
IX. MUNDO DEL TRABAJO

El alto costo del alquiler en Estados Unidos de Norteamérica

La Coalición Nacional de la Vivienda de Bajo Costo (NLIHC, por sus siglas en inglés) publicó un documento en el que expone el problema que enfrentan las clases medias y los grupos vulnerables en Estados Unidos de Norteamérica por el alto costo de la vivienda en ese país. A continuación, se presenta la introducción del documento y el Apéndice A del mismo, en una traducción libre realizada por personal de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos.

Introducción

En el reporte anual de NLIHC's, la publicación *Out of Reach* "Fuera de Alcance", documentó la diferencia entre el salario de los inquilinos y el costo de la vivienda de alquiler. En el informe, el salario para renta de vivienda se refiere al salario por hora que debe ganar un trabajador de tiempo completo para pagar la renta de una casa modesta y segura, sin gastar más del 30% de su ingreso en costos de vivienda. Se basa en el mercado de alquiler (FMR por sus siglas en inglés), el cual es un estimado de lo que una familia que se muda puede pagar por una casa modesta en renta en la zona. Este año, el salario para vivienda claramente indica que los costos de vivienda son muy altos en comparación con el bajo salario de los trabajadores.

En el año de 2017, el salario promedio nacional para vivienda fue de 21.21 dólares por hora, para la renta de una casa de dos recámaras, cifra 2.9 veces más alta que el salario mínimo federal de 7.25 dólares por hora. El salario para vivienda de 2017, para una

vivienda de una recámara fue de 17.14 dólares, lo que significó 2.4 veces más alto que el salario mínimo federal. Un trabajador de tiempo completo para ganar el salario mínimo necesita trabajar 117 horas a la semana en un total de 52 semanas al año para permitirse rentar una vivienda de dos recámaras. Mientras que los trabajadores de bajo salario han tenido que pagar incrementos en los dos años anteriores. (Instituto de Política Económica, 2017, Gould, 2017), quienes aún luchan por encontrar vivienda de alquiler que puedan pagar.

Otros hallazgos clave en el informe de este año son los siguientes:

- Seis de siete ocupaciones proyectadas que agrupan al mayor número de trabajos para 2024 obtendrían un salario medio que no sería suficiente para pagar una vivienda modesta de una recámara.
- Un hogar con ingresos extremadamente bajos (ELI por sus siglas en inglés), cuyo salario es menor que el nivel de pobreza de 30% de la media de su zona no puede pagar el costo promedio de una vivienda de alquiler modesta de una recámara en cualquier estado.
- A pesar de que el salario mínimo es más alto que el del nivel federal en 29 estados, El Distrito de Columbia y un número creciente de jurisdicciones locales de cualquier estado, área metropolitana o condado puede proporcionar a los trabajadores de tiempo completo de salario mínimo una vivienda modesta en alquiler de dos recámaras. Sólo 12 condados pueden proporcionar a los trabajadores de salario mínimo de tiempo completo una vivienda en alquiler de una recámara.

El alto costo de la vivienda de alquiler ha provocado que de más de 11.2 millones de familias inquilinas con gastos elevados en rentas deban gastar más de la mitad de sus salarios en vivienda (NLIHC, 2017c). Muchas familias de bajos ingresos no pueden

gastar más de la mitad de su salario en vivienda sin sacrificar sus necesidades básicas. Mas de 20 millones de familias inquilinas viven en la pobreza de vivienda, lo que significa que no pueden permitirse el lujo de satisfacer sus otras necesidades básicas tales como comida, transporte, atención médica y otros bienes y servicios después de pagar la renta de su vivienda (NLIHC, 2017c). Mientras que los inquilinos de todos los grupos salariales experimentaban desafíos con la asequibilidad de la vivienda en algunas comunidades, las dificultades a las que se enfrentan familias con ingresos extremadamente bajos para encontrar un hogar accesible son penetrantes y existen en todas las comunidades. Las familias con ingresos extremadamente bajos representan casi el 73% del total de inquilinos agobiados por los altos costos en la vivienda.

