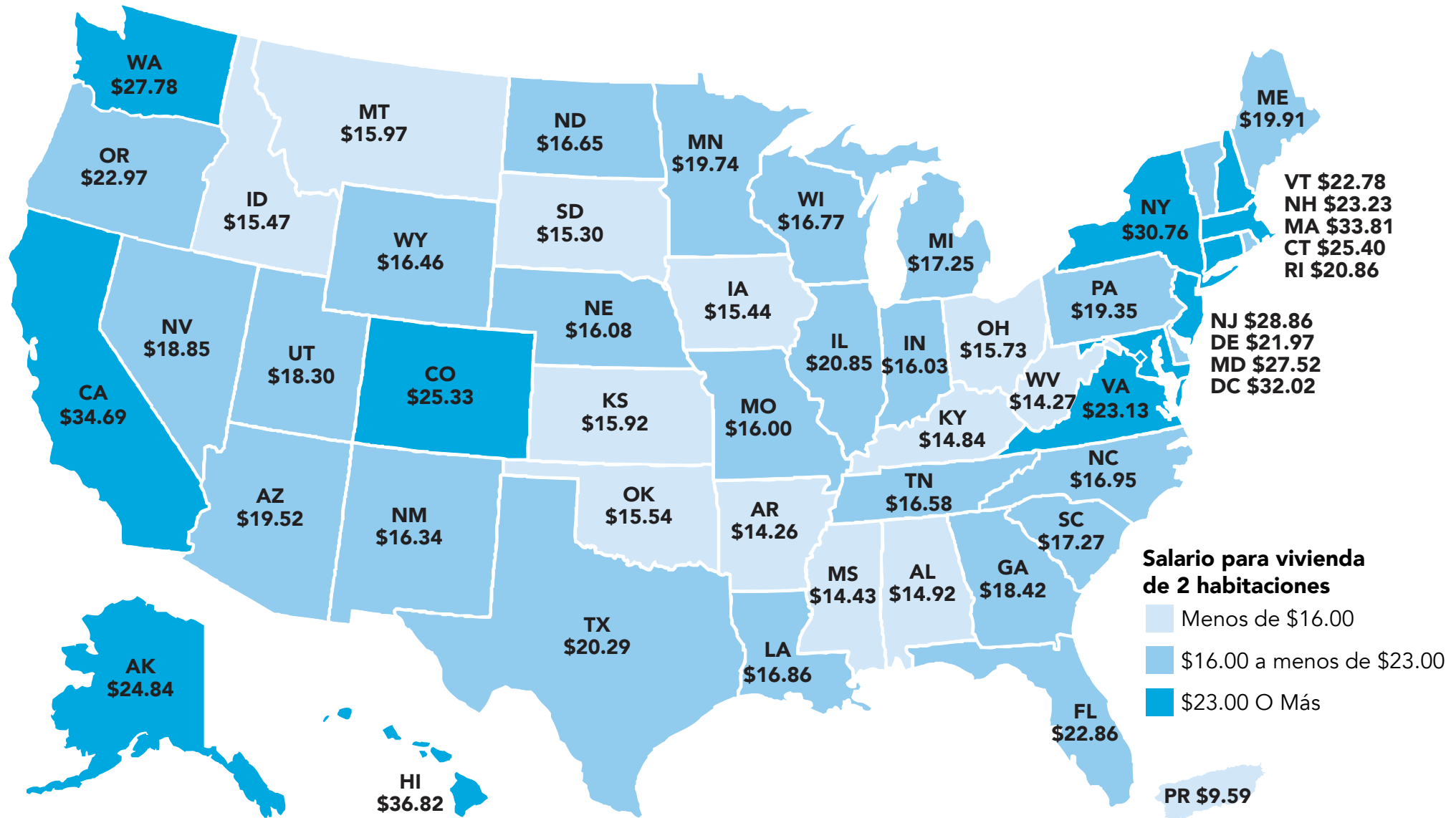
3: Este cálculo emplea el mayor salario mínimo entre el federal y el estatal. No se usan los salarios mínimos locales. Consultar el Apéndice B.

4: AMI = Area Median Income o ingreso promedio de la zona para el año fiscal 2019.

