Asequibilidad de la Vivienda en el Estado de Nueva York

Marzo de 2014

.

Thomas P. DiNapoli
Contralor del Estado de Nueva York

Elaborado por la Oficina de Presupuesto y Análisis de Políticas

Puede obtener otros ejemplares de este informe en:

Oficina del Contralor del Estado
Oficina de Información Pública
110 State Street
Albany, New York 12236
(518) 474-4015

O en el sitio web del Contralor: www.osc.state.ny.us

Índice

RESUMEN EJECUTIVO **1**

ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE NUEVA YORK **3**

Tendencias de la asequibilidad 5
Factores que inciden en la asequibilidad de la vivienda 12

CONCLUSIÓN **15**

APÉNDICES **16**

Apéndice A: Mapas con porcentajes de cargas de costos de vivienda 16
Apéndice B: Análisis de los factores de asequibilidad de la vivienda 20
Apéndice C: Clasificación de condados según la capacidad de pago de los hogares de propietarios 23
Apéndice D: Clasificación de condados según la capacidad de pago de los hogares de arrendatarios 24
Apéndice E: Hogares con costos de vivienda iguales o superiores al 50% del ingreso 25
Apéndice F: Porcentajes de hogares de propietarios y arrendatarios por condado - 2012 26
Apéndice G: Número de hogares de propietarios y arrendatarios por condado - 2012 27
Apéndice H: Porcentajes de desocupación de viviendas de propietarios y arrendatarios, por condado – 2012 28

Resumen Ejecutivo

Según datos de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, en el período 2000-2012 se incrementó el porcentaje de hogares del Estado de Nueva York, tanto de propietarios como de inquilinos, con costos de vivienda superiores a su capacidad de pago, tal como lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD)[1]. En 2012, más de 3 millones de hogares del Estado tenían gastos de vivienda en o por encima de su capacidad de pago del 30% del ingreso familiar. Dentro de este grupo, para más de un millón y medio de hogares los gastos de vivienda representaron la mitad o más de sus ingresos.

En todo el Estado, el porcentaje estimado de hogares que pagan un alquiler superior a su capacidad económica aumentó del 40.5% en 2000 al 50.6% en 2012. En esta categoría, la cantidad de hogares que alquilaban superó el 25% durante el período. En 2012, más de uno de cada cuatro de estos hogares pagaron alquileres brutos que representaban al menos la mitad del ingreso familiar, nivel que la Oficina del Censo describe como "fuerte carga de gastos de vivienda". Entre los propietarios, el porcentaje de hogares de Nueva York cuyos gastos mensuales de vivienda excedían su capacidad financiera aumentó del 26.4% en el año 2000 al 33.9% en 2012.

Los parámetros de asequibilidad de la vivienda se determinan por los niveles relativos de ingreso familiar que, en promedio, de 2000 a 2012 disminuyeron en el Estado de Nueva York en dólares constantes, y por los gastos de vivienda que aumentaron durante ese período. El ingreso medio de los hogares con vivienda propia disminuyó un 1.6% en ese período, mientras que el ingreso medio de los hogares de arrendatarios cayó aún más, un 7.1% en términos reales. Los costos medios de vivienda se incrementaron durante este período tanto para los arrendatarios (un 18.6%) como para los propietarios (un 9.9%), en términos ajustados por la inflación. Los impuestos sobre bienes inmuebles constituyen uno de los factores que contribuyen al aumento de los costos relativos a la vivienda. Según los datos arrojados por los Censos, entre 2000 y 2012 los impuestos medios sobre bienes inmuebles de los hogares de todo el Estado aumentaron un 12.3%, después de los ajustes por inflación.[2]

En todos excepto en cuatro condados, el porcentaje de hogares cuyos gastos de vivienda superaban su capacidad de pago aumentó entre 2000 y 2012, tanto para propietarios como para arrendatarios. En 2012, los porcentajes de hogares de un condado medio con vivienda propia y alquilada cuyos gastos superaban su capacidad de pago fueron del 47% y del 24.6%, respectivamente.

Para muchos neoyorquinos, los gastos tanto para propietarios como para arrendatarios superan la mitad del ingreso familiar. En 2012, unos 928,000 hogares que pagaban alquiler, o el 27.9% del total a nivel estadual, se encontraban en este grupo "con fuerte carga de gastos", lo que representa un aumento de casi un 30% con respecto al año 2000. Entretanto, en 2012 el 15.1% de los hogares de Nueva York con vivienda propia destinaron al menos el 50% del ingreso familiar a los gastos

[1] Consulte la página del HUD "Affordable Housing": http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/affordablehousing.

[2] Los impuestos sobre bienes inmuebles informados son sobre "determinadas unidades ocupadas por propietarios", que en las Definiciones de la ACS 2012 se señalan como las viviendas unifamiliares ubicadas en un solar de 10 acres (4 has.) o menos. Las cifras de impuestos comprende el importe total de los impuestos sobre bienes inmuebles pagados a todas las jurisdicciones fiscales, incluidas las evaluaciones especiales de los distritos, impuestos escolares y otros impuestos municipales. La Oficina del Contralor del Estado también publica datos sobre las recaudaciones de impuestos sobre la propiedad que realizan los gobiernos locales, así como las modificaciones de los niveles de tales recaudaciones a lo largo del tiempo. Los datos sobre impuestos a la vivienda familiar derivados de las estadísticas de la Oficina del Censo difieren en diversos e importantes sentidos de la información recabada y publicada por la Oficina del Contralor del Estado, y no se consideran comparables.

mensuales de vivienda. Aproximadamente 588,000 hogares con vivienda propia tenían una fuerte carga de costos, lo que significó un aumento del 122% con respecto al año 2000.

Los ingresos y los gastos relativos a la vivienda varían según la región a lo largo de todo el Estado de Nueva York, y en general ambos son más elevados en la región metropolitana de la Ciudad de Nueva York que en la mayor parte de la región norte.[3] La asequibilidad es un parámetro relativo que conjuga el ingreso y los gastos de vivienda, y un importante número de propietarios y arrendatarios de los condados de todo el Estado encuentra dificultades para cubrir los costos de vivienda.

En el caso de los arrendatarios, en 2012 el Condado de Bronx albergaba el mayor porcentaje de hogares (57.6%) cuyos gastos de vivienda representaban al menos el 30% del ingreso. El segundo porcentaje más alto en esta categoría (57.5%) correspondió al Condado de Greene, una zona rural al norte del Estado. Los demás condados que presentaron las mayores proporciones de hogares que pagaban un alquiler superior a su capacidad de pago eran Ulster, Rockland, Orange, Suffolk, Putnam, Monroe, Queens, Westchester y Nassau. Los condados con los porcentajes más bajos de arrendatarios que destinaban el 30% o más de sus ingresos a la vivienda se encuentran en la región del valle superior del Hudson, o más hacia el norte y oeste. El Condado de Nueva York (Manhattan), con elevados costos de vivienda pero también con niveles de ingresos comparativamente más altos, se ubicó en el tercio inferior entre los condados con el porcentaje más bajo de arrendatarios del Estado.

Si bien el debate sobre la asequibilidad de la vivienda se centra en grupos familiares o individuos que alquilan apartamentos, muchos propietarios también luchan por poder hacer frente a sus gastos de vivienda con presupuestos familiares limitados. En 2012, la región sur del Estado concentraba los 10 condados con los mayores porcentajes de propietarios que destinaban el 30% o más de sus ingresos a los gastos de vivienda. Encabezaban la lista los condados de Kings, Nassau, Suffolk, Bronx y Queens. Los condados de Chemung, Wyoming y Clinton presentaban los porcentajes más bajos de propietarios que excedían su capacidad de pago, y todos los condados ubicados en el extremo inferior del rango pertenecen a la región norte del Estado.

Este análisis de las tendencias de la asequibilidad de la vivienda sugiere que muchos neoyorquinos sienten la presión de dos factores: el ingreso real estancado o en caída y los crecientes costos de vivienda. La conjunción de factores como el crecimiento económico comparativamente lento a lo largo del tiempo, el aumento de la carga fiscal sobre los bienes inmuebles y la oferta limitada de viviendas en muchas zonas del Estado contribuyen al problema cada vez mayor que enfrentan los neoyorquinos de encontrar vivienda asequible.

La falta de viviendas asequibles para muchos neoyorquinos, determinada por las tendencias económicas, incide a su vez en la economía del Estado. A los empresarios les podría resultar difícil atraer y retener a trabajadores altamente cualificados si estos últimos no adquieren las viviendas que desean. La asequibilidad de la vivienda influye también en la porción del ingreso que los hogares destinan a otros gastos discrecionales y no discrecionales, así como a inversiones en negocios o ahorro. Cada vez más hogares deben afrontar costos de vivienda superiores a su capacidad financiera, y estoy puede generar una reducción del potencial de crecimiento económico así como efectos preocupantes en la calidad de vida de los neoyorquinos.

[3] Para obtener más información sobre la asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Nueva York, lea el informe de junio de 2013 de la Oficina del Contralor del Estado, *The Continued Decline in Affordable Housing in New York City*, disponible en www.osc.state.ny.us/osdc/affordable_housing_3-2014.pdf.

Asequibilidad de la Vivienda en el Estado de Nueva York

Acceder a un lugar estable y seguro donde vivir es una necesidad humana básica. Para muchos neoyorquinos, la porción del ingreso familiar que deben destinar para poder acceder a esta necesidad básica es cada vez mayor. El presente informe evalúa las tendencias en el Estado de Nueva York en cuanto a la asequibilidad de la vivienda desde el año 2000 hasta 2012, el último año respecto del cual se dispone de datos fidedignos del Censo. Toda la información se basa en valores informados por residentes del Estado de Nueva York en los Censos decenales realizados en 2000 y 2010 y a través de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS por sus siglas en inglés) de la Oficina del Censo, en lo que respecta a otros años.

En general, se considera que una vivienda es asequible cuando sus gastos representan menos del 30% del ingreso familiar.[4] En el período comprendido entre el Censo del año 2000 y la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2012 (con estimación de 3 años), en el Estado de Nueva York el porcentaje de hogares que pagaban alquileres brutos (o alquileres) por encima de su capacidad de pago aumentó un 10.1%, y el porcentaje de propietarios con gastos de vivienda superiores a su capacidad económica creció un 7.5%.[5] En el mismo período, la cantidad de hogares del Estado de Nueva York cuyos gastos de vivienda excedían su capacidad de pago aumentó un 25.7% para el caso de arrendatarios y un 86.2 para el caso de propietarios. En 2012, más de la mitad de los hogares de Nueva York que alquilaban la vivienda tenían gastos superiores a su capacidad económica, al igual que el 33.9% de los propietarios del Estado. La Figura 1 muestra estos porcentajes por condado.

A nivel de todo el Estado ha habido un aumento sostenido del alquiler bruto medio desde el Censo del año 2000 hasta la ACS de 2012. El incremento total del alquiler bruto medio mensual fue de $125, o del 18.6%, en dólares constantes de 1999. Para los propietarios, entretanto, los costos medios en dólares constantes aumentaron de forma continua entre 2000 y 2010, registraron un leve retroceso en 2011 y volvieron a incrementarse en 2012.[6] El aumento total de los costos mensuales medios del propietario fue de $135 o del 9.9%, en dólares constantes de 1999.

Si bien los costos de vivienda experimentaron un ligero aumento en todo el Estado, el ingreso familiar perdió terreno después de los ajustes por inflación.[7] En dólares constantes, el ingreso anual promedio por hogar en el Estado de Nueva York disminuyó de 2000 a 2012 en $2,239, o un 3.6%. En el caso de los arrendatarios, el ingreso familiar medio disminuyó en $2,058, o un 7.1%, y en el caso de los propietarios el ingreso cayó $963, o un 1.6%. Durante ese período, los impuestos medios sobre bienes inmuebles aumentaron en dólares constantes en $349 (12.3%).