Mientras que los inquilinos de bajos ingresos luchan por pagar sus viviendas, la mayor parte de los gastos federales de vivienda benefician a los propietarios con ingresos más altos en la forma de deducciones de los impuestos de sus ingresos. Los propietarios son elegibles para deducir los intereses pagados en sus impuestos de hipoteca e inmuebles, de los impuestos federales a sus ingresos, si detallan sus deducciones en lugar de reclamar la deducción estándar. Estas dos deducciones combinadas cuestan al gobierno federal cerca de 100 mil millones de dólares anualmente, más del 83% beneficia a los propietarios con ingresos mayores de 100 mil dólares (Comité conjunto sobre impuestos, 2017). La deducción de intereses hipotecarios (MID) solo cuesta 65 mil millones de dólares para ayudar a los propietarios de vivienda con los ingresos más altos, la mayoría de los cuales se encuentran alojados de manera estable sin la ayuda del gobierno.

La reforma fiscal nos proporciona la oportunidad de realinear los gastos federales de vivienda para ayudar mejor a los hogares que enfrentan el gran reto de buscar vivienda decente, segura y asequible. Cualquier ahorro generado por las reformas fiscales relacionadas con la vivienda deben ser reinvertidas en programas de vivienda asequible para trabajadores de salario bajo y otros inquilinos de bajos ingresos. Dos reformas

modestas del MID en fases durante más de cinco años, redujeron el monto hipotecario elegible para beneficio fiscal de 1 millón a 500 mil dólares y convirtió la deducción al impuesto fiscal, lo que generaría 241 miles de millones de dólares durante diez años de inversión en vivienda asequible para quienes más lo necesitan y podría proporcionar un recorte de impuestos a 25 millones de propietarios de bajos y moderados ingresos, quienes actualmente no detallan sus deducciones u obtienen el mismo beneficio de la MID (Lu & Toder, 2016). El llamado “Acto de Sentido Común en la Inversión de Vivienda de 2017” (H.R. 948) por estas reformas.

Fuerte demanda y altos costos por vivienda de alquiler

El mercado de vivienda de alquiler continúa experimentando una fuerte demanda. Un registro de 43.3 millones de hogares que fueron alquilados en 2016, representaron un incremento de 26.5% desde 2006 (*U.S. Census Bureau, 2017b*). Mientras tanto, la tasa de la propiedad de vivienda cayó de 68.8 a 63.4%. Como un resultado del incremento de demanda de la vivienda de alquiler, la tasa de la vacante de alquiler en los Estados Unidos de Norteamérica disminuyó de 9.8% en el cuarto trimestre de 2006 a 6.9% en el cuarto trimestre de 2016 (*U.S. Census Bureau 2017b*). El Índice de Precios al Consumidor (CPI) para el costo de alquiler de una residencia primaria se elevó 31.9% durante esos diez años, el cual fue el más alto que la inflación general, de 19.1% (*U.S. Bureau of Labor Statistics, 2017^a*).

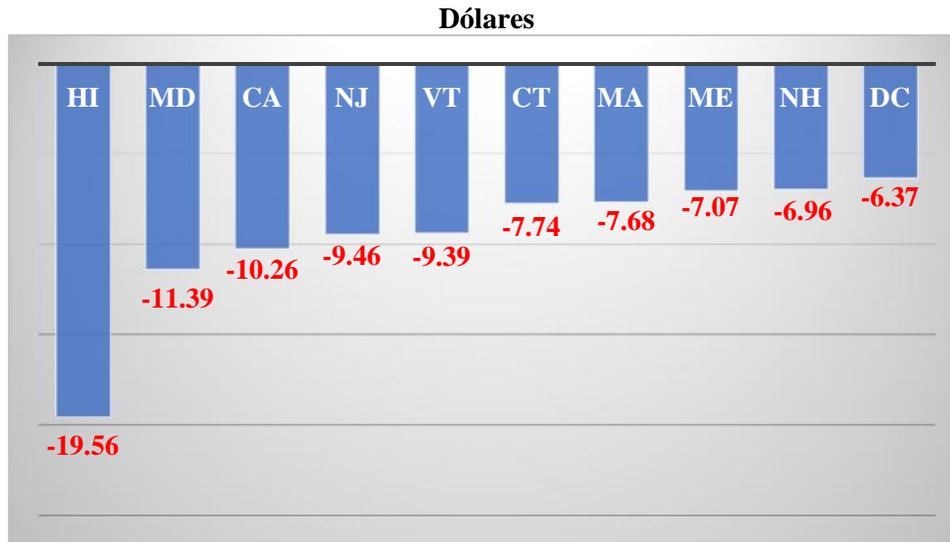
El ingreso de los hogares no ha crecido al mismo ritmo que el aumento del costo de la vivienda de alquiler. Desde la crisis de vivienda, del 2007 al 2015, el ingreso promedio bruto por renta de vivienda en Estados Unidos de Norteamérica aumentó 6% en términos reales; mientras que el ingreso promedio de los inquilinos creció solo 1% y el ingreso promedio de todos los hogares disminuyó en 4% (*U.S. Census Bureau, 2017^a*).