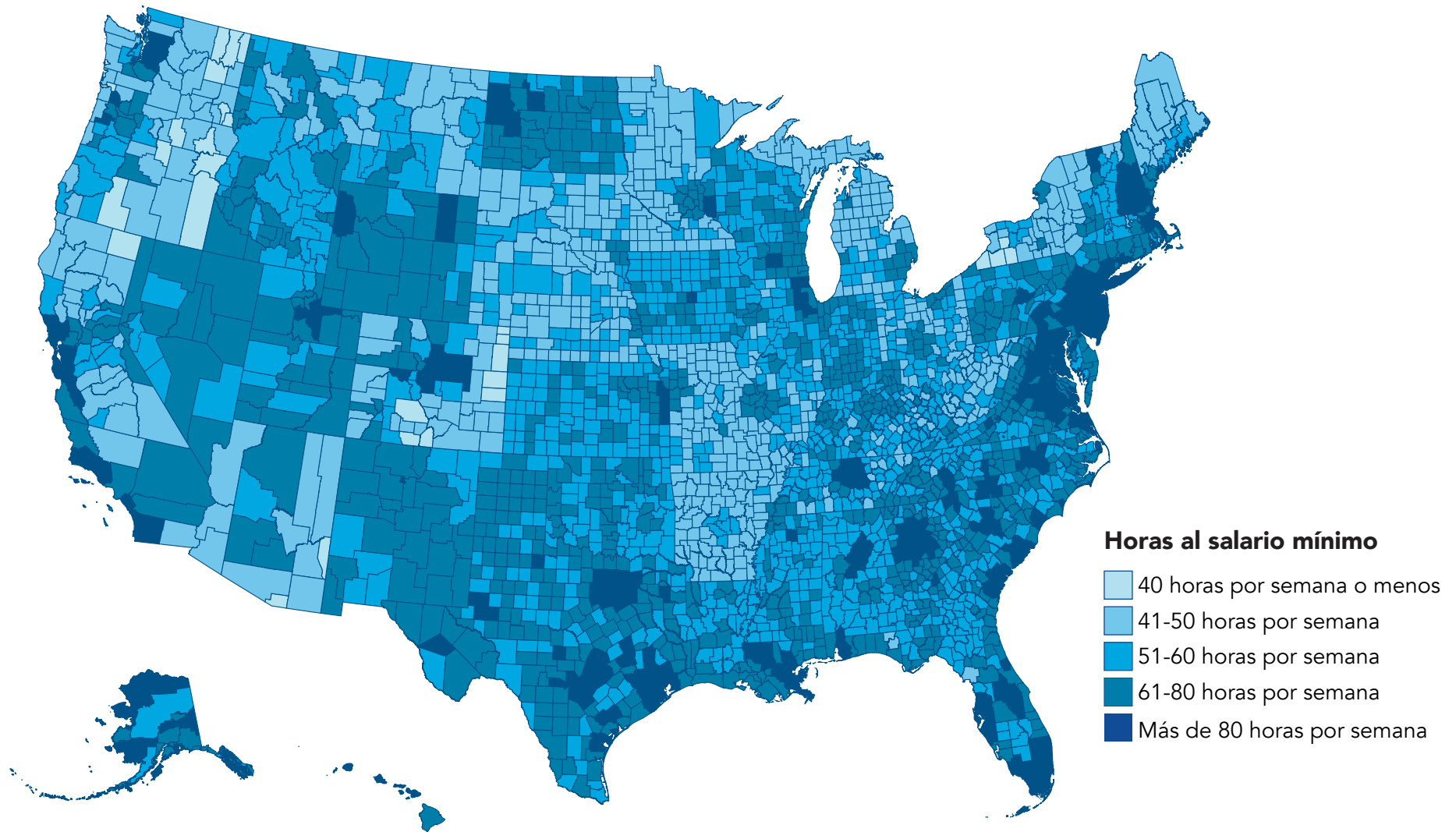
5: Los alquileres "asequibles" representan el estándar generalmente aceptado de gastar no más del 30% de los ingresos brutos en alquiler y servicios públicos.

SALARIO PARA VIVIENDA DE ALQUILER DE 2 HABITACIONES PARA 2019

Representa el salario por hora que un trabajador de tiempo completo 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 DE 2019 NECESARIAS PARA PAGAR UNA VIVIENDA DE ALQUILER DE UNA HABITACIÓN AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO



*Nota: Los estados de New England se muestran con las zonas de alquiler justo del mercado del HUD. Todos los demás estados se muestran al nivel del condado. Este mapa no incluye las 36 localidades con salarios mínimos más altos que el salario mínimo estatal o federal estándar. Ningún salario mínimo local es suficiente para pagar una vivienda de alquiler de una habitación al alquiler justo del mercado con una semana laboral de 40 horas. La variación geográfica de los salarios mínimos de los estados de Oregon y Nueva York se refleja al nivel del condado. Puerto Rico está excluido debido a problemas de comparabilidad salarial

JURISICCIONES MÁS CARAS

Zonas metropolitanas		Salario para vivienda FMR ¹ de dos habitaciones	
San Francisco, CA HMFA ³		\$60.96	
San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA HMFA		\$54.60	
Santa Cruz-Watsonville, CA MSA ⁴		\$46.90	
Boston-Cambridge-Quincy, MA HMFA		\$42.19	
Oakland-Fremont, CA HMFA		\$40.88	
San Diego-Carlsbad, CA MSA		\$39.77	
Honolulu, HI MSA		\$39.75	
Santa Ana-Anaheim-Irvine, CA HMFA		\$39.17	
Santa Maria-Santa Barbara, CA MSA		\$37.52	
Nassau-Suffolk, NY HMFA		\$36.67	
Zonas no metropolitanas por estado (combinadas)		Salario para vivienda FMR de dos habitaciones	
Hawaii		\$26.86	
Alaska		\$24.62	
Massachusetts		\$23.67	
Connecticut		\$21.94	
New Hampshire		\$20.37	
Colorado		\$18.97	
California		\$18.96	
Maryland		\$18.71	
Vermont		\$18.45	
Washington		\$17.51	
Condados metropolitanos ²		Salario para vivienda FMR de dos habitaciones	
Marin County, CA		\$60.96	
San Francisco County, CA		\$60.96	
San Mateo County, CA		\$60.96	
Santa Clara County, CA		\$54.60	
Santa Cruz County, CA		\$46.90	
Alameda County, CA		\$40.88	
Contra Costa County, CA		\$40.88	
San Diego County, CA		\$39.77	
Honolulu County, HI		\$39.75	
Orange County, CA		\$39.17	
Condados no metropolitanos (o equivalentes a condado)		Salario para vivienda FMR de dos habitaciones	
Pitkin County, CO		\$33.17	
Dukes County, MA		\$32.00	
Aleutians West Census Area, AK		\$31.87	
Monroe County, FL		\$31.54	
Nantucket County, MA		\$31.31	
Nome Census Area, AK		\$30.75	
Bethel Census Area, AK		\$30.06	
Kauai County, HI		\$29.44	
Denali Borough, AK		\$28.73	
Summit County, CO		\$28.15	

1 FMR = Alquiler justo del mercado.

2 Excluye condados metropolitanos de New England.

3 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 u OMB se encuentra en una 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.