Los datos del censo sobre gastos de viviendas no reflejan el impacto positivo de los subsidios para viviendas que financea el gobierno. Tales subsidios permiten reducir la cantidad de hogares con gastos de alquiler por encima de su capacidad de pago, pero solo pueden acceder a ellos una minoría de esos hogares. Por ejemplo, la Oficina del Contralor del Estado había informado

---

[4] El límite del 30% del ingreso familiar para gastos de vivienda asequible es una regla ampliamente aceptada que parece haberse empleado por primera vez en la Ley nacional de vivienda de 1937 (National Housing Act of 1937), tal como se señala en *"Who Can Afford To Live in a Home?: A Look at Data from the 2006 American Community Survey",* de Mary Schwartz y Ellen Wilson, Oficina del Censo de los EE.UU., disponible en www.census.gov/housing/census/publications/who-can-afford.pdf.

[5] Tal como se señala en la ACS, el "alquiler bruto" incluye los costos mensuales de los servicios básicos y los combustibles empleados en el hogar, cuando estos costos son pagados por los arrendatarios. Según se indica en la ACS, los costos de vivienda son "costos mensuales seleccionados del propietario" e incluyen los costos mensuales de hipoteca, seguros, servicios básicos, combustibles empleados en el hogar e impuestos sobre inmuebles.

[6] Esta información se centra en los costos de viviendas con hipoteca ocupadas por sus propietarios.

[7] Según el Índice de Precios al Consumo, la misma cantidad de bienes y servicios tenía un costo de $1.00 en 1999 y de $1.38 en 2012.

anteriormente que en 2011 algo más de la mitad de los hogares de la Ciudad de Nueva York pagaban alquileres superiores a su capacidad económica. Luego de los subsidios estatales, ese porcentaje cayó a un 44%, lo que indica que los subsidios públicos redujeron en aproximadamente uno de cada siete la cantidad de hogares con alquileres por encima de su capacidad de pago.

Figura 1

Porcentajes por condado de hogares de propietarios y arrendatarios que exceden su capacidad de pago

Hogares de arrendatarios				Hogares de propietarios			
Condado	**2012 - Porcentaje superior a capacidad de pago**	**Condado**	**2012 - Porcentaje superior a capacidad de pago**	**Condado**	**2012 - Porcentaje superior a capacidad de pago**	**Condado**	**2012 - Porcentaje superior a capacidad de pago**
Hamilton	20.9%	Schoharie	47.0%	Chemung	16.4%	Jefferson	24.6%
Schuyler	30.9%	Clinton	47.0%	Wyoming	19.3%	Rensselaer	24.9%
Steuben	36.8%	Washington	47.3%	Clinton	19.5%	Albany	25.0%
Madison	39.0%	Erie	47.5%	Steuben	19.6%	Monroe	25.0%
Tioga	39.5%	Onondaga	47.5%	Allegany	20.0%	Madison	25.0%
Columbia	39.6%	St. Lawrence	47.6%	Herkimer	20.0%	Yates	25.1%
Cayuga	39.7%	Ontario	47.7%	Lewis	20.7%	Fulton	25.1%
Delaware	40.4%	Tompkins	47.8%	Broome	21.0%	Warren	25.1%
Cattaraugus	40.6%	Orleans	48.1%	Seneca	21.2%	Hamilton	25.2%
Seneca	40.8%	Lewis	48.2%	Tioga	21.2%	Montgomery	25.4%
Cortland	41.7%	Broome	48.7%	Schuyler	21.7%	Essex	26.2%
Saratoga	42.0%	Richmond	48.8%	Livingston	21.7%	Schenectady	26.6%
Wayne	42.8%	Schenectady	49.1%	Chautauqua	21.8%	Orleans	27.0%
Genesee	43.4%	Oswego	49.2%	Tompkins	21.8%	New York	27.1%
Jefferson	43.4%	Essex	49.7%	Oneida	22.0%	Washington	28.3%
Yates	43.5%	Dutchess	49.9%	Onondaga	22.0%	Delaware	29.5%
Herkimer	44.2%	Sullivan	51.0%	Erie	22.0%	Columbia	32.0%
Franklin	44.4%	Warren	51.1%	Wayne	22.0%	Greene	32.9%
New York	44.4%	Otsego	51.4%	Genesee	22.1%	Sullivan	34.9%
Wyoming	45.0%	Kings	52.5%	Cayuga	22.1%	Ulster	36.7%
Fulton	45.3%	Nassau	53.2%	Cattaraugus	22.3%	Dutchess	38.3%
Livingston	45.4%	Westchester	53.3%	Niagara	22.5%	Putnam	38.6%
Chenango	45.4%	Queens	53.7%	St. Lawrence	22.6%	Richmond	40.5%
Rensselaer	45.6%	Monroe	53.7%	Cortland	23.1%	Westchester	40.5%
Chautauqua	45.6%	Putnam	53.8%	Ontario	23.4%	Rockland	40.8%
Chemung	45.6%	Suffolk	54.0%	Franklin	23.6%	Orange	41.2%
Albany	45.7%	Orange	54.7%	Otsego	23.7%	Queens	43.2%
Montgomery	46.1%	Rockland	55.0%	Saratoga	24.0%	Bronx	43.7%
Oneida	46.1%	Ulster	55.1%	Oswego	24.3%	Suffolk	43.7%
Niagara	46.2%	Greene	57.5%	Schoharie	24.5%	Nassau	43.9%
Allegany	46.9%	Bronx	57.6%	Chenango	24.5%	Kings	46.7%

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Tendencias de la asequibilidad

La disminución de la capacidad de acceder a una vivienda constituye una dificultad financiera para un número importante y creciente de neoyorquinos. Esta tendencia puede tener otras implicaciones preocupantes para el crecimiento económico y para la salud de la economía del Estado. La falta de viviendas asequibles puede significar un obstáculo para los empresarios para atraer y retener a los trabajadores.[8] La asequibilidad de la vivienda incide en el monto del ingreso que los hogares destinan a otros gastos discrecionales y no discrecionales, a ahorrar para la educación superior u otros fines, así como a la inversión en empresas que generan puestos de trabajo.[9] Cada vez más hogares deben hacer frente a gastos de vivienda superiores a su capacidad de pago, lo que puede provocar una caída de la adquisición de otros bienes y servicios, socavando el potencial de crecimiento económico y una mejor calidad de vida para los neoyorquinos.

La proporción de hogares que gozan de una "vivienda asequible", que se define como la vivienda cuyos gastos representan menos del 30% del ingreso familiar, disminuyó en los años transcurridos entre el Censo de 2000 y la ACS de 2012 ACS con estimación de tres años. Según la ACS de 2012, el 50.6% de los arrendatarios en el Estado de Nueva York vivían en unidades alquiladas con costos superiores a su capacidad económica, tal como se indica en la Figura 2.

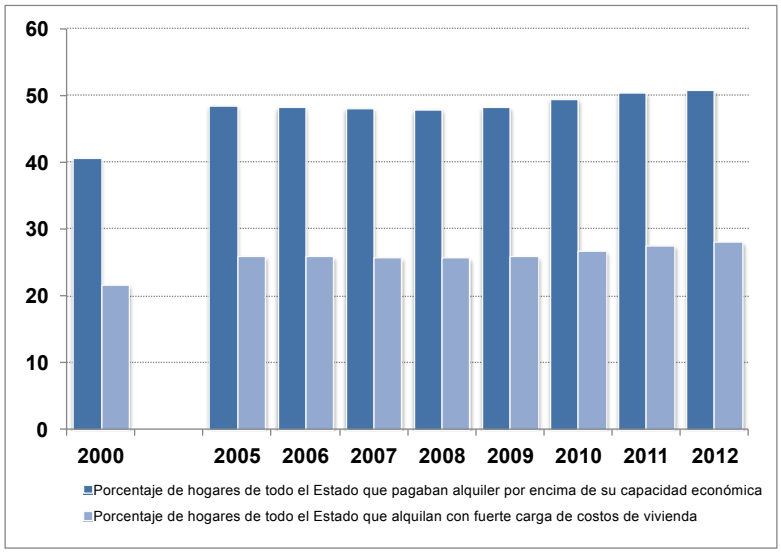
En 2012, un total de 1.7 millones de núcleos familiares vivían en unidades arrendadas y pagaban alquileres brutos que representaban el 30% o más del ingreso familiar, lo que significa un aumento del 25.7% con respecto al año 2000. En 15 de los 62 condados del Estado de Nueva York, la mitad de los hogares pagan alquileres por encima de su capacidad financiera. El porcentaje de hogares con alquileres superiores a su capacidad de pago para la media de condados fue del 47%. En el año 2000, el porcentaje de hogares que pagaban alquileres superiores a su capacidad financiera para la media de condados fue del 39.3%.

Además de informar sobre los hogares cuyos costos de vivienda representan al menos el 30% del ingreso, la Oficina del Censo elabora informes sobre los hogares cuyos costos de vivienda representan el 50% o más de los ingresos. En 2012, el 27.9% de los hogares de Nueva York que vivían en unidades arrendadas pagaban alquileres brutos que caían en esta última categoría. Unos 928,000 hogares entraron en esta categoría con pesada carga de costos, como lo describe la Oficina del Censo, lo que representa un aumento del 30% con respecto al año 2000. En la mayoría de los condados de Nueva York –36 de 62– más del 25% de los hogares que pagaban alquiler tenían una fuerte carga de costos. El 26.3% de los hogares pagaban un alquiler igual o superior al 50% del ingreso familiar para la media de condados. En el año 2000, el 19.1% de los hogares pagaban un alquiler igual o superior al 50% del ingreso familiar para la media de condados.

[8] Wardrip, Keith, Laura Williams y Suzanne Hague. *The Role of Affordable Housing in Creating Jobs and Stimulating Local Economic Development: A Review of the Literature,* Center for Housing Policy. Enero de 2011.
[9] Ibid.

Figura 2

Porcentaje de hogares del Estado de Nueva York que pagaban alquiler por encima de su capacidad económica

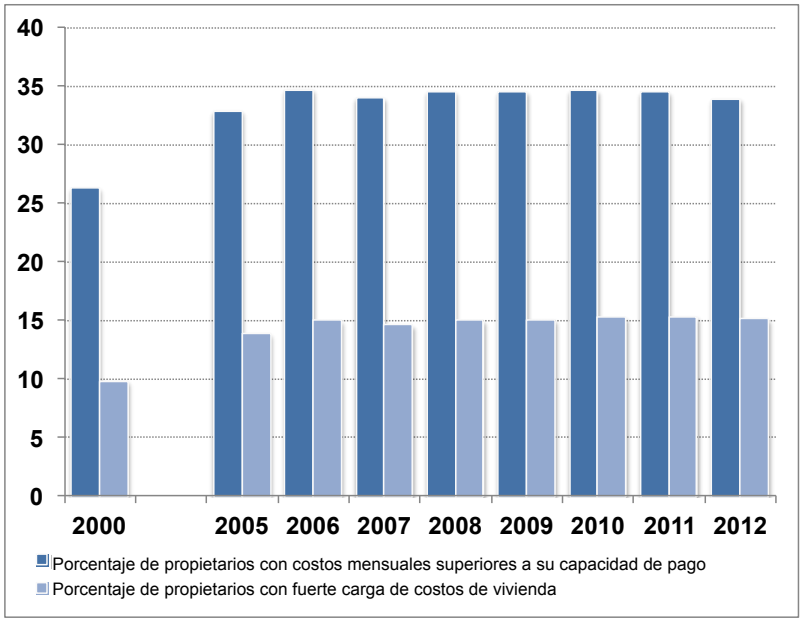


Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Como muestra la Figura 3, en 2012 el 33.9% de los propietarios del Estado de Nueva York destinaron el 30% o más del ingreso familiar a gastos mensuales de vivienda. Un total de 1.3 millones de hogares se encontraban en esta situación, lo que representa un aumento del 86.2% con respecto a 2000.