La demanda de viviendas de alquiler probablemente continuará en aumento. Investigadores del Centro Conjunto para Estudios de la Vivienda en Harvard predicen que en 2025 se registrará un aumento adicional de 4.7 millones de hogares rentados por el crecimiento de los hogares, incluso si la tasa de los dueños de las viviendas se estabiliza (Spader, McCue, & Herbert, 2016). El proyecto puede ir más lejos si se adicionan más arrendatarios y la propiedad de vivienda continúa disminuyendo.

El desarrollo de vivienda multifamiliar nueva puede finalmente alcanzar la demanda con la cantidad de nuevas edificaciones en 2015, alcanzando sus niveles más altos desde los años ochenta (Centro Conjunto para Estudios de la Vivienda, 2016). Sin embargo, la nueva construcción no es asequible para trabajadores de bajos ingresos y otros hogares de bajos ingresos. El nuevo alquiler medio en mercado de una vivienda en un edificio de apartamentos promedio construido en 2015 fue de 1 mil 381 dólares al mes. Para poder pagar el alquiler de una casa a ese precio sin gastar más del 30% de sus ingresos en vivienda, un trabajador de tiempo completo necesitaría ganar 26.56 dólares por hora.

La NLIHC estima que el promedio salarial por hora de los inquilinos en los Estados Unidos de Norteamérica es de 16.38 dólares, 4.83 dólares menos que el salario para pagar la renta de una vivienda de dos recámaras, y más bajo que el salario para vivienda con una recámara. En muchos estados, la brecha entre el promedio salarial de los inquilinos y el salario para pagar la renta de una vivienda es aún más alta (ver gráfica siguiente). En Hawai, por ejemplo, el salario promedio de los inquilinos es de 19.56 dólares por hora, cantidad menor que el salario para pagar la renta de una vivienda de dos recámaras. En Maryland, el salario promedio de los inquilinos es 11.39 dólares por hora más bajo que el salario que se designe para pagar la renta de una vivienda de dos recámaras.

**ESTADOS CON EL MAYOR DÉFICIT ENTRE EL SALARIO DEL INQUILINO
Y EL SALARIO PARA VIVIENDA DE DOS RECÁMARAS**



FUENTE: NLIHC.

Seis de las siete ocupaciones proyectadas por el *Bureau of Labor Statistics* estadounidense, para agregar el mayor número de trabajos entre 2014 y 2024 muestran un salario promedio inferior a lo que un trabajador necesita para pagar una vivienda de alquiler modesta (ver gráfica siguiente). El número de trabajadores para el cuidado personal que asisten a las personas mayores o personas con discapacidades en sus actividades diarias, se prevé que aumente en más de 450 mil, la cifra mayor entre todas las ocupaciones (*U.S. Bureau of Labor Statistics*, 2017b). El salario promedio del personal asistente para el cuidado personal es de 10.75 dólares por hora, lo que representa 6.39 dólares por hora menos que el salario para pagar el alquiler de una vivienda de una recámara, y 10.46 dólares por hora menos que el salario para pagar el alquiler de una casa con dos recámaras. El salario promedio para un asistente de la salud, —se espera que se incremente el número de nuevos empleos— en cerca de 350 mil, es de 11.09 dólares por hora o 6.05, menor que el salario para pagar el alquiler de una vivienda de una recámara y 10.12 dólares menor que el del salario para pagar la renta de una vivienda de dos recámaras. El costo del alquiler de vivienda es un reto también para

muchas otras ocupaciones. Treinta de veintinueve ocupaciones proyectadas aumentarán en más de 100 mil nuevas plazas 2013 y 2024, resultando un salario promedio menor que el salario para pagar la renta de una vivienda de una recámara.