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

ESTADOS CLASIFICADOS POR SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS HABITACIONES

Los estados se clasifican de más caro a menos caro.

Rank ¹	State	Housing Wage for Two-Bedroom FMR ²
1	Hawaii	\$36.82
2	California	\$34.69
3	Massachusetts	\$33.81
5	New York	\$30.76
6	New Jersey	\$28.86
7	Washington	\$27.78
8	Maryland	\$27.52
9	Connecticut	\$25.40
10	Colorado	\$25.33
11	Alaska	\$24.84
12	New Hampshire	\$23.23
13	Virginia	\$23.13
14	Oregon	\$22.97
15	Florida	\$22.86
16	Vermont	\$22.78
17	Delaware	\$21.97
18	Rhode Island	\$20.86
19	Illinois	\$20.85
20	Texas	\$20.29
21	Maine	\$19.91
22	Minnesota	\$19.74
23	Arizona	\$19.52
24	Pennsylvania	\$19.35
25	Nevada	\$18.85
26	Georgia	\$18.42
27	Utah	\$18.30
28	South Carolina	\$17.27

Rank ¹	State	Housing Wage for Two-Bedroom FMR ²
29	Michigan	\$17.25
30	North Carolina	\$16.95
31	Louisiana	\$16.86
32	Wisconsin	\$16.77
33	North Dakota	\$16.65
34	Tennessee	\$16.58
35	Wyoming	\$16.46
36	New Mexico	\$16.34
37	Nebraska	\$16.08
38	Indiana	\$16.03
39	Missouri	\$16.00
40	Montana	\$15.97
41	Kansas	\$15.92
42	Ohio	\$15.73
43	Oklahoma	\$15.54
44	Idaho	\$15.47
45	Iowa	\$15.44
46	South Dakota	\$15.30
47	Alabama	\$14.92
48	Kentucky	\$14.84
49	Mississippi	\$14.43
50	West Virginia	\$14.27
51	Arkansas	\$14.26
OTHER		
4	District of Columbia	\$32.02
52	Puerto Rico	\$9.59

1 Incluye Distrito de Columbia Puerto Rico.

2 FMR = Alquiler justo del mercado.

RESUMEN POR ESTADO

	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2019	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI, AREA MEDIAN INCOME)				HOGARES ARRENDATARIOS				
Estado	Salario por hora necesario para pagar un FMR ² 2 HAB ¹	FMR 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 (2013-2017)	% del total de hogares (2013-2017)	Salario promedio estimado por hora del arrendatario (2019)	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	\$14.92	\$776	\$31,032	2.1	\$64,835	\$1,621	\$19,451	\$486	583,478	31%	\$12.91	\$671	1.2
Alaska	\$24.84	\$1,292	\$51,669	2.5	\$95,317	\$2,383	\$28,595	\$715	91,682	36%	\$18.96	\$986	1.3
Arizona	\$19.52	\$1,015	\$40,597	1.8	\$68,620	\$1,716	\$20,586	\$515	914,973	37%	\$17.06	\$887	1.1
Arkansas	\$14.26	\$742	\$29,665	1.5	\$58,576	\$1,464	\$17,573	\$439	394,658	34%	\$13.54	\$704	1.1
California	\$34.69	\$1,804	\$72,165	2.9	\$85,605	\$2,140	\$25,682	\$642	5,863,813	45%	\$22.79	\$1,185	1.5
Colorado	\$25.33	\$1,317	\$52,694	2.3	\$86,936	\$2,173	\$26,081	\$652	734,527	35%	\$18.69	\$972	1.4
Connecticut	\$25.40	\$1,321	\$52,837	2.5	\$101,846	\$2,546	\$30,554	\$764	454,957	33%	\$17.53	\$912	1.4
Delaware	\$21.97	\$1,142	\$45,694	2.5	\$81,355	\$2,034	\$24,407	\$610	101,259	29%	\$17.40	\$905	1.3
Florida	\$22.86	\$1,189	\$47,542	2.7	\$65,401	\$1,635	\$19,620	\$491	2,642,055	35%	\$16.67	\$867	1.4
Georgia	\$18.42	\$958	\$38,319	2.5	\$69,717	\$1,743	\$20,915	\$523	1,356,332	37%	\$17.05	\$886	1.1
Hawaii	\$36.82	\$1,914	\$76,577	3.6	\$92,483	\$2,312	\$27,745	\$694	190,880	42%	\$16.68	\$868	2.2
Idaho	\$15.47	\$804	\$32,176	2.1	\$66,548	\$1,664	\$19,964	\$499	187,685	31%	\$12.87	\$669	1.2
Illinois	\$20.85	\$1,084	\$43,366	2.5	\$82,866	\$2,072	\$24,860	\$621	1,633,310	34%	\$17.30	\$899	1.2
Indiana	\$16.03	\$834	\$33,346	2.2	\$70,303	\$1,758	\$21,091	\$527	789,676	31%	\$14.04	\$730	1.1
Iowa	\$15.44	\$803	\$32,107	2.1	\$77,171	\$1,929	\$23,151	\$579	362,302	29%	\$12.95	\$674	1.2
Kansas	\$15.92	\$828	\$33,104	2.2	\$72,982	\$1,825	\$21,895	\$547	376,502	34%	\$13.69	\$712	1.2
Kentucky	\$14.84	\$772	\$30,860	2.0	\$63,648	\$1,591	\$19,094	\$477	568,938	33%	\$13.34	\$694	1.1
Louisiana	\$16.86	\$877	\$35,074	2.3	\$62,126	\$1,553	\$18,638	\$466	600,183	35%	\$14.29	\$743	1.2
Maine	\$19.91	\$1,035	\$41,416	1.8	\$71,648	\$1,791	\$21,494	\$537	154,892	28%	\$11.82	\$615	1.7
Maryland	\$27.52	\$1,431	\$57,238	2.7	\$105,601	\$2,640	\$31,680	\$792	724,335	33%	\$17.88	\$930	1.5
Massachusetts	\$33.81	\$1,758	\$70,333	2.8	\$102,474	\$2,562	\$30,742	\$769	973,386	38%	\$20.72	\$1,078	1.6
Michigan	\$17.25	\$897	\$35,874	1.8	\$72,322	\$1,808	\$21,697	\$542	1,128,490	29%	\$14.96	\$778	1.2
Minnesota	\$19.74	\$1,027	\$41,061	2.0	\$89,318	\$2,233	\$26,795	\$670	611,161	28%	\$15.53	\$808	1.3
Mississippi	\$14.43	\$750	\$30,018	2.0	\$55,222	\$1,381	\$16,567	\$414	351,865	32%	\$11.81	\$614	1.2
Missouri	\$16.00	\$832	\$33,284	1.9	\$71,345	\$1,784	\$21,404	\$535	788,878	33%	\$14.72	\$765	1.1
Montana	\$15.97	\$830	\$33,209	1.9	\$70,716	\$1,768	\$21,215	\$530	135,807	32%	\$12.49	\$649	1.3
Nebraska	\$16.08	\$836	\$33,442	1.8	\$76,801	\$1,920	\$23,348	\$576	254,216	34%	\$13.25	\$689	1.2