Figura 3

Porcentaje de propietarios del Estado de Nueva York con costos mensuales superiores a su capacidad de pago



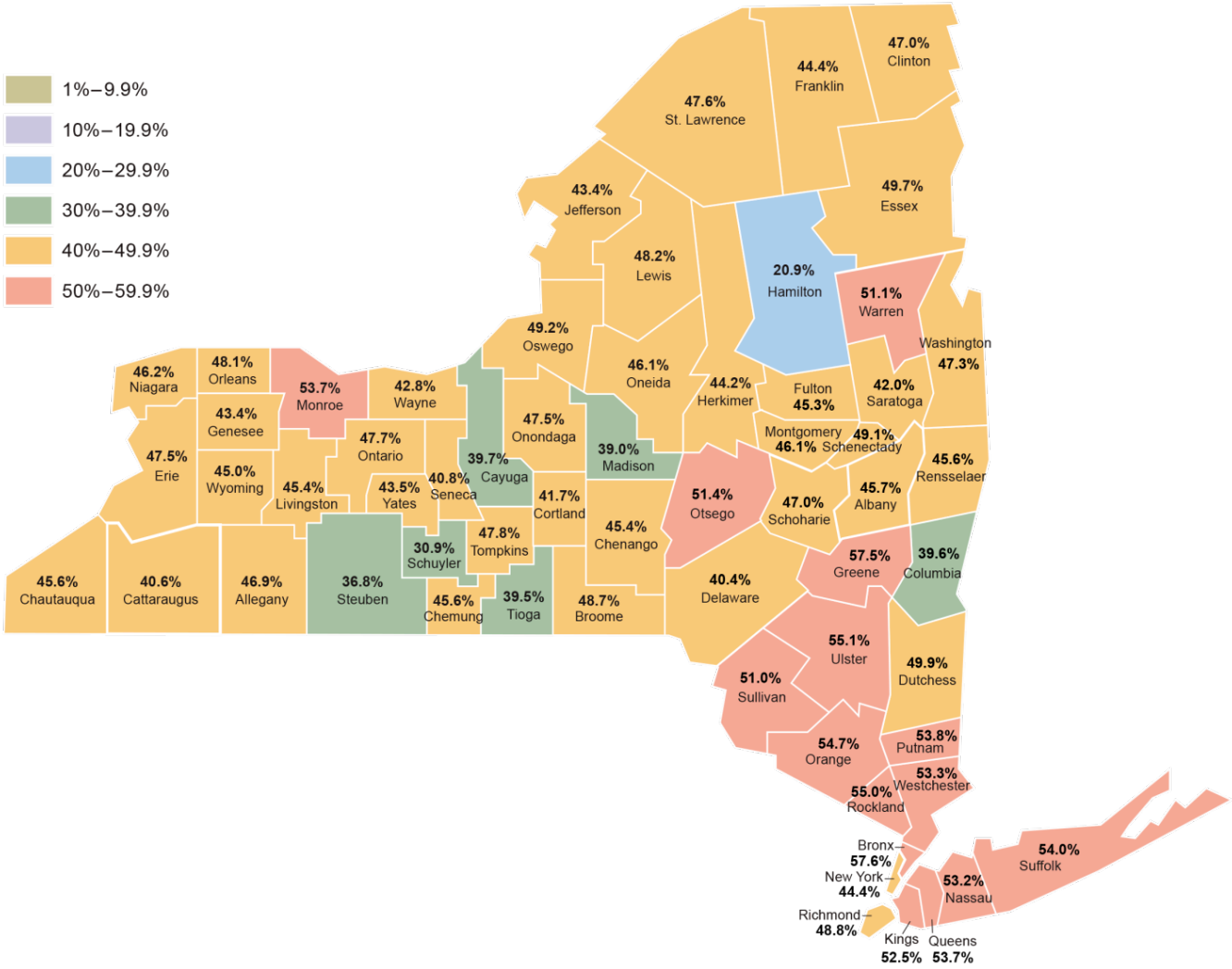
Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Asimismo, en 2012 el 15.1% de los hogares con vivienda propia de Nueva York destinaron al menos el 50% del ingreso familiar a gastos mensuales de vivienda. En 2012, aproximadamente 588,000 de estos hogares enfrentaron fuertes cargas de costos, lo que significó un aumento del 122% con respecto al año 2000.

La tendencia de la asequibilidad a nivel de los condados refleja en gran medida las tendencias a nivel estatal. En el período comprendido entre el Censo de 2000 y la ACS de 2012, el porcentaje de arrendatarios que pagaban alquileres superiores a su capacidad financiera aumentó en todos los condados de Nueva York excepto en los siguientes cuatro: Hamilton (-12.2), Schuyler (-4.3), Steuben (-0.8) y Tompkins (-2.0). Las figuras 4 y 5 muestran el porcentaje de hogares de cada condado que agaban alquileres superiores a su capacidad financiera en 2012 y en 2000, respectivamente.

Figura 4

Porcentaje de hogares de los Condados de Nueva York con alquileres superiores a su capacidad financiera – 2012

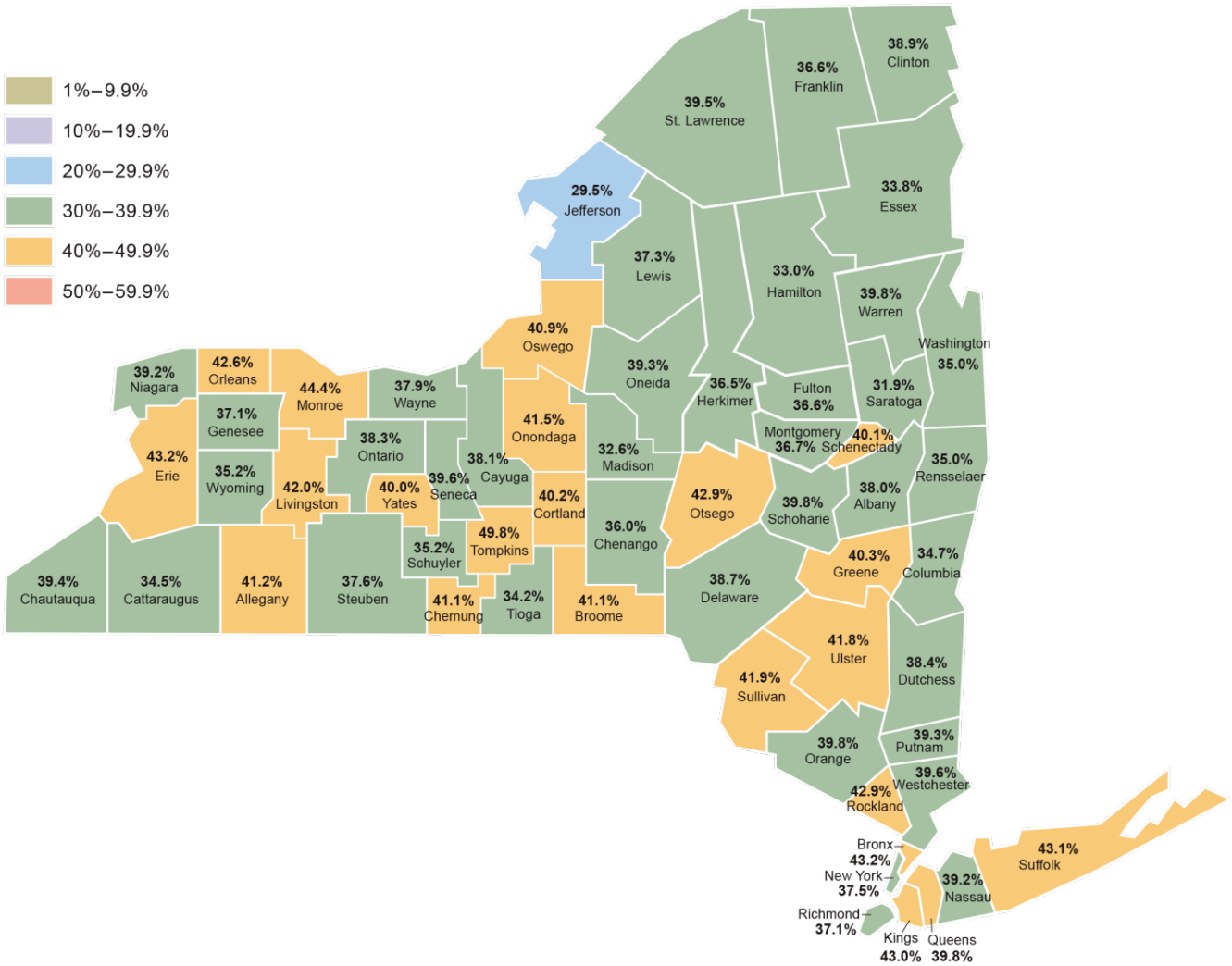


Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

En 2012, los cinco condados con la menor proporción de hogares que pagaban alquiler basado en el porcentaje de hogares con alquileres brutos por encima de su capacidad financiera eran: Hamilton (20.9%), Schuyler (30.9%), Steuben (36.8%), Madison (39.0%) y Tioga (39.5%).

Figura 5

Porcentaje de hogares de los Condados de Nueva York con alquileres superiores a su capacidad financiera – 2000



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Como lo indica la Figura 6, en 2012 los cinco condados con los mayores porcentajes de hogares que pagaban un alquiler bruto por encima de su capacidad financiera eran: Orange (54.7%), Rockland (55.0%), Ulster (55.1%), Greene County (57.5%) y Bronx (57.6%).

Figura 6

Condados con el mayor y menor porcentaje de hogares con alquileres por encima de su capacidad de pago – 2012

Hogares con capacidad de pago de alquiler - primeros 5 condados			Hogares con capacidad de pago de alquiler - últimos 5 condados		
Posición	**Condado**	**Porcentaje de hogares con costos por encima de su capacidad de pago**	**Posición**	**Condado**	**Porcentaje de hogares con costos por encima de su capacidad de pago**
1	Hamilton	20.9%	**58**	Orange	54.7%
2	Schuyler	30.9%	**59**	Rockland	55.0%
3	Steuben	36.8%	**60**	Ulster	55.1%
4	Madison	39.0%	**61**	Greene	57.5%
5	Tioga	39.5%	**62**	Bronx	57.6%

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Al evaluar las tendencias de asequibilidad por condado de los hogares con viviendas arrendadas, se presenta un patrón regional general en los extremos de la asequibilidad. Todos los condados con el menor porcentaje de hogares que pagan alquiler por encima de su capacidad financiera se encuentran en la región sur, en la parte central de Nueva York o en la región norte.

Todos los condados con el mayor porcentaje de hogares que pagan alquiler por encima de su capacidad financiera se encuentran en el valle del Hudson, con la excepción del Bronx en la Ciudad de Nueva York.

En el período comprendido entre el Censo del año 2000 y la ACS de 2012, el porcentaje de propietarios que pagaban costos superiores a su capacidad financiera aumentó en todos los condados de Nueva York excepto en los siguientes cuatro: Chemung (-3.0), Herkimer (-1.1), Manhattan (-1.0) y Wyoming (-0.4).