**SALARIO REQUERIDO PARA PAGAR LA RENTA DE UNA VIVIENDA
Y SALARIOS PROMEDIO POR OCUPACIONES
CON ALTO CRECIMIENTO PROYECTADO**

Dólares



FUENTE: NLIHC. Cálculo del Salario de Vivienda, Programa de proyección del empleo, BLS; Mayo 2016, Empleo Ocupacional Nacional y Estimaciones Salariales Ocupacionales.

La lucha por encontrar vivienda decente en alquiler a un costo accesible es más aguda entre los hogares de más bajos ingresos. En promedio, los hogares con muy bajos ingresos, cuyo ingreso es igual o inferior al 30% de su zona media, no pueden permitirse gastar más de 523 dólares por mes en alquiler de vivienda (ver gráfica siguiente). Mientras tanto el alquiler mensual promedio nacional para una casa modesta de alquiler de una recámara es de 892 dólares.

ALQUILER FUERA DEL ALCANCE DE LA MAYORÍA DE LOS INQUILINOS

Dólares



FUENTE: NLIHC. Cálculo del Salario promedio del mercado de alquiler justo; NLIHC cálculo del alquiler asequible para salario promedio de inquilino basado en *Bureau of Labor Statistics*, BLS; QCEW, 2015 ajustado a 2017 en dólares; y Administración de Seguridad Social, 2017.

Un hogar con ingresos extremadamente bajos no puede pagar el promedio de renta para un departamento modesto de una recámara en cualquier estado. La lucha ha sido más desalentadora para los 5.5 millones de personas con discapacidad, quienes confían en el Ingreso de Seguridad Suplementario (SSI). Una persona que confía en el SSI federal, en 2017 podía pagar mensualmente un alquiler de no más de 221 dólares. Mientras que algunos estados proveen de apoyo adicional a los beneficiarios del SSI, en ningún estado los beneficiarios podían permitirse el pago del alquiler promedio de un departamento de una recámara, modesto y eficiente, en el mercado privado. En 22 estados, el promedio de alquiler para un departamento modesto de una recámara es superior que todo el ingreso de un beneficiario del SSI.

El Salario Mínimo

Incrementar el salario mínimo es un paso muy importante para aumentar los salarios de los trabajadores con el menor salario (Gould, 2017), pero los desafíos de asequibilidad de vivienda no se eliminarán. Veintidós estados, el Distrito de Columbia y un creciente número de jurisdicciones locales tienen salarios mínimos más altos que el del nivel federal. Sin embargo, un trabajador de tiempo completo que percibe el salario mínimo vigente no puede permitirse alquilar una casa modesta de dos recámaras en ningún estado, área metropolitana y condado del país. Un trabajador de salario mínimo de tiempo completo puede alquilar vivienda de una recámara en solo 12 condados, sin incluir Puerto Rico. Estos doce condados se localizan en Arizona, Oregón y el Estado de Washington, todos ellos tienen un salario mínimo más alto que el nivel federal. Las jurisdicciones locales con un salario mínimo más alto que el federal vigente, o de los niveles estatales, los han implementado para direccionar los altos costos de vida incluyendo los costos de alquiler. Sin embargo, los altos salarios mínimos locales continúan siendo inferiores a los salarios para poder pagar la renta de una y de dos viviendas de una y dos recámaras (ver el cuadro siguiente).