1: hab. = Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2019.

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 2019.

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

	SALARIO PARA VIVIENDA AÑO FISCAL 2019	COSTOS DE VIVIENDA			INGRESO PROMEDIO DE LA ZONA (AMI, AREA MEDIAN INCOME)				HOGARES ARRENDATARIOS				
Estado	Salario por hora necesario para pagar un FMR ² 2 HAB ¹	FMR 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 (2013-2017)	% del total de hogares (2013-2017)	Salario promedio estimado por hora del arrendatario (2019)	Alquiler mensual asequible al salario promedio del arrendatario	Puestos de trabajo a tiempo completo al salario promedio del arrendatario para pagar FMR 2 hab
Nevada	\$18.85	\$980	\$39,198	2.3	\$69,634	\$1,741	\$20,890	\$522	469635	45%	\$17.14	\$891	1.1
New Hampshire	\$23.23	\$1,208	\$48,323	3.2	\$91,488	\$2,287	\$27,446	\$686	154406	29%	\$15.63	\$813	1.5
New Jersey	\$28.86	\$1,501	\$60,030	3.3	\$99,027	\$2,476	\$29,708	\$743	1147038	36%	\$18.68	\$971	1.5
New Mexico	\$16.34	\$850	\$33,987	2.2	\$61,478	\$1,537	\$18,444	\$461	247505	32%	\$13.41	\$697	1.2
New York	\$30.76	\$1,599	\$63,976	2.8	\$84,965	\$2,124	\$25,489	\$637	3360227	46%	\$25.00	\$1,300	1.2
North Carolina	\$16.95	\$881	\$35,256	2.3	\$67,744	\$1,694	\$20,323	\$508	1356450	35%	\$15.29	\$795	1.1
North Dakota	\$16.65	\$866	\$34,634	2.3	\$83,547	\$2,089	\$25,064	\$627	114442	37%	\$16.14	\$840	1.0
Ohio	\$15.73	\$818	\$32,728	1.8	\$71,023	\$1,776	\$21,307	\$533	1572672	34%	\$13.92	\$724	1.1
Oklahoma	\$15.54	\$808	\$32,327	2.1	\$66,176	\$1,654	\$19,853	\$496	504505	34%	\$14.54	\$756	1.1
Oregon	\$22.97	\$1,194	\$47,768	2.0	\$75,624	\$1,891	\$22,687	\$567	602178	38%	\$16.18	\$841	1.4
Pennsylvania	\$19.35	\$1,006	\$40,250	2.7	\$78,834	\$1,971	\$23,650	\$591	1551082	31%	\$15.31	\$796	1.3
Rhode Island	\$20.86	\$1,085	\$43,393	2.0	\$82,758	\$2,069	\$24,827	\$621	164737	40%	\$14.03	\$729	1.5
South Carolina	\$17.27	\$898	\$35,919	2.4	\$65,635	\$1,641	\$19,691	\$492	586775	31%	\$13.25	\$689	1.3
South Dakota	\$15.30	\$796	\$31,829	1.7	\$73,263	\$1,832	\$21,979	\$549	108801	32%	\$12.25	\$637	1.2
Tennessee	\$16.58	\$862	\$34,492	2.3	\$64,858	\$1,621	\$19,457	\$486	858629	34%	\$15.17	\$789	1.1
Texas	\$20.29	\$1,055	\$42,197	2.8	\$72,786	\$1,820	\$21,836	\$546	3579373	38%	\$18.94	\$985	1.1
Utah	\$18.30	\$952	\$38,064	2.5	\$79,443	\$1,986	\$23,833	\$596	284936	30%	\$14.37	\$747	1.3
Vermont	\$22.78	\$1,184	\$47,375	2.1	\$77,777	\$1,944	\$23,333	\$583	76214	29%	\$13.40	\$697	1.7
Virginia	\$23.13	\$1,203	\$48,109	3.2	\$89,414	\$2,235	\$26,824	\$671	1050563	34%	\$18.27	\$950	1.3
Washington	\$27.78	\$1,445	\$57,783	2.3	\$89,006	\$2,225	\$26,702	\$668	1028798	37%	\$20.06	\$1,043	1.4
West Virginia	\$14.27	\$742	\$29,691	1.6	\$61,191	\$1,530	\$18,357	\$459	201016	27%	\$12.06	\$627	1.2
Wisconsin	\$16.77	\$872	\$34,884	2.3	\$78,260	\$1,956	\$23,478	\$587	769446	33%	\$13.81	\$718	1.2
Wyoming	\$16.46	\$856	\$34,232	2.3	\$77,826	\$1,946	\$23,348	\$584	70901	31%	\$14.76	\$768	1.1
OTRO													
District of Columbia	\$32.02	\$1,665	\$66,600	2.3	\$121,300	\$3,033	\$36,390	\$910	162190	58%	\$28.57	\$1,486	1.1
Puerto Rico	\$9.59	\$499	\$19,947	1.3	\$26,028	\$651	\$7,808	\$195	385,077	31%	\$7.33	\$381	1.3