Figura 7

Condados con el mayor y menor porcentaje de hogares con vivienda propia con gastos por encima de su capacidad financiera – 2012

Hogares de propietarios con capacidad de pago - primeros 5 condados			Hogares de propietarios con capacidad de pago - últimos 5 condados		
Posición	**Condado**	**Porcentaje de hogares con costos por encima de su capacidad de pago**	**Posición**	**Condado**	**Porcentaje de hogares con costos por encima de su capacidad de pago**
1	Chemung	16.4%	**58**	Queens	43.2%
2	Wyoming	19.3%	**59**	Bronx	43.7%
3	Clinton	19.5%	**60**	Suffolk	43.7%
4	Steuben	19.6%	**61**	Nassau	43.9%
5	Allegany	20,000%	**62**	Kings	46.7%

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

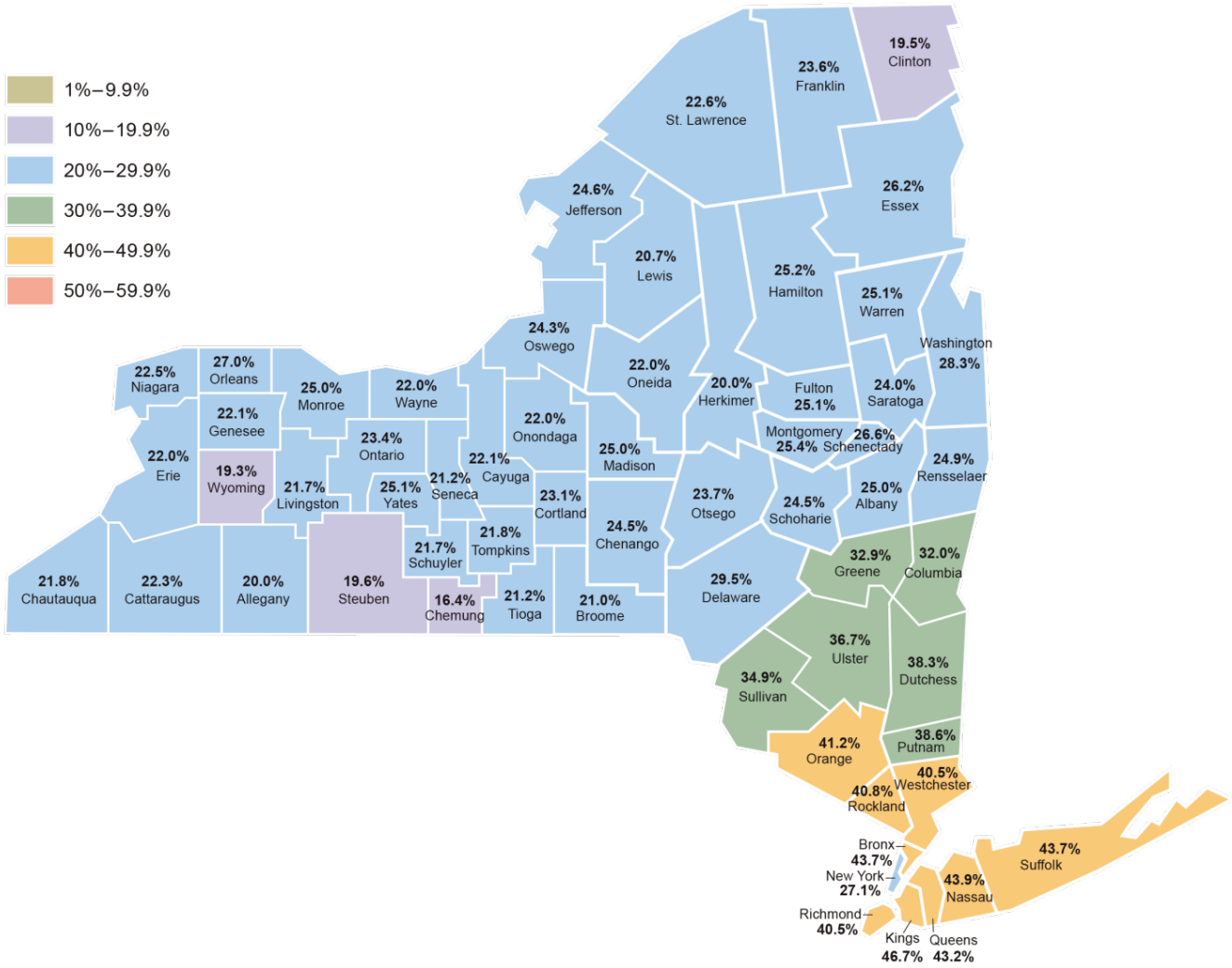
Como lo indica la Figura 7, en 2012 los cinco condados con los mayores porcentajes de propietarios cuyos costos de vivienda estaban por encima de su capacidad de pago eran: Queens (43.2%), Bronx (43.7%), Suffolk (43.7%), Nassau (43.9%) y Kings (46.7%).

Surge un patrón aún más claro en la región norte/sur del Estado, en los extremos de asequibilidad de los hogares con vivienda propia. Los condados con mayor capacidad económica se encuentran al norte de la Ciudad de Nueva York, en la región oeste de Nueva York y al norte del país. Los condados con los porcentajes más altos de hogares con gastos por encima de su capacidad de pago están en los distritos de la Ciudad de Nueva York o en Long Island.

En 2012, los cinco condados con la menor proporción de hogares con vivienda propia con gastos por encima de su capacidad de pago eran: Chemung (16.4%), Wyoming (19.3%), Clinton (19.5%), Steuben (19.6%) y Allegany (20.0%). Las figuras 8 y 9 muestran el porcentaje de hogares con vivienda propia de cada condado con costos superiores a su capacidad financiera en los años 2012 y 2000, respectivamente.

Figura 8

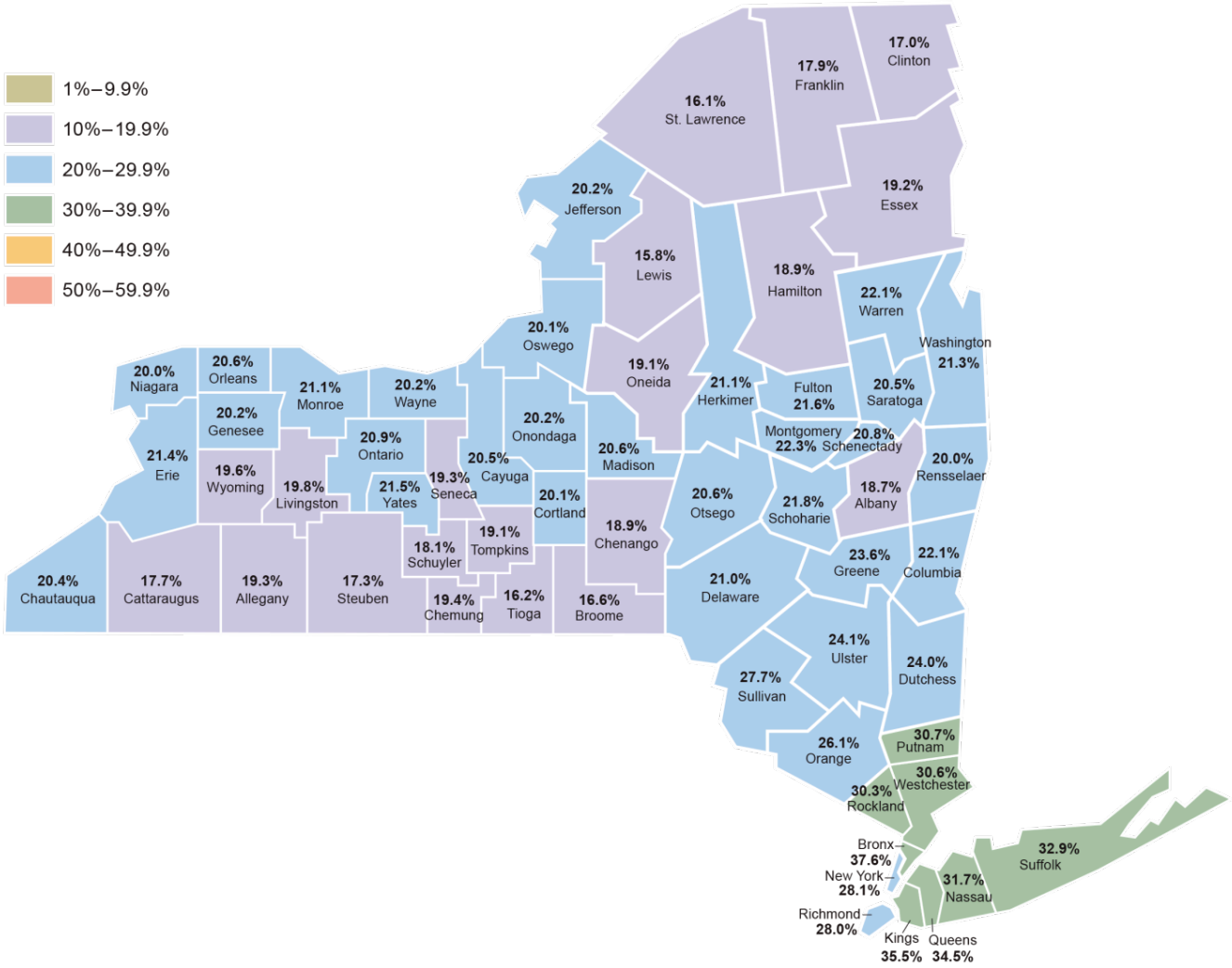
Porcentaje de hogares en los condados de Nueva York con costos para el propietario superiores a su capacidad de pago – 2012



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Figura 9

Porcentaje de hogares en los condados de Nueva York con costos para el propietario superiores a su capacidad de pago – 2000



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Factores que inciden en la asequibilidad de la vivienda

Al estimar los costos de vivienda tanto para inquilinos como para propietarios, la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) toma en cuenta los costos de mantenimiento del hogar. Tal como se señala en la ACS, el "alquiler bruto" incluye los costos mensuales de los servicios básicos y los combustibles empleados en el hogar, cuando estos costos son pagados por los arrendatarios. Según lo indica la ACS, los "costos mensuales seleccionados del propietario" incluyen los costos mensuales de hipoteca, seguros, servicios básicos, combustibles empleados en el hogar e impuestos sobre inmuebles.[10]

Además de las variaciones en los costos generales de la vivienda, los impuestos sobre los bienes inmuebles y los ingresos familiares (como lo muestran las Figuras 10 y 11), otros factores que inciden en la asequibilidad son la demanda de viviendas y la relativa escasez de las mismas. Estos elementos, junto con los impuestos sobre los bienes inmuebles, se analizan más adelante.[11]

Costos de vivienda

En todo el Estado, entre el Censo del año 2000 y la ACS de 2012 los gastos medios mensuales de los propietarios aumentaron $135 en dólares constantes, un 9.9%. Entre 2000 y 2012, en 32 de los 62 condados del Estado de Nueva York se incrementaron los gastos medios erogados por los propietarios, en dólares constantes.

Según las mediciones efectuadas en todo el Estado, el alquiler medio mensual aumentó $125 (o 18.6%) durante el período comprendido entre el Censo de 2000 y la ACS de 2012.[12] Los alquileres medios en dólares constantes aumentaron en 41 de los 62 condados.

Impuestos de bienes inmuebles

Los impuestos sobre bienes inmuebles inciden directamente en los costos relativos a la vivienda. Los pagos de impuestos efectuados por los propietarios figuran como parte de los costos de vivienda en la encuesta ACS. Aunque los propietarios de inmuebles alquilados trasladan los impuestos al alquiler que cobran al inquilino, la Oficina del Censo no informa esos costos por separado.

En el período entre el Censo de 2000 y la ACS de 2012, los impuestos medios sobre los bienes inmuebles asociados con las viviendas ocupadas por sus propietarios aumentaron en 53 de los 62 condados del Estado de Nueva York.[13] En todo el Estado, los impuestos sobre las unidades de

---

[10] Oficina del Censo de los EE.UU., Encuesta sobre la comunidad estadounidense y Encuesta sobre la comunidad de Puerto Rico, Definiciones de datos 2012. Si bien los datos del Censo incluyen los servicios básicos, los combustibles y algunos otros costos, en este informe estos componentes no se analizan por separado.