Suministro inadecuado de alquiler de vivienda asequible para los inquilinos de más bajos ingresos

El suministro de alquiler de vivienda no ha mantenido el ritmo de la demanda en la última década. La escasez es más grande para aquellos con los ingresos más bajos. Estados Unidos de Norteamérica tiene 7.5 millones de viviendas de alquiler asequible para 11.4 millones de inquilinos con ingresos extremadamente bajos. Sin embargo, no todas las viviendas de alquiler asequibles se encuentran disponibles para ellos. En el mercado privado, los inquilinos más pobres compiten con los inquilinos de ingresos más altos en la renta de vivienda. Tres y medio millones de casas de alquiler asequible a inquilinos con ingresos extremadamente bajos no están disponibles para ellos, porque

son ocupados por los inquilinos de ingresos más altos. Como resultado, solo cuatro millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles existen para 11.4 millones de inquilinos con ingresos extremadamente bajos, dejando una escasez de 7.4 millones de viviendas de alquiler asequibles y disponibles (NLIHC, 2017c). Solo 35 viviendas de alquiler asequibles y disponibles existen por cada 100 familias arrendatarias de ingresos muy bajos.

La escasez de vivienda de alquiler asequible y disponible también existe, pero es menos dramático para inquilinos con ingresos arriba del 50 y 80% del promedio de ingresos de su área. Cincuenta y cinco y 93 viviendas en alquiler asequibles y disponibles existen por cada 100 arrendatarios con ingresos arriba de 50% del área de ingreso medio y 80% del área de ingreso medio, respectivamente (NLIHC, 2017c).¹

Sin subsidio público, el mercado privado raramente construye nueva vivienda de alquiler asequible para los inquilinos de ingresos muy bajos. El alquiler que estos hogares pueden pagar no cubre los costos de desarrollo y gastos operativos. La mayoría de la vivienda de alquiler de bajo costo en el mercado privado son casas antiguas con filtraciones, lo cual baja su calidad y precio en relación con las unidades nuevas. Sin embargo, estas casas de bajo costo se están perdiendo. Los dueños en los mercados fuertes de vivienda solo tienen un incentivo para mejorar la vivienda de bajo costo, obtener alquiler más alto. Los dueños en mercados débiles tienen un incentivo al no mantener el alquiler mucho tiempo o convertir la propiedad a otro uso, una vez que el alquiler no cubre los costos del mantenimiento de la vivienda. De 2003 a 2013, se incrementó la oferta de vivienda de alquiler de bajo costo en 4.6%, lo cual no compensó el 7.5% de la vivienda de alquiler de bajo costo en el mercado privado que se perdió permanentemente (Centro Conjunto de Estudios de Vivienda, 2016).

¹ Los hogares asequibles y disponibles son asequibles para un grupo de ingresos particular y cada vacante u ocupación por un inquilino de ese grupo de ingresos.

El nivel actual de subsidios públicos es inadecuado para satisfacer las necesidades de vivienda de los hogares de bajos ingresos. Solo uno de cada cuatro hogares elegibles de bajos ingresos recibe asistencia para la vivienda (Fischer & Sard, 2017). Los solicitantes de esta asistencia enfrentan una larga espera, si es que incluso pueden aplicar. Una encuesta reciente de la Agencia de Vivienda Pública (PHAs) encontró que el 53% de las listas de espera para vales de vivienda fueron cerradas a los nuevos solicitantes y la lista de espera presenta un tiempo de espera de 1.5 años (NLIHC, 2016).

Los fondos federales para la asistencia de vivienda que sirven a los hogares con ingresos más bajos, incluyendo los vales de vivienda, vivienda pública, asistencia de alquiler basada en proyecto de sección 8, vivienda para personas mayores y vivienda para personas con discapacidades, disminuyeron 3.3% entre 2010 y 2017. La vivienda pública recibió el recorte más grande, aproximadamente de 1.8 mil millones de dólares. El FY17 presupuesto federal mantuvo los fondos para el programa de asistencia de vivienda prácticamente sin cambios desde el FY16, con pequeños recortes en vivienda pública y vivienda de apoyo para personas con discapacidad (NLIHC, 2017a). Inclusive, este piso de financiamiento recortado ha contribuido a un aumento en el apoyo a alquileres particularmente en los vales de vivienda y en los proyectos basados en programas de asistencia de alquiler.