1: hab. = Habitación.

2: FMR = Fair Market Rent o alquiler justo del mercado para el año fiscal 2019.

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 2019.

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

APÉNDICE A: SALARIOS MÍNIMOS LOCALES

Localidad	Salario mínimo local (a partir del 7/1/19)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Alameda, CA	\$13.50	\$32.81	\$40.88
Albuquerque, NM	\$9.20	\$13.67	\$16.87
Bangor, ME	\$9.75	\$15.08	\$19.15
Belmont, CA	\$13.50	\$49.25	\$60.96
Berkeley, CA	\$15.00	\$32.81	\$40.88
Bernalillo County, NM	\$9.05	\$13.67	\$16.87
Chicago, IL	\$13.00	\$20.08	\$23.31
Cook County, IL	\$12.00	\$20.08	\$23.31
Cupertino, CA	\$15.00	\$44.54	\$54.60
Daly City, CA	\$12.00	\$49.25	\$60.96
El Cerrito, CA	\$15.00	\$32.81	\$40.88
Emeryville, CA	\$16.30	\$32.81	\$40.88
Flagstaff, AZ	\$12.00	\$19.37	\$23.79
Fremont, CA (1)	\$13.50	\$32.81	\$40.88
Las Cruces, NM	\$10.10	\$11.04	\$13.46
Los Altos, CA	\$15.00	\$44.54	\$54.60
Los Angeles, CA (2)	\$14.25	\$26.62	\$34.44
Los Angeles County, CA (2)	\$14.25	\$26.62	\$34.44
Malibu, CA (2)	\$14.25	\$26.62	\$34.44
Milpitas, CA	\$15.00	\$44.54	\$54.60
Minneapolis, MN (3)	\$12.25	\$17.60	\$22.13
Montgomery County, MD (4)	\$13.00	\$27.96	\$32.02
Mountain View, CA	\$15.65	\$44.54	\$54.60
Oakland, CA	\$13.80	\$32.81	\$40.88
Palo Alto, CA	\$15.00	\$44.54	\$54.60

Localidad	Salario mínimo local (a partir del 7/1/19)	Salario para vivienda con una habitación	Salario para vivienda con dos habitaciones
Pasadena, CA (5)	\$14.25	\$26.62	\$34.44
Portland, ME	\$11.11	\$20.60	\$26.67
Prince George's County, MD	\$11.50	\$27.96	\$32.02
Redwood City, CA	\$13.50	\$49.25	\$60.96
Richmond, CA	\$15.00	\$32.81	\$40.88
San Diego, CA	\$12.00	\$30.58	\$39.77
San Francisco, CA	\$15.59	\$49.25	\$60.96
San Jose, CA	\$15.00	\$44.54	\$54.60
San Leandro, CA	\$14.00	\$32.81	\$40.88
San Mateo, CA (6)	\$15.00	\$49.25	\$60.96
Santa Clara, CA	\$15.00	\$44.54	\$54.60
Santa Fe, NM	\$11.80	\$17.85	\$20.56
Santa Fe County, NM	\$11.80	\$17.85	\$20.56
Santa Monica, CA (2)	\$14.25	\$26.62	\$34.44
Seattle, WA (7)	\$16.00	\$29.94	\$36.52
Sunnyvale, CA	\$15.65	\$44.54	\$54.60
Tacoma, WA	\$12.35	\$18.58	\$24.33
Washington D.C.	\$14.00	\$27.96	\$32.02

1. Salario mínimo para empresas con más de 25 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$11.00. Organizaciones sin fines de lucro son exigidos de la regulación de salario mínimo local..
2. Salario mínimo para empresas con más de 25 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$13.25.
3. Salario mínimo para empresas con más de 100 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$11.00.
4. Salario mínimo para empresas con más de 50 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$12.50.
5. Salario mínimo para empresas con más de 25 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$13.25.
6. El salario mínimo para las organizaciones sin fines de lucro es de \$13.50.
7. Salario mínimo para empresas con más de 500 empleados. El salario mínimo para empresas con menos empleados es de \$15.00.

APÉNDICE B: NOTAS DE LOS DATOS, METODOLOGÍAS Y FUENTES

El Apéndice B describe los datos utilizados en *Out of Reach*.