[11] El aumento de los factores de gastos entre 2000 y 2012 no parece ser significativo. No obstante, dado que la vivienda es una de las categorías de gastos más importantes en muchos presupuestos familiares, incluso los aumentos más modestos pueden tener un efecto significativo en el presupuesto familiar.

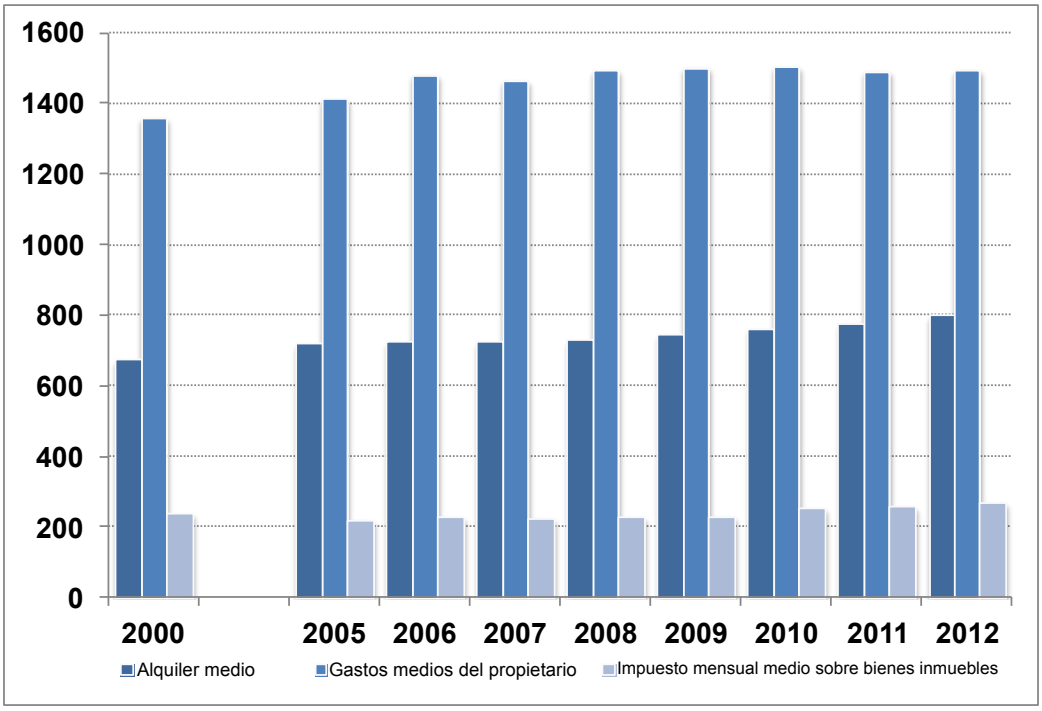
[12] Para controlar la inflación, los ingresos familiares y otras cifras en dólares informadas en la ACS de 2012 fueron convertidos a dólares constantes, según se indicó en el Censo de 2000, mediante un factor de conversión derivado de la calculadora de inflación del índice de precios al consumo de la Dirección de Estadísticas Laborales de EE.UU.

[13] Los impuestos sobre bienes inmuebles informados son sobre "determinadas unidades ocupadas por propietarios", que en las Definiciones de la ACS de 2012 se señalan como las viviendas unifamiliares ubicadas en un solar de 10 acres (4 has.) o menos. Las cifras de impuestos comprenden el importe total de los impuestos sobre bienes inmuebles que se pagan a todas las jurisdicciones fiscales, incluidas las evaluaciones especiales de los distritos, impuestos escolares y otros impuestos municipales. La Oficina del Contralor del Estado también publica datos sobre las recaudaciones de impuestos sobre la propiedad que realizan los gobiernos locales, así como las modificaciones de los niveles de tales recaudaciones a lo largo del tiempo. Los datos sobre impuestos a la vivienda familiar

vivienda ocupadas por propietarios se incrementaron en $349 (o 12.3%), entre el Censo de 2000 y la ACS de 2012.

Figura 10

Tendencias del Estado sobre gastos de vivienda e impuestos sobre bienes inmuebles
(en dólares constantes de 1999)[14]



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Ingreso familiar

Dado que la asequibilidad se mide en función del ingreso familiar, las variaciones del ingreso familiar tendrán un efecto significativo en la capacidad de pago. En el período comprendido entre el Censo del año 2000 y la ACS de 2012, el ingreso medio por hogar disminuyó en el Estado de Nueva York en $2,239 en dólares constantes (un 3.6%). Entre los años 2000 y 2012, el ingreso familiar medio descendió en 49 de los 62 condados de Nueva York.

En el caso de los arrendatarios, el ingreso familiar medio disminuyó $2,058 (un 7.1%), y en el caso de los propietarios el ingreso disminuyó $963 (un 1.6%).[15]

---

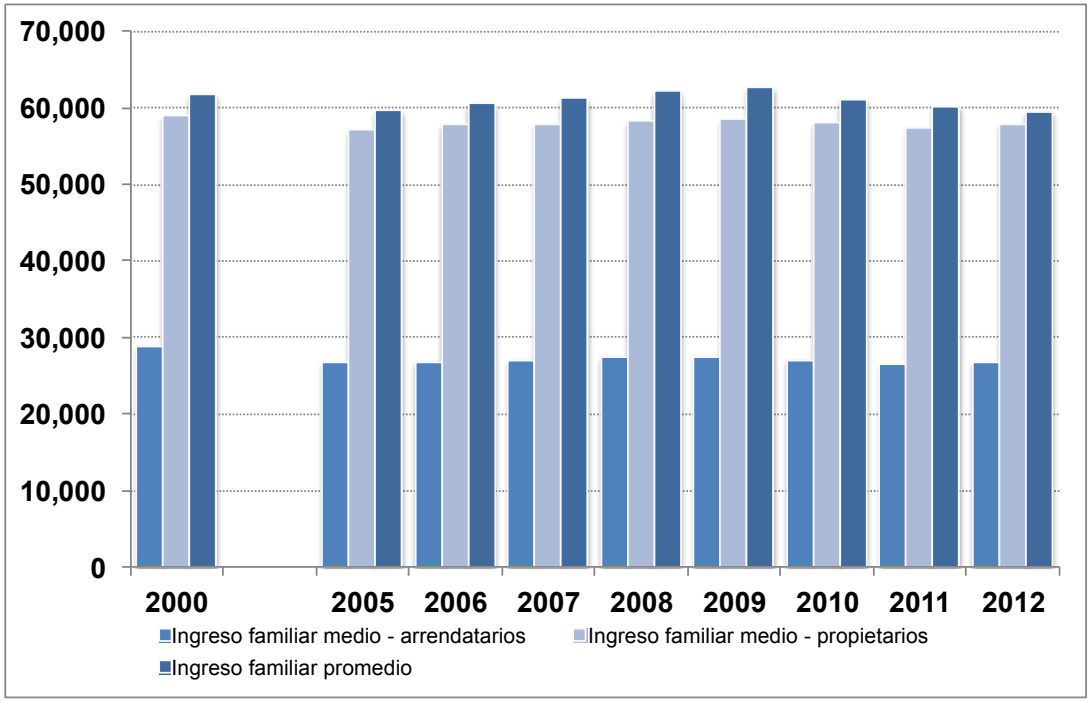
derivados de las estadísticas de la Oficina del Censo difieren en diversos e importantes sentidos de la información recabada y publicada por la Oficina del Contralor del Estado, y no se consideran comparables.

[14] En este gráfico, las cifras medias de impuestos sobre bienes inmuebles, tal como las publica la Oficina del Censo de los EE.UU., se convierten de cifras anuales a mensuales dividiendo entre 12. Otras cifras de impuestos medios sobre bienes inmuebles indicadas en otro lugar del presente informe son valores anuales.

[15] Sin los ajustes por inflación, entre 2000 y 2012 el ingreso familiar promedio aumentó $18,057. El ingreso medio por familia aumentó en el caso de los arrendatarios en $7,324, y en el caso de los propietarios en $19,344.

Figura 11

Tendencias del Estado en materia de ingreso familiar
(En dólares constantes de 1999)



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

La relativa escasez de viviendas

Las fuerzas del mercado tienen un efecto importante en la asequibilidad de la vivienda. El desequilibrio entre el número de familias e individuos que buscan vivienda y la cantidad de unidades de vivienda disponibles puede provocar un aumento o una disminución de los precios de las viviendas. La relación entre las viviendas desocupadas y la oferta total de viviendas es una de las formas en que es posible medir la disponibilidad relativa (o escasez) de viviendas. La Ley de protección de inquilinos en casos de emergencia del Estado de Nueva York, de 1974, prevé la declaración, a discreción del gobierno municipal, de un estado de emergencia en relación con la vivienda si el índice de desocupación de cierta clase de vivienda desciende por debajo del 5%.

Según estimaciones de la ACS de 2012, los porcentajes de viviendas desocupadas alquiladas y ocupadas por el propietario en el Estado de Nueva York eran del orden del 4.6% y del 1.9%, respectivamente. En el período comprendido entre el Censo de 2000 y la ACS de 2012, los porcentajes de viviendas desocupadas alquiladas y ocupadas por el propietario se mantuvieron básicamente sin cambios a nivel de todo el Estado. El porcentaje de desocupación de viviendas ocupadas por el propietario aumentó en un 0.3%, y el de viviendas alquiladas se incrementó en un 0.1%.

En el período transcurrido entre el Censo de 2000 y la ACS de 2012, el total de unidades de viviendas ocupadas en el Estado de Nueva York creció en aproximadamente 153,000 (2.2%), incluidas unas 147,000 unidades ocupadas por sus propietarios y 6,200 unidades arrendadas. De acuerdo con los datos del Censo, en 2012 había aproximadamente 2,300 unidades de viviendas disponibles para alquiler menos que en 2000, y 4,600 unidades de viviendas desocupadas para la venta más que en 2000.

Conclusión

En 2012, más del 50% de los hogares que pagaban alquiler y más del 30% de los propietarios del Estado de Nueva York tenían gastos de vivienda por encima de su capacidad de pago, establecida como el 30% del ingreso familiar. Tanto la cantidad como el porcentaje de hogares de arrendatarios y propietarios con gastos de vivienda superiores a la capacidad de pago han aumentado desde el año 2000.

Factores como el ingreso familiar, los gastos generales de la vivienda, los impuestos sobre los bienes inmuebles y la relativa escasez de viviendas son importantes a la hora de analizar la asequibilidad de la vivienda. Luego del ajuste por inflación, el ingreso familiar promedio de todos los hogares del Estado descendió del 2000 al 2012, al igual que la media de ingresos tanto para los propietarios como para los inquilinos. En ese período, los impuestos medios sobre bienes inmuebles aumentaron en términos reales tras un descenso inicial, mientras que los gastos medios de vivienda también se vieron incrementados. Otro factor importante que afecta la asequibilidad de la vivienda es el porcentaje de viviendas desocupadas. En 2012, los porcentajes de desocupación de viviendas para alquiler y de viviendas ocupadas por sus propietarios eran 4.6% y 1.9%, respectivamente.