Direccionando la escasez de vivienda de alquiler asequible

La NLIHC apoya la realineación de los gastos de la vivienda federal para satisfacer las necesidades de vivienda más críticas. Mientras millones de inquilinos luchan por pagar su alquiler, los propietarios de viviendas con mayores ingresos reciben una porción significativamente mayor del gasto de vivienda federal, que los inquilinos de bajos ingresos, predominantemente por medio de la MID. Los propietarios de viviendas son elegibles para deducir el interés pagado en sus intereses hipotecarios del impuesto federal, si detallan sus deducciones en lugar de reclamar la deducción estándar. El MID

es el gasto fiscal federal de más de 65 mil millones de dólares por año, 84% (54.6 miles de millones de dólares), de los cuales se destina a hogares con un ingreso anual mayor de 100 mil dólares. Cerca del 46% se destina a hogares con ingresos anuales mayores a 200 mil dólares (Comité Conjunto Fiscal, 2017). En comparación, HUD's FY17, el presupuesto para los programas de alquiler que asisten a inquilinos con los ingresos más bajos del país es aproximadamente de 40 mil millones de dólares (NLIHC, 2017b)².

La NLIHC dirigió una campaña con la Unión de Hogares (UFH), para respaldar el “Acto de Sentido Común para la Inversión de Vivienda de 2017” (H.R. 948), presentado por el representante Keith Ellison (D-MN). El proyecto de ley exige reformas modestas para el MID y la reinversión de ahorros en soluciones de vivienda de alquiler asequible. En principio, el proyecto de ley reduce la cantidad de hipoteca elegible para una exención de impuestos de 1 millón a 500 mil dólares, lo que impacta a pocos propietarios. En segundo lugar, el proyecto de ley convierte el MID en un crédito fiscal no reembolsable del 15%, el cual se brinda a 25 millones de propietarios que no detallan sus deducciones, ni obtienen más beneficios del MID con un recorte de impuestos (Lu&Toder, 2016).

Estas reformas podrían generar 241 mil millones de dólares durante diez años, para invertir en el Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda (HTF), la vivienda pública, asistencia de alquiler y otras soluciones de vivienda asequible.

El HTF nacional fue diseñado precisamente para abordar los desafíos de vivienda de los inquilinos de ingresos extremadamente bajos. Al menos 90% de los dólares del HTF deben ser utilizados para alquiler de vivienda y al menos 75% de los fondos para vivienda de alquiler debe beneficiar a las familias con ingresos extremadamente bajos; 100% de los dólares del HTF debe beneficiar a las familias con ingresos

² Estos programas incluyen: Asistencia basada en inquilinos de vivienda, vivienda pública, proyecto basado en asistencia de alquiler, vivienda de apoyo para los ancianos, vivienda de apoyo para personas con discapacidades y subsidios de asistencia para personas sin hogar.

extremadamente bajos; mientras que el HTF es capitalizado en un mil millones de dólares. El HTF es financiado por una pequeña contribución obligatoria de Fannie Mae y Freddie Mac, basada en el volumen de sus negocios. El HTF recibió cerca de 174 millones de dólares en 2016 y probablemente recibirá aproximadamente 220 millones de dólares en 2017, pero se necesita mucho más para satisfacer las necesidades de los inquilinos de vivienda de ingresos extremadamente bajos.

La NLIHC aprueba el “Acto final de la falta de vivienda de 2017” (H.R. 2076) introducido por el representante Maxine Waters (D-CA), el cual proporcionaría 13 mil millones de dólares en una nueva financiación durante cinco años para los programas federales para abordar la escasez de viviendas asequibles y para las personas sin hogar. El proyecto de ley incluye más de un mil millones de dólares anualmente en gastos obligatorios dedicados al HTF nacional, 2.5 mil millones de dólares durante cinco años para fines especiales, comprobantes de elección de vivienda para personas sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar, y 5 miles de millones de dólares durante cinco años para Mc-Kinney-Vento subsidios de asistencia para viviendas nuevas de apoyo permanente.

Millones de inquilinos luchan por pagar sus casas. Sabemos cómo abordar el problema y obtener los recursos para hacerlo, realineando nuestros gastos fiscales federales y financiando adecuadamente los programas de vivienda que sirven a los residentes más vulnerables de nuestra nación. Sólo falta la voluntad política para hacerlo.