DEFINICIONES DE ZONAS AL ALQUILER JUSTO DEL MERCADO

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

En el año fiscal 2006, las zonas RMF del HUD incorporaron la revisión de la OMB de 2003 de los límites de las zonas metropolitanas. El HUD usó los nuevos límites de la OMB, pero los modificó si un condado (o pueblo) al agregarse a una zona FMR conforme a las definiciones de la OMB tenía alquileres o ingresos en 2000 que se desviaban más del 5% de la zona metropolitana recientemente definida. El HUD (y *Out of Reach*) se refiere a áreas definidas por la OMB como Zonas Estadísticas Metropolitanas (MSA, por sus siglas en inglés) y Zonas modificadas por el HUD como Zonas Metropolitanas FMR del HUD (HMFA). Los cambios posteriores de la OMB a los límites metropolitanos hasta 2009 se incorporaron a las zonas FMR posteriores del HUD.

La OMB publicó nuevos límites de zonas metropolitanas en febrero de 2013. Para el año fiscal 2016, el HUD eligió aplicar los límites previos a 2013 a las zonas FMR, excepto cuando los límites de la OMB posteriores a 2013 dieron como resultado una zona FMR más pequeña. Los condados que se habían eliminado de las zonas metropolitanas fueron tratados por el HUD como condados no metropolitanos. Los condados que se habían agregado a las zonas metropolitanas fueron tratados por el HUD como sub-zonas metropolitanas (HMFA) y se les dio su propio FMR si los datos

de alquileres locales eran estadísticamente confiables. Las nuevas zonas metropolitanas de condados múltiples fueron tratadas por el HUD como subzonas metropolitanas de condados individuales (HMFA) si los datos eran estadísticamente confiables. Esto es consistente con el objetivo del HUD de permitir que los FMR varíen localmente. Estos cambios resultaron en más zonas metropolitanas en *Out of Reach*, a partir de 2016.

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

ALQUILERES JUSTOS DEL MERCADO

Los FMR del año fiscal 2019 se basan en datos del Estudio sobre Comunidades Estadounidense (ACS, por sus siglas en inglés) de cinco años (2012-2016), suplementados con datos del ACS de 2016 de un año. Para cada zona del FMR, un alquiler base se fija normalmente en el percentil 40 de los alquileres brutos de dos habitaciones de calidad estándar a partir de la ACS de cinco años. El estimado se considera confiable por el HUD si su margen de error es menor del 50% del estimado y se basa en al menos 100 observaciones. Si una zona FMR no cuenta con un estimado confiable a partir del ACS de cinco años (2012-2016), entonces el HUD verifica si la zona tuvo un estimado mínimamente confiable (el margen de error fue menor del 50% del estimado) en al menos dos de los últimos tres años. Si es así, el alquiler base del año fiscal 2019 es el promedio de los estimados confiables del ACS ajustados a la inflación. Si una zona no ha tenido al menos dos estimados mínimamente confiables en los últimos tres años, el estimado para la siguiente zona geográfica más grande es la base para el año fiscal 2019, que para un condado no metropolitano sería el estimado de la zona no metropolitana del estado.

Se aplica un factor de ajuste de mudanza reciente al alquiler base. Este factor se calcula como el cambio porcentual entre el alquiler bruto para dos habitaciones de calidad estándar en el percentil 40 de cinco años (2012 a 2016) y el alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente en el

percentil 40 de un año (2016). El alquiler bruto para dos habitaciones de mudanza reciente de un año se considera confiable si el margen de error es menor del 50% del estimado y se basa en al menos 100 observaciones. Si el estimado de la renta bruta para dos habitaciones de mudanza reciente de un año no es confiable, se utiliza el alquiler bruto de mudanza reciente de un año para unidades de todos los tamaños. Si eso no es confiable, se usa el estimado para la siguiente zona geográfica más grande. El HUD no permite que los factores de mudanza reciente bajen el alquiler base.

Los estudios de alquileres locales estadísticamente confiables se usan para calcular alquileres cuando sus estimados son estadísticamente diferentes de los alquileres basados en el ACS. Para el año fiscal 2019, el ACS no se usa como el alquiler base o factores de mudanza reciente en 20 zonas FMR. Actualmente, el HUD no cuenta con fondos para realizar estudios de alquileres locales, por lo que los estudios deben ser pagados por las agencias locales de vivienda pública u otras partes interesadas si desean que el HUD reevalúe los FMR basados en el ACS.

Se aplica un factor de actualización del IPC local o regional al alquiler básico del ACS para ajustar la inflación hasta 2017. Luego, se aplica un factor de tendencia para establecer la tendencia del alquiler bruto hacia el año fiscal 2019, utilizando un pronóstico nacional de crecimiento esperado en el alquiler bruto.

Mientras que el libro impreso de *Out of Reach* destaca el FMR de dos habitaciones, el sitio web de *Out of Reach* incluye el FMR de cero a cuatro habitaciones. El enfoque en los FMR de dos habitaciones refleja la metodología del HUD. El HUD considera que las unidades de alquiler de dos habitaciones son las más comunes y las más confiables para estudiar, por lo que las unidades de dos habitaciones se utilizan como el estimado principal del FMR.

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

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

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

Las notificaciones del Registro Federal del HUD para el FMR del año fiscal 2018 están disponibles en https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html#2019_documents

DESIGNACIÓN DEL FMR EN EL PERCENTIL 40 Y 50

La NLIHC usa el FMR para calcular el salario para vivienda. Los reglamentos del HUD en 24 CFR 888.113 exigen que el FMR se establezca al alquiler en el percentil 50 en vez del percentil 40 para las zonas metropolitanas con beneficiarios de cupones concentrados geográficamente. Esta regla se estableció para elevar el estándar de pago de los cupones y ampliar las opciones de alquiler en ubicaciones de mayor oportunidad para los beneficiarios de cupones para vivienda. Una vez designado, el FMR de la zona conserva su estado en el percentil 50 durante tres años.