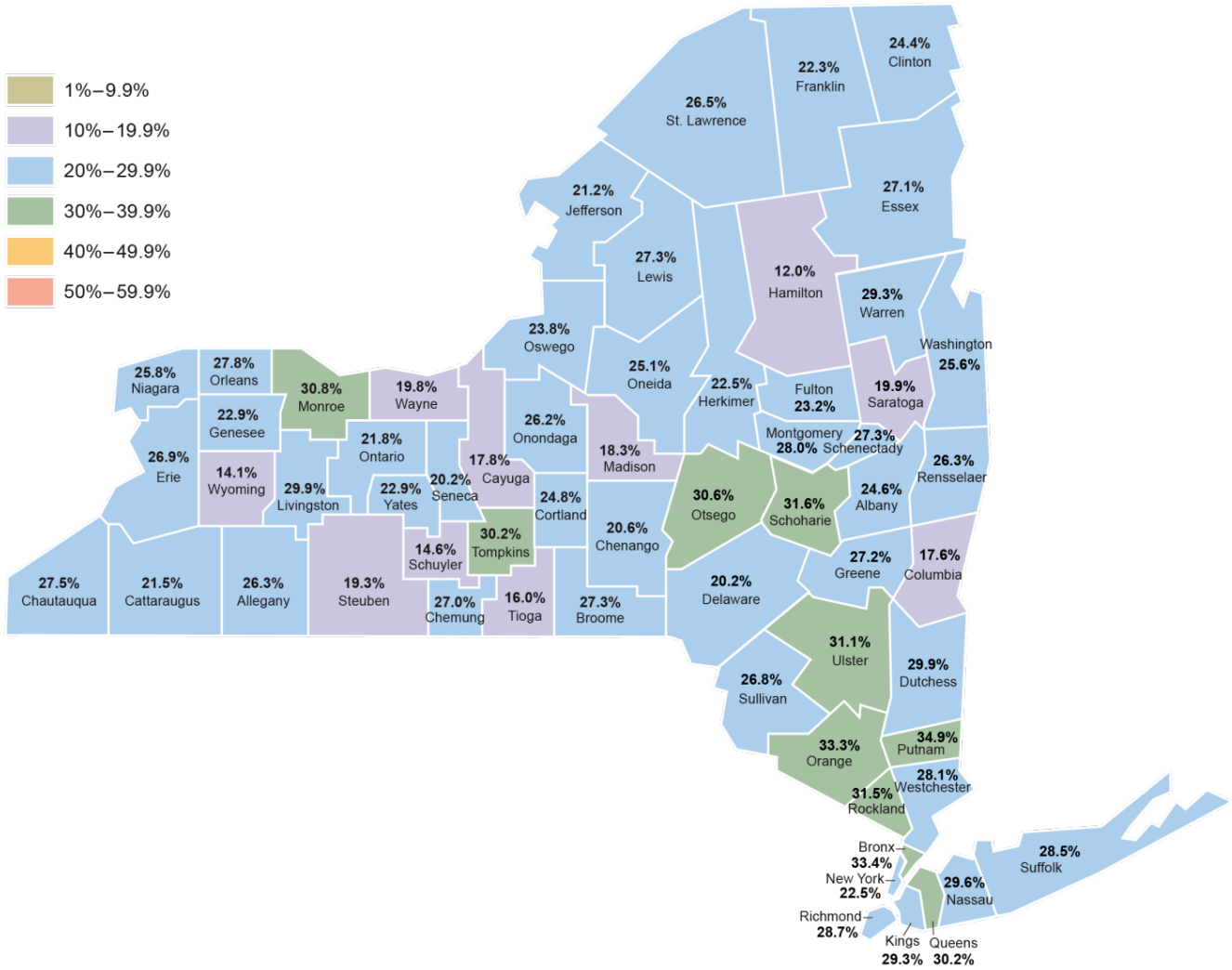
Las cifras del Censo de 2012, así como este análisis de las variaciones producidas desde el año 2000, demuestran que un mayor número de neoyorquinos tiene dificultades para cubrir los crecientes gastos de vivienda, en una época en que los ingresos reales han permanecido estancados o han descendido. Debido a que a un número cada vez mayor de hogares neoyorquinos les resulta difícil pagar sus gastos de vivienda, éstos podrán verse obligados a limitar sus gastos en otros bienes y servicios, inhibiendo el crecimiento económico y limitando las posibilidades de una mejor calidad de vida.

Apéndices

Apéndice A: Mapas con porcentajes de cargas de costos de vivienda

Figura A-1

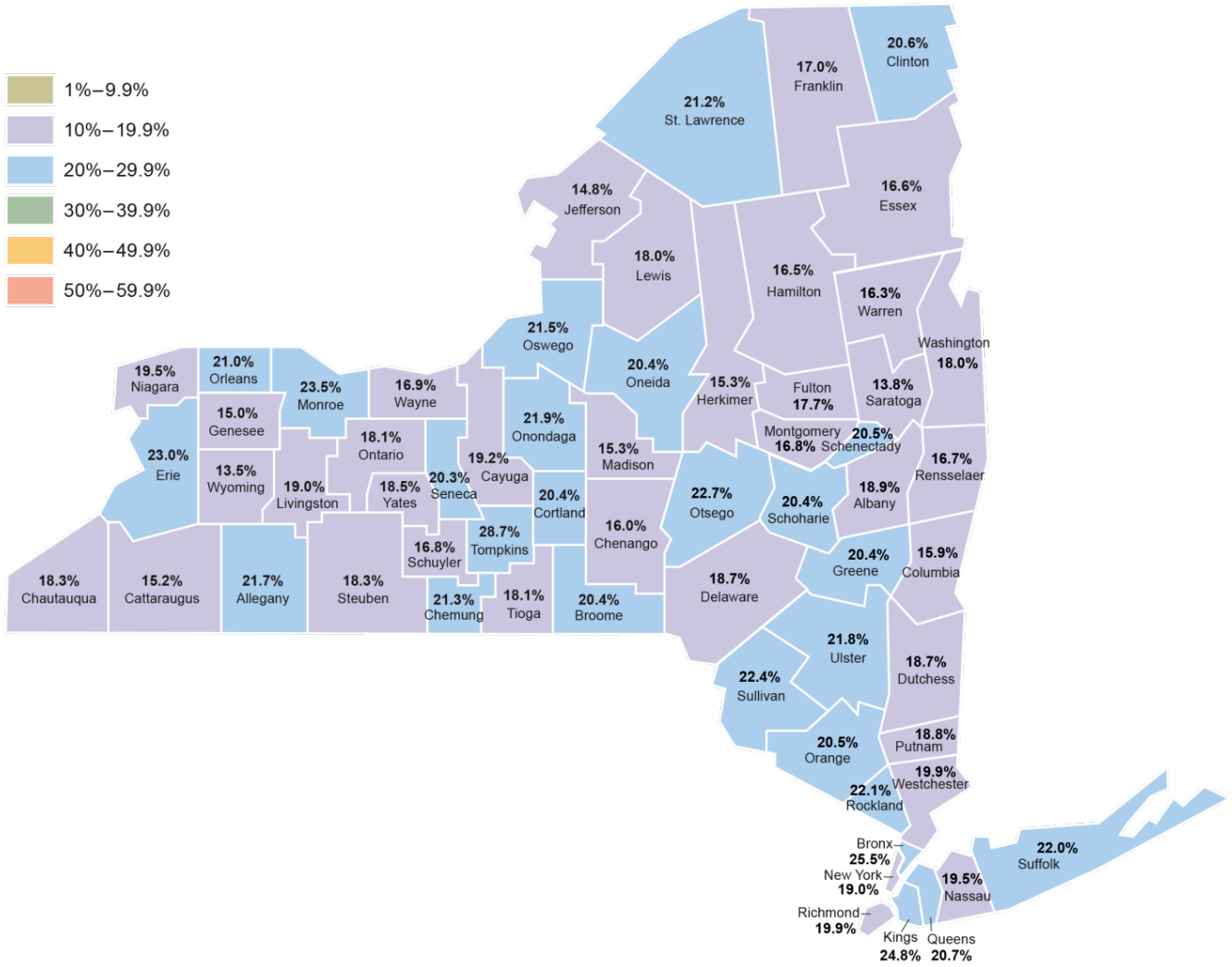
Porcentaje de hogares de los Condados de Nueva York con alquileres superiores a la fuerte carga de costos de vivienda – 2012



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Figura A-2

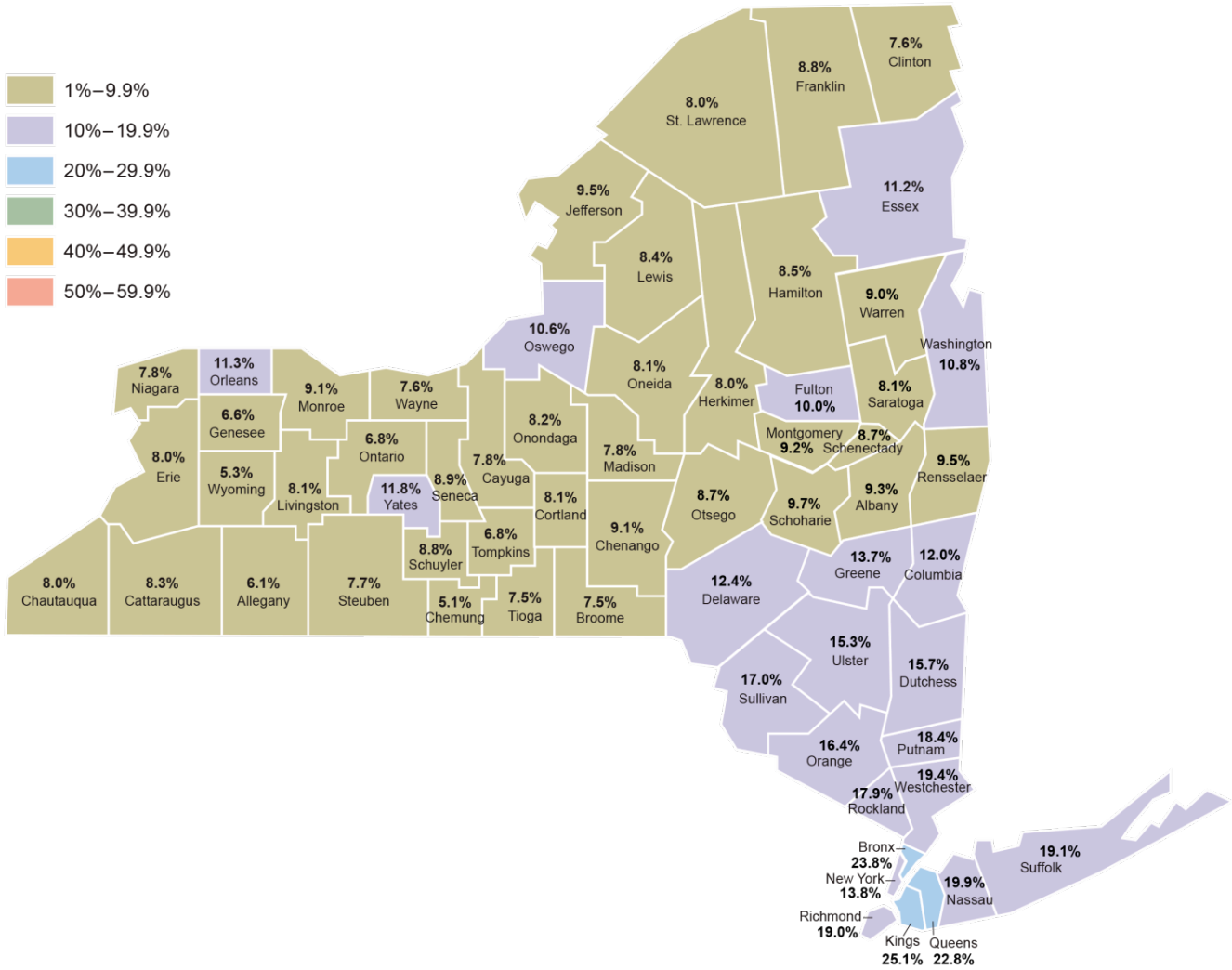
Porcentaje de hogares de los Condados de Nueva York con alquileres superiores a las fuertes cargas de costos de vivienda – 2000