Los números en este informe y en línea

Los datos de *Out of Reach* “Fuera de Alcance” se encuentran disponibles para cada estado, área metropolitana y ciudad de los Estados Unidos de Norteamérica en www.nlihc.org/oor. Se invita a visitar el sitio, se hace click en el estado y se selecciona “más información”, se verá una página interactiva, en la cual se podrá seleccionar áreas metropolitanas específicas o municipios en el estado de su interés.

El salario necesario para pagar la renta de una vivienda varía considerablemente a lo largo del país. El salario para una vivienda modesta de dos recámaras en el área metropolitana de San Francisco, por ejemplo, es de 58.04 dólares más alto que el salario para vivienda nacional. En el otro extremo de el espectro de precios, el salario para alquiler de vivienda es de 11.46 dólares en algunos condados de Georgia. Las jurisdicciones con un promedio de salario para vivienda más bajo, sin embargo, no son inmunes a una escasez de casas de alquiler asequibles. Jurisdicciones con un salario para vivienda bajo, con economías menos brillantes e ingresos de los hogares más bajos que el promedio, significan un bajo salario para vivienda que se encuentra fuera de alcance para muchos hogares.

El salario para vivienda se basa en HUD FMRs, el cual representa los departamentos mejor estimados por los que una familia que se muda puede esperar pagar por una casa de alquiler modesta, hoy en día, no el promedio de lo que pagan todos los inquilinos actuales. El FMR es típicamente el percentil 40 de las rentas que se puede esperar que pague una familia. El FMR es la base para el pago de la renta estándar para los vales de vivienda y otros programas de HUD. Son típicamente aplicados uniformemente en cada área del FMR, que es un área metropolitana o un condado no metropolitano.³ Por lo

³ Son excepciones las 24 áreas metropolitanas donde el HUD requiere PHA's para usar una pequeña área de FMR's.

tanto, el salario para vivienda no refleja la variación de la renta dentro de un área metropolitana o un condado no metropolitano.

El HUD ha publicado un área pequeña basada en los códigos postales del servicio postal que mejor reflejan una pequeña escala de las condiciones del mercado dentro de áreas metropolitanas. El NLIHC calcula el salario de vivienda por cada código postal que ilustra la variación del salario para vivienda dentro de las áreas metropolitanas. Estos salarios pueden encontrarse en línea en www.nlich.org/oor.

Se advierte a los lectores que no hagan comparaciones estadísticas en una edición de “Fuera de Alcance” con otras. A través del tiempo, HUD ha cambiado su metodología para calcular FMRs e ingresos. Desde el 2012, HUD ha desarrollado estimaciones del FMR usando la Encuesta de la Comunidad Americana (ACS), información o datos para determinar las rentas base. Esta metodología introduce más variabilidad año con año. De vez en cuando, las áreas del FMRs se basa en encuestas de renta locales en lugar de las ACS. Los lectores no deberían comparar este informe con los informes de ediciones previas de “Fuera de Alcance” y asumir que todas las diferencias reflejan la dinámica real del mercado. Se invita a consultar los apéndices del documento original y al personal de investigación de NLIHC para asistencia con la interpretación de cambios en la información.

DEFINICIONES

Asequibilidad. En este informe es consistente con el estándar federal de que no más del 30% del ingreso bruto de los hogares debe gastarse en la renta y los servicios públicos. Los hogares que pagan más del 30% de sus ingresos se considera que tienen un costo abrumador. Los hogares que pagan más del 50% de sus ingresos se considera que tienen un costo severamente abrumador.

Área de ingreso medio (AMI) se utiliza para determinar la elegibilidad de ingresos para los programas de vivienda asequibles. El AMI se configura de acuerdo con el tamaño de la familia y varía por región.

Ingreso extremadamente bajo (ELI) se refiere al salario más bajo que el nivel de pobreza o que representa el 30% del AMI.

Salario para vivienda es el salario por hora estimado a tiempo completo que un hogar debe ganar para poder pagar una vivienda de alquiler decente conforme al HUD's alquiler justo de mercado, sin gastar más del 30% de sus ingresos en costo de vivienda.