El HUD se encuentra eliminando gradualmente los FMR en el percentil 50 como parte de su regla final del año fiscal 2016 para FMR de zonas pequeñas. El FMR en el percentil 50 se revertirá al FMR en el percentil 40 al final de su período de tres años.

Para el año fiscal 2019, tres zonas FMR tienen FMR en el percentil 50. Se usa un asterisco (*) para denotar estas zonas FMR en *Out of Reach*. Estas son Bergen-Passaic, NJ HMFA; San Diego-Carlsbad-San Marcos, CA MSA; Spokane, WA HMFA.

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

Los FMR a nivel nacional, estatal y zonas no metropolitanas en el estado en *Out of Reach* son calculados por la NLIHC y reflejan el FMR promedio ponderado para los condados (áreas FMR en New England) incluidos en la zona geográfica más grande. El peso para los FMR es la cantidad de hogares arrendatarios dentro de cada condado (áreas FMR en New England) del ACS de cinco años (2013-2017).

ASEQUIBILIDAD

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

¹ La Ley de Vivienda y Recuperación Urbana-Rural de 1983 estableció la regla general del 30%

Esta edición de *Out of Reach* usa el AMI del HUD para el año fiscal 2019. El HUD calcula el AMI familiar para áreas metropolitanas y condados no metropolitanos. La definición de “familia” del Censo es dos o más personas relacionadas por consanguinidad, matrimonio o adopción que residen juntas. Este AMI de familiar no es para aplicarse a un tamaño de familia específico.

El HUD utilizó los datos del ACS de cinco años (2012-2016) para calcular los AMI del año fiscal 2019. En áreas con un estimado estadísticamente confiable de los datos del ACS de un año (2016), el HUD incorporó los datos de un año. El estándar del HUD para un estimado confiable es un margen de error de menos del 50% del estimado y al menos 100 observaciones en las que se basa el estimado.

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

La proyección de la Oficina de Presupuesto del Congreso (CBO) del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue utilizada por el HUD para inflar el estimado del ACS desde 2016 hasta mediados del año fiscal 2019.

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

Los ingresos medios para las zonas no metropolitanas de estados y de estados combinados reportados en *Out of Reach* reflejan el promedio ponderado de los datos del AMI del condado ponderados por el número total de hogares del ACS para 2013-2017.

El AMI familiar para el año fiscal 2019 para zonas metropolitanas y condados no metropolitanos, la metodología y los ajustes del HUD a los límites de ingresos posteriores están disponibles en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

EL SALARIO MÍNIMO EXISTENTE

Out of Reach incorpora el salario mínimo vigente desde el 1 de julio de 2019. Según el Departamento del trabajo de EE. UU., el Distrito de Columbia y 29 estados tienen un salario mínimo estatal superior al nivel federal de \$7.25 por hora. *Out of Reach* incorpora el salario mínimo estatal más alto existente en estos estados. Algunas municipalidades locales tienen un salario mínimo que es más alto que la tasa federal o estatal existente, pero este índice local no para aplicarla a los programas de asistencia de vivienda de alquiler.

está completamente incorporado en *Out of Reach*.

Entre las estadísticas incluidas en *Out of Reach* se encuentran la cantidad de horas y los empleos posteriores a tiempo completo que un trabajador con salario mínimo debe trabajar para pagar el FMR. Si el lector desea calcular las mismas estadísticas con un salario diferente, como un salario mínimo local más alto, se puede usar una fórmula simple para la conversión:

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

Por ejemplo, uno tendría que trabajar 122 horas por semana para pagar el FMR de dos habitaciones en el condado de Seattle, WA, si el salario mínimo del condado fuera equivalente a la tarifa de Washington de \$12.00. Sin embargo, el mismo FMR sería asequible con 106 horas de trabajo por semana según el salario mínimo local más alto de \$16.00² ($122 * \$12.00 / \16.00). Para obtener más orientación, consulte “De dónde provienen las cifras” o póngase en contacto con el personal de investigación de la NLIHC.

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

SALARIO PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

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

La media del salario por hora estimado del arrendatario se basa en los ingresos semanales promedio de empleados privados (no gubernamentales) que trabajan en cada condado.⁴ La información salarial del inquilino se basa en los datos de 2017 reportados por el BLS en el Censo trimestral de Empleo

2 U.C. Berkeley Labor Center (2019). *Inventory of U.S. city and county minimum wage ordinances*. (Inventario de las ordenanzas para el salario mínimo de ciudades y condados de EE. UU.)

3 Tenga en cuenta que esta medida es diferente de la media del ingreso familiar del arrendatario, que refleja un estimado de lo que los hogares arrendatarios ganan hoy e incluye los ingresos no ganados en relación con el empleo.

4 Los datos salariales del arrendatario para algunos condados no se proporcionan en *Out of Reach* ya sea porque el BLS no pudo divulgar los datos por razones de confidencialidad o porque la cantidad de empleados que trabajaba en el condado era insuficiente para estimar un salario confiable.

y Salarios. Para cada condado, la media del ingreso por hora se multiplica por la relación entre la media del ingreso familiar del arrendatario y la media del ingreso familiar a partir del ACS de cinco años (2013-2017) para llegar a un salario estimado promedio del arrendatario. En veinticuatro condados de todo el país, la media del ingreso familiar del arrendatario supera la media del ingreso familiar. A nivel nacional, la media del ingreso familiar del arrendatario fue del 63.6% de la media del ingreso familiar.

Se aplicó un factor de inflación al salario por hora promedio estimado del arrendatario para ajustarse desde 2017 hasta el año fiscal 2019. El factor de inflación ($255.105 \div 245.139$) se basó en el pronóstico de la CBO de enero de 2019 del IPC nacional para el año fiscal 2019.