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Figura A-3

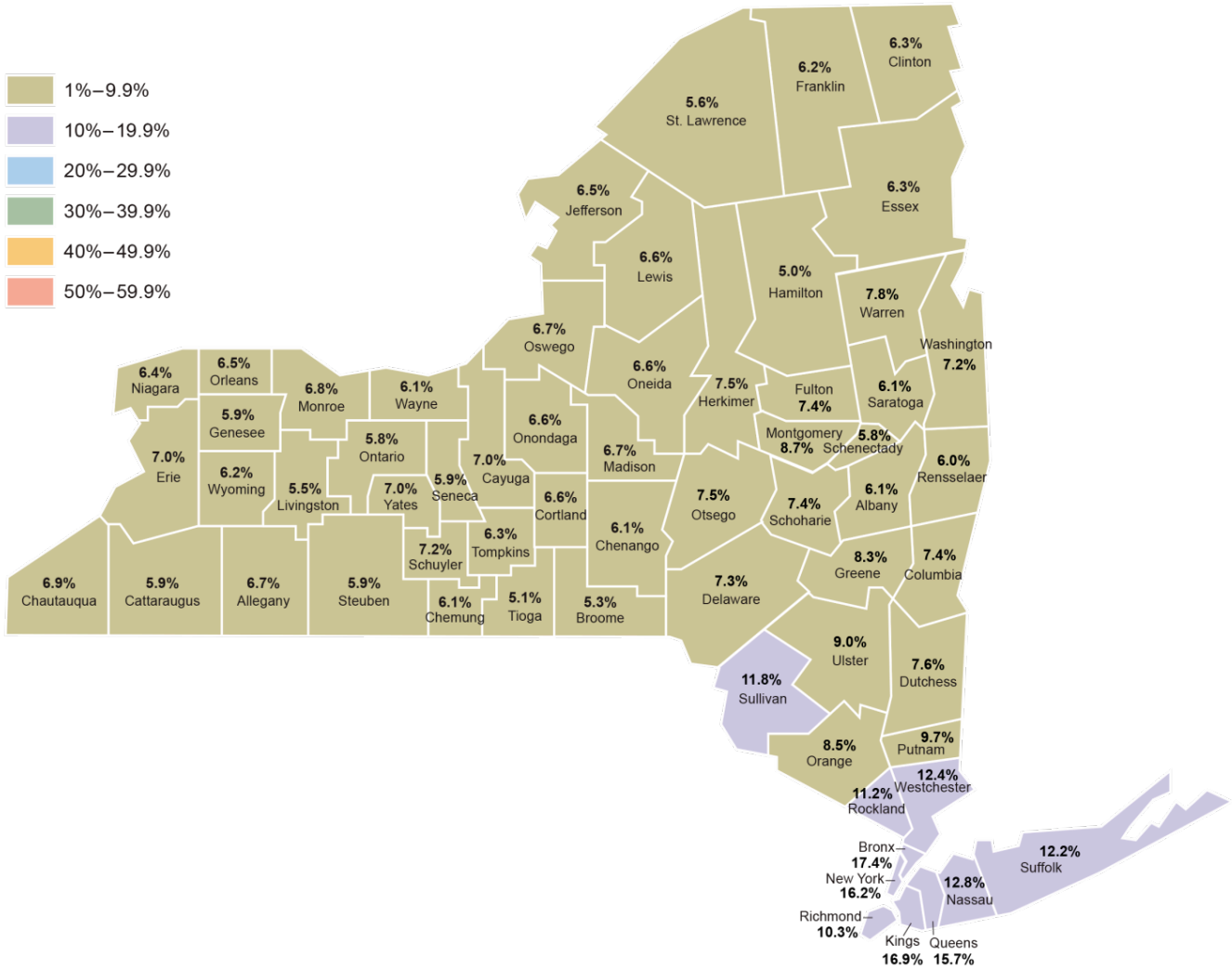
Porcentaje de hogares de los Condados de Nueva York con gastos para propietarios por encima de las fuertes cargas de costos de vivienda – 2012



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Figura A-4

Porcentaje de hogares con gastos para propietarios por encima de las fuertes cargas de costos de vivienda - 2000



Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Apéndice B: Análisis de los factores de asequibilidad de la vivienda

Se considera que los hogares que destinan el 30% o más de sus ingresos mensuales al alquiler o a los gastos que implica poseer una casa, exceden su capacidad de pago y soportan lo que se denomina una "carga económica". Los hogares que destinan el 50% o más de sus ingresos mensuales al alquiler o a los costos de propietario se considera que soportan una "fuerte carga económica".

Tanto para inquilinos como para propietarios, el ingreso familiar se calcula como el total de ingresos anuales de todos los residentes del hogar mayores de 15 años.

El alquiler bruto que señala la Oficina del Censo se calcula como el alquiler mensual establecido por contrato más los costos de calefacción y servicios básicos, siempre que esos gastos no estén incluidos en el contrato de arrendamiento. A los efectos de estos Apéndices, también se calculó la distribución de los alquileres brutos y de los ingresos familiares. El alquiler bruto se dividió en tres rangos: bajo ($0 a $499), medio ($500 a $999) y alto ($1,000 o más). El ingreso familiar también se dividió en tres rangos: bajo ($0 a $19,999), medio ($20,000 a $74,999) y alto ($75,000 o más). El cálculo y la comparación del porcentaje de hogares dentro de cada rango se efectuaron por el período comprendido entre los años 2000 y 2012, después del ajuste por inflación.

El alquiler bruto medio, el ingreso familiar medio de arrendatarios y los rangos de alquiler bruto e ingreso familiar de arrendatarios se ajustaron por inflación según el Índice de Precios al Consumo (IPC). A menos que se especifique lo contrario, todas las comparaciones se basan en valores ajustados por inflación. Los datos del año 2000 se obtuvieron del Censo Decenal de 2000. Los datos de 2012 de todos los condados excepto Hamilton y Schuyler se extrajeron de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2012 de tres años, que proporciona datos de todos los condados menos de Hamilton y Schuyler. Los datos sobre los condados de Hamilton y Schuyler de 2012 se extrajeron de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2012 de cinco años.

El porcentaje de propietarios de cada condado cuyos gastos excedían su capacidad de pago se determinó calculando el porcentaje de hogares con gastos mensuales para el propietario iguales o superiores al 30% del ingreso. A los efectos de determinar la asequibilidad de los hogares con vivienda propia, los gastos mensuales se calcularon como el total mensual de hipotecas y otros créditos sobre impuestos de bienes inmuebles, seguro de la propiedad, servicios básicos y costos de combustibles. Además de los gastos mensuales medios del propietario y del ingreso familiar medio, también se calculó la distribución de los gastos mensuales del propietario y de los ingresos familiares. Los gastos mensuales del propietario se dividieron en tres rangos: bajo ($0 a $599), medio ($600 a $1,499) y alto ($1,500 o más). A los efectos del presente Apéndice, el ingreso familiar también se clasificó en tres rangos: bajo ($0 a $19,999), medio ($20,000 a $74,999) y alto ($75,000 o más). El cálculo y la comparación del porcentaje de hogares dentro de cada rango se efectuaron por el período comprendido entre los años 2000 y 2012, después del ajuste por inflación.

Los gastos mensuales medios del propietario, el ingreso familiar medio y los rangos de gastos mensuales del propietario e ingreso familiar del propietario se ajustaron por inflación según el IPC. A menos que se especifique lo contrario, todas las comparaciones se basan en valores ajustados por inflación. Los datos del año 2000 se obtuvieron del Censo Decenal de 2000. Los datos de 2012 de todos los condados excepto Hamilton y Schuyler se extrajeron de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2012 de tres años. Los datos sobre los condados de Hamilton y Schuyler de 2012 se extrajeron de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2012 de cinco años.

Más adelante se enumeran, a título ilustrativo, los condados con los porcentajes más altos y más bajos de asequibilidad de la vivienda para inquilinos, y los porcentajes más altos y más bajos de asequibilidad de la vivienda para propietarios.

Resulta importante señalar que, al comparar la porción de hogares con carga económica en determinados condados, este Apéndice evalúa la *asequibilidad relativa* y mide los gastos de vivienda en relación con el ingreso. Si bien los ingresos en general son más elevados en la región metropolitana sur que en la región norte del Estado, por lo general los costos de vivienda allí son también mayores. Por ejemplo, un alquiler o los gastos mensuales del propietario en la Ciudad de Nueva York puede resultar inferior a la capacidad de pago, mientras que en un condado al norte del Estado podría exceder la capacidad financiera del propietario o inquilino.

Condado con el menor porcentaje de hogares que pagan alquiler por encima de su capacidad económica

Hamilton, el condado más pequeño del Estado en términos de población, alberga el menor porcentaje de hogares –20.9%– que pagan un alquiler bruto superior a su capacidad económica. El porcentaje de unidades cuyos gastos excedían la capacidad de pago experimentó un fuerte descenso en el período 2000-2012, cayendo un 12.2%. Hamilton también cuenta con el porcentaje más bajo de hogares que soportan fuertes cargas de costos. En solo el 12.0% de los hogares el alquiler bruto representaba el 50% o más del ingreso, lo que significa una reducción de 4.5 puntos porcentuales desde 2000. Hamilton es uno de los únicos dos condados en los que el alquiler bruto medio descendió al tiempo que aumentó el ingreso medio del hogar que pagaba alquiler en ese período. El alquiler descendió un 2.5%, mientras que el ingreso aumentó un 31.4% en términos reales. Este fue, con mucho, el mayor incremento del ingreso medio de los hogares de arrendatarios entre los condados del Estado. El porcentaje de hogares comprendidos en el rango de ingresos bajos cayó un 15.4%, mientras que el porcentaje comprendido en el rango de ingresos medios aumentó un 11.9%.

Condado con el mayor porcentaje de hogares de arrendatarios con gastos superiores a su capacidad económica

En 2012, el condado de Bronx presentaba un 57.6% de hogares de arrendatarios cuyos gastos significaban el 30% o más del ingreso para vivienda. En términos relativos, el Bronx experimentó un aumento significativo del porcentaje de hogares cuyos gastos igualaban o excedían su capacidad económica. Bronx también cuenta con un alto porcentaje de hogares con alquileres brutos que representan el 50% o más del ingreso: un 33.4% tras un incremento del 7.9%. Un aumento del 19.6% del alquiler bruto medio, junto con una disminución del 13.9% del ingreso familiar medio de hogares de arrendatarios, produjo cambios importantes en las distribuciones del ingreso y de los alquileres. El porcentaje de hogares comprendidos en el rango de bajos ingresos aumentó un 1.5%, y el porcentaje comprendido en el rango de ingresos elevados cayó un 1.4%. En particular, el porcentaje de unidades comprendidas en el rango de alquileres elevados se incrementó significativamente en el período. En 2012, las unidades de alquileres elevados representaron el 27.7% del total, en comparación con el 6.8% en el año 2000. Los porcentajes de unidades comprendidas en los rangos de alquileres bajo y medio cayeron un 7.5% y un 13.4%, respectivamente.

Condado con el menor porcentaje de hogares de propietarios con gastos superiores a su capacidad económica

El condado de Chemung cuenta con el menor porcentaje de hogares que pagan gastos mensuales de propietario superiores a su capacidad económica y a las fuertes cargas de costos. En 2012, el 16.4% de los propietarios del condado destinaron el 30% o más de sus ingresos a gastos de vivienda. En el período 2000-2012, el porcentaje de hogares de Chemung cuyos gastos igualaban o excedían su capacidad de pago disminuyó un 3.0%. Este descenso fue suficiente para que Chemung pase del 18º al primer lugar en cuanto a asequibilidad durante el período. Los hogares que soportaban fuertes cargas de costos disminuyeron un 1.1%, lo que llevó a un descenso total del porcentaje del 5.1%. Chemung experimentó un descenso del 10.4% de los costos mensuales medios del propietario, y un incremento del 0.2% del ingreso familiar medio. El porcentaje de hogares comprendido en el rango de ingresos altos aumentó un 4.4% durante el período. El porcentaje ubicado en el rango de ingresos medios cayó un 4.4%, mientras que el porcentaje comprendido en el rango de ingresos bajos tuvo un ligero aumento del 0.1%. Entretanto, el porcentaje de unidades comprendidas en el rango de costos bajos aumentó un 5.4%, debido a las disminuciones del 4.4% y del 1% de los rangos de costos medio y alto, respectivamente.

Condado con el mayor porcentaje de hogares de propietarios con gastos superiores a su capacidad económica

El condado de Kings contaba con la mayor proporción de hogares (46.7%) cuyos gastos de vivienda igualaban o excedían el 30% del ingreso. Entre 2000 y 2012, un aumento del 11.2% de los hogares cuyos costos mensuales de propietario igualaban o excedían su capacidad de pago determinó que Kings cediera su puesto al condado de Bronx, ubicándose al final de la lista. El condado de Kings también cuenta con el porcentaje más alto de propietarios que soportan fuertes cargas de costos. En 2012, un aumento del 8.2% de los propietarios que destinaban el 50% o más de sus ingresos a los gastos de vivienda, situó el porcentaje global de hogares del condado de Kings en el 25.1%. Los gastos mensuales medios del propietario aumentaron un 16.1%, mientras el ingreso familiar medio disminuyó un 1.9%. Los hogares comprendidos en los rangos de ingresos bajo y medio disminuyeron un 2.1% y 0.3%, respectivamente, mientras que el porcentaje de aquellos comprendidos en el rango de ingresos más elevados se incrementó un 2.4%. El porcentaje de unidades incluidas en el rango bajo de costos disminuyó un 9.5%. Por otro lado, los porcentajes comprendidos en los rangos de costos medio y alto aumentaron un 1.1% y 8.3%, respectivamente.

Apéndice C: Clasificación de condados según la capacidad de pago de los hogares de propietarios

Clasificación según capacidad de pago - 2012	Condado	Porcentaje superior a capacidad de pago - 2012	Variación porcentual 2000-2012	Clasificación según capacidad de pago - 2012	Condado	Porcentaje superior a capacidad de pago - 2012	Variación porcentual 2000-2012
1	Chemung	16.4%	-3.0%	32	Jefferson	24.6%	4.4%
2	Wyoming	19.3%	-0.4%	33	Rensselaer	24.9%	5.0%
3	Clinton	19.5%	2.5%	34	Albany	25.0%	6.2%
4	Steuben	19.6%	2.3%	35	Monroe	25.0%	3.9%
5	Allegany	20.0%	0.6%	36	Madison	25.0%	4.4%
6	Herkimer	20.0%	-1.1%	37	Yates	25.1%	3.6%
7	Lewis	20.7%	4.9%	38	Fulton	25.1%	3.6%
8	Broome	21.0%	4.5%	39	Warren	25.1%	3.0%
9	Seneca	21.2%	1.9%	40	Hamilton	25.2%	6.3%
10	Tioga	21.2%	5.0%	41	Montgomery	25.4%	3.1%
11	Schuyler	21.7%	3.6%	42	Essex	26.2%	7.0%
12	Livingston	21.7%	1.9%	43	Schenectady	26.6%	5.9%
13	Chautauqua	21.8%	1.4%	44	Orleans	27.0%	6.4%
14	Tompkins	21.8%	2.7%	45	New York	27.1%	-1.0%
15	Oneida	22.0%	2.8%	46	Washington	28.3%	7.0%
16	Onondaga	22.0%	1.8%	47	Delaware	29.5%	8.5%
17	Erie	22.0%	0.6%	48	Columbia	32.0%	10.0%
18	Wayne	22.0%	1.8%	49	Greene	32.9%	9.3%
19	Genesee	22.1%	1.9%	50	Sullivan	34.9%	7.2%
20	Cayuga	22.1%	1.6%	51	Ulster	36.7%	12.6%
21	Cattaraugus	22.3%	4.5%	52	Dutchess	38.3%	14.2%
22	Niagara	22.5%	2.5%	53	Putnam	38.6%	7.9%
23	St. Lawrence	22.6%	6.5%	54	Richmond	40.5%	12.5%
24	Cortland	23.1%	3.0%	55	Westchester	40.5%	9.9%
25	Ontario	23.4%	2.4%	56	Rockland	40.8%	10.5%
26	Franklin	23.6%	5.7%	57	Orange	41.2%	15.1%
27	Otsego	23.7%	3.1%	58	Queens	43.2%	8.7%
28	Saratoga	24.0%	3.5%	59	Bronx	43.7%	6.1%
29	Oswego	24.3%	4.2%	60	Suffolk	43.7%	10.9%
30	Schoharie	24.5%	2.7%	61	Nassau	43.9%	12.2%
31	Chenango	24.5%	5.6%	62	Kings	46.7%	11.2%

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado
Nota: Consulte el Apéndice B para acceder a la metodología y terminología.

Apéndice D: Clasificación de condados según la capacidad de pago de los hogares de arrendatarios

Clasificación según capacidad de pago - 2012	Condado	2012 - Porcentaje superior a capacidad de pago	Variación porcentual 2000-2012	Clasificación según capacidad de pago - 2012	Condado	2012 - Porcentaje superior a capacidad de pago	Variación porcentual 2000-2012
1	Hamilton	20.9%	-12.2%	32	Schoharie	47.0%	7.2%
2	Schuyler	30.9%	-4.3%	33	Clinton	47.0%	8.1%
3	Steuben	36.8%	-0.8%	34	Washington	47.3%	12.3%
4	Madison	39.0%	6.3%	35	Erie	47.5%	4.3%
5	Tioga	39.5%	5.2%	36	Onondaga	47.5%	6.0%
6	Columbia	39.6%	5.2%	37	St. Lawrence	47.6%	8.0%
7	Cayuga	39.7%	1.6%	38	Ontario	47.7%	9.4%
8	Delaware	40.4%	1.7%	39	Tompkins	47.8%	-2.0%
9	Cattaraugus	40.6%	6.2%	40	Orleans	48.1%	5.6%
10	Seneca	40.8%	1.2%	41	Lewis	48.2%	10.9%
11	Cortland	41.7%	1.4%	42	Broome	48.7%	7.6%
12	Saratoga	42.0%	10.1%	43	Richmond	48.8%	11.7%
13	Wayne	42.8%	4.8%	44	Schenectady	49.1%	8.9%
14	Genesee	43.4%	6.3%	45	Oswego	49.2%	8.3%
15	Jefferson	43.4%	13.9%	46	Essex	49.7%	15.8%
16	Yates	43.5%	3.5%	47	Dutchess	49.9%	11.5%
17	Herkimer	44.2%	7.7%	48	Sullivan	51.0%	9.1%
18	Franklin	44.4%	7.8%	49	Warren	51.1%	11.3%
19	New York	44.4%	7.0%	50	Otsego	51.4%	8.6%
20	Wyoming	45.0%	9.8%	51	Kings	52.5%	9.4%
21	Fulton	45.3%	8.7%	52	Nassau	53.2%	14.0%
22	Livingston	45.4%	3.3%	53	Westchester	53.3%	13.7%
23	Chenango	45.4%	9.4%	54	Queens	53.7%	13.9%
24	Rensselaer	45.6%	10.6%	55	Monroe	53.7%	9.3%
25	Chautauqua	45.6%	6.2%	56	Putnam	53.8%	14.4%
26	Chemung	45.6%	6.2%	57	Suffolk	54.0%	10.9%
27	Albany	45.7%	6.2%	58	Orange	54.7%	14.9%
28	Montgomery	46.1%	9.4%	59	Rockland	55.0%	12.1%
29	Oneida	46.1%	6.8%	60	Ulster	55.1%	13.3%
30	Niagara	46.2%	7.0%	61	Greene	57.5%	17.2%
31	Allegany	46.90%	5.7%	62	Bronx	57.6%	14.3%

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado
Nota: Consultar el Apéndice B para acceder a la metodología y terminología.

Apéndice E: Hogares con costos de vivienda iguales o superiores al 50% del ingreso

Hogares de arrendatarios con fuerte carga de costos de				Hogares de propietarios con fuerte carga de costos de			
Condado	**2012 - Porcentaje superior a máxima capacidad de pago**	**Condado**	**2012 - Porcentaje superior a máxima capacidad de pago**	**Condado**	**2012 - Porcentaje superior a máxima capacidad de pago**	**Condado**	**2012 - Porcentaje superior a máxima capacidad de pago**
Hamilton	12.0%	Rensselaer	26.3%	Chemung	5.1%	Warren	9.0%
Wyoming	14.1%	St. Lawrence	26.5%	Wyoming	5.3%	Monroe	9.1%
Schuyler	14.6%	Sullivan	26.8%	Allegany	6.1%	Chenango	9.1%
Tioga	16.0%	Erie	26.9%	Genesee	6.6%	Montgomery	9.2%
Columbia	17.6%	Chemung	27.0%	Ontario	6.8%	Albany	9.3%
Cayuga	17.8%	Essex	27.1%	Tompkins	6.8%	Rensselaer	9.5%
Madison	18.3%	Greene	27.2%	Broome	7.5%	Jefferson	9.5%
Steuben	19.3%	Lewis	27.3%	Tioga	7.5%	Schoharie	9.7%
Wayne	19.8%	Broome	27.3%	Clinton	7.6%	Fulton	10.0%
Saratoga	19.9%	Schenectady	27.3%	Wayne	7.6%	Oswego	10.6%
Delaware	20.2%	Chautauqua	27.5%	Steuben	7.7%	Washington	10.8%
Seneca	20.2%	Orleans	27.8%	Niagara	7.8%	Essex	11.2%
Chenango	20.6%	Montgomery	28.0%	Madison	7.8%	Orleans	11.3%
Jefferson	21.2%	Westchester	28.1%	Cayuga	7.8%	Yates	11.8%
Cattaraugus	21.5%	Suffolk	28.5%	Erie	8.0%	Columbia	12.0%
Ontario	21.8%	Richmond	28.7%	Herkimer	8.0%	Delaware	12.4%
Franklin	22.3%	Kings	29.3%	St. Lawrence	8.0%	Greene	13.7%
Herkimer	22.5%	Warren	29.3%	Chautauqua	8.0%	New York	13.8%
New York	22.5%	Nassau	29.6%	Oneida	8.1%	Ulster	15.3%
Yates	22.9%	Livingston	29.9%	Saratoga	8.1%	Dutchess	15.7%
Genesee	22.9%	Dutchess	29.9%	Cortland	8.1%	Orange	16.4%
Fulton	23.2%	Tompkins	30.2%	Livingston	8.1%	Sullivan	17.0%
Oswego	23.8%	Queens	30.2%	Onondaga	8.2%	Rockland	17.9%
Clinton	24.4%	Otsego	30.6%	Cattaraugas	8.3%	Putnam	18.4%
Albany	24.6%	Monroe	30.8%	Lewis	8.4%	Richmond	19.0%
Cortland	24.8%	Ulster	31.1%	Hamilton	8.5%	Suffolk	19.1%
Oneida	25.1%	Rockland	31.5%	Schenectady	8.7%	Westchester	19.4%
Washington	25.6%	Schoharie	31.6%	Otsego	8.7%	Nassau	19.9%
Niagara	25.8%	Orange	33.3%	Franklin	8.8%	Queens	22.8%
Onondaga	26.2%	Bronx	33.4%	Schuyler	8.8%	Bronx	23.8%
Allegany	26.3%	Putnam	34.9%	Seneca	8.9%	Kings	25.1%

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado
Nota: Consulte el Apéndice B para acceder a la metodología y terminología.

Apéndice F: Porcentajes de hogares de propietarios y arrendatarios por