Trabajo de tiempo completo se define como 2 mil 80 horas por año (40 horas cada semana por 52 semanas). En promedio, los empleados trabajan aproximadamente 34.4 horas por semana, de acuerdo con el Buró de Estadísticas Laborales.

Alquiler de mercado justo (FMR). Es típicamente el percentil 40 de rentas brutas para unidades de alquiler estándar. FMRs son determinados por HUD sobre una base anual, y refleja el costo de la vivienda y los servicios públicos. Los FMRs son utilizados para determinar los estándares de pago para el programa de comprobantes de elección de vivienda y contratos de la sección 8.

Salario del arrendatario o inquilino, es el salario por hora estimado entre los arrendatarios, que se fundamenta en la base de datos de salario del Buró Laboral Estadístico, ajustado por la proporción de ingresos del hogar del inquilino y el ingreso medio familiar general informado en ACS y proyectado a 2017.

APÉNDICE A
SALARIOS MÍNIMOS LOCALES

LOCALIDAD	SALARIO MÍNIMO LOCAL	1 BR SALARIO DE VIVIENDA	2 BR SALARIO DE VIVIENDA
Albuquerque, NM	8.50	13.77	16.88
Berkeley, CA	12.53	46.37	58.04
Bernalillo County, NM	8.50	13.77	16.88
Chigago, IL	11.00	20.29	23.69
Cook County, IL	10.00	20.29	23.69
Cupertino, CA	12.00	34.10	42.69
El Cerrito, CA	12.25	33.13	41.79
Emeryville, Ca ^a	14.44	33.13	41.79
Flagstaff, AZ	10.50	16.06	19.94
Las Cruces, NM	9.20	11.02	13.37
Los Altos, CA	12.00	34.10	42.69
Condado de los Ángeles, CA ^b	12.00	22.98	29.71
Los Ángeles, CA ^b	12.00	22.98	29.71
Malibu, CA ^b	12.00	22.98	29.71
Milpitas, CA	11.00	34.10	42.69
Condado de Montgomery MD	11.50	29.10	33.58
Mountain View, CA	13.00	34.10	42.69
Oakland, CA	12.25	46.37	58.04
Palo Alto, CA	12.00	34.10	42.69
Pasadena, CA ^b	12.00	22.98	29.71
Portland, ME	10.68	19.77	25.02
Condado Prince George's MD	10.75	29.10	33.58
Richmond, CA	12.30	33.13	41.79
Saint Louis, MO ^c	10.00	13.27	17.23
San Diego, CA	11.50	25.81	33.48
San Francisco, CA	14.00	46.37	58.04
San José, CA	12.00	34.10	42.69
San Leandro, CA	12.00	33.13	41.79
San Mateo, CA ^d	12.00	46.37	58.04
Santa Clara, CA	11.00	34.10	42.69
Condado de Santa Fe, NM	10.66	16.88	20.15
Santa Fe, NM	9.50	16.88	20.15
Santa Mónica, CA ^b	12.00	22.98	29.71
Seattle, WA ^e	15.00	24.02	29.69
Sunnyvale, CA	13.00	34.10	42.69
Tacoma, WA	11.15	17.02	21.96
Washington, D.C.	12.50	29.10	33.58

Nota: El salario mínimo local es a partir de julio de 2017. Los datos salariales son del inventario del Centro de Trabajo Berkeley de los Estados Unidos de Norteamérica. Ordenanzas de salario mínimo de ciudad y condado. El salario de alquiler se refiere a la jurisdicción correspondiente al área de FMR.

- a. Salario mínimo para compañías con más de 55 empleados. Salario mínimo para compañías con menos empleados es \$14.00 dólares.
- b. Salario mínimo para compañías con más de 25 empleados. Salario mínimo para compañías con menos empleados es el equivalente al salario mínimo del estado.
- c. Salario mínimo para compañías con ingresos brutos anuales menores a \$500 mil o con menos empleados es igual a el salario mínimo del estado.
- d. Salario mínimo para organizaciones sin fines de lucro es equivalente al salario mínimo del estado.
- e. Salario mínimo para compañías con más de 500 empleados. Salario mínimo para compañías con menos empleados es de \$13.00 dólares.

Fuente de información:

http://nlihc.org/sites/default/files/oor/OOR_2017.pdf