En aproximadamente el 10% de los condados o equivalentes de condados (incluido Puerto Rico), el salario del arrendatario es inferior al salario mínimo federal o estatal (donde corresponda). Una explicación es que los trabajadores en estos condados probablemente trabajan menos de 40 horas por semana, pero el cálculo del salario promedio del arrendatario supone que la remuneración semanal es el producto de una semana de trabajo a tiempo completo. Por ejemplo, asumir erróneamente que los ingresos de 20 horas de trabajo fueron el producto de una semana de trabajo a tiempo completo subestimaría el salario real por hora a la mitad, pero reflejaría con precisión los ingresos verdaderos.

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

INGRESO FAMILIAR PROMEDIO DEL ARRENDATARIO

El ingreso familiar promedio del arrendatario proviene del ACS para 2013-2017 proyectado a futuro al año fiscal 2019 basado en el pronóstico del CBO de enero de 2019 del IPC nacional para el año fiscal 2019.

HORAS DE TRABAJO

Los cálculos del salario para vivienda y del número de empleos requeridos al salario mínimo o al salario promedio del arrendatario para pagar el FMR suponen que un individuo trabaja 40 horas por semana, 52 semanas cada año, para un total de 2,080 horas por año. El empleo estacional, las licencias por enfermedad no remuneradas, los despidos temporales, los cambios de empleo y otras licencias impiden que muchas personas maximicen sus ingresos durante el año. De acuerdo con la Oficina de Estadísticas Laborales, a partir de marzo de 2019, el asalariado promedio en Estados Unidos trabajó

34.5 horas por semana.⁵

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

INGRESO SUPLEMENTARIO DEL SEGURO SOCIAL (SSI)

Out of Reach compara los costos del alquiler de vivienda con el alquiler asequible para las personas que reciben pagos por Ingreso Suplementario del Seguro Social (SSI). Las cifras nacionales se basan en el pago máximo federal de SSI para individuos en 2019, que es de \$771 por mes. Los cálculos de *Out of Reach* para los estados incluyen pagos suplementarios que benefician a todos los beneficiarios individuales de SSI en 21 estados donde la Administración del Seguro Social (SSA) reporta el monto de pagos suplementarios.

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

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

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

⁵ Oficina de Estadísticas Laborales. (2019). *The employment situation – March 2019*. (La situación del empleo: marzo de 2019) Washington, D.C.: Departamento del Trabajo de EE. UU.

OUT OF REACH

Why Everyday People Can't Find Affordable Housing

Prepared by Cushing N. Dolbeare
Consultant on Housing and Public Policy

With the assistance of Alison Feighan

Low Income Housing Information Service
1012 14th St. NW, #1500
Washington, DC 20005
(202) 662-1530
September, 1989

OUT OF REACH

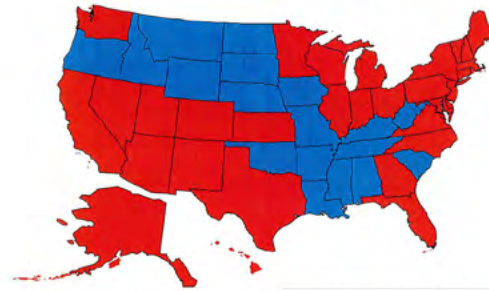
Why Everyday People Can't Find Affordable Housing

Low Income Housing Information Service
1012 14th St., NW, #1200
Washington, DC 20005

National Low Income Housing Coalition

Out of Reach 2001

America's Growing Wage-Rent Disparity



NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION/LIHC

Housing Wage

The Hourly Wage Required to Afford A Two-Bedroom Home

■ Housing Wage more than twice the Federal or State minimum wage (20) (16)

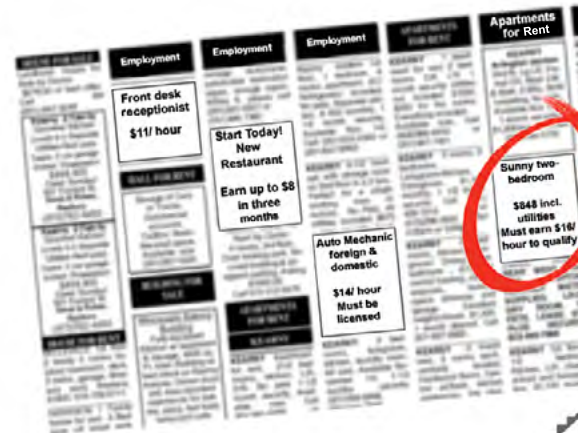
Out of Reach: Rental Housing At What Cost?

National Low Income Housing Coalition
September 1997

OUT OF REACH 2006

Renters in the Great Recession
the Crisis Comes

National Low Income Housing Coalition



Out of Reach 2005



\$15.78/hour

Housing
Wage
needed to
afford a
two-bedroom
home



\$10.30/hour

Actual wages
of a family
with two
minimum wage
earners

Out of Reach: Can America Pay the Rent?

National Low Income Housing Coalition
10112 14th Street, NW
Suite 1200
Washington, DC 20005

Fuera de Alcance 2019

Fue posible gracias al generoso apoyo de

JPMORGAN CHASE & Co.



NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION

Data for other states, metropolitan areas, counties, and zip codes can be found at

NLIHC.ORG/OOR

2019



FUERA^{de}ALCANCE



**NATIONAL LOW INCOME
HOUSING COALITION**

**1000 VERMONT AVE, NW,
SUITE 500**

WASHINGTON, DC 20005

P: 202.662.1530

F: 202.393.1973

NLIHC.ORG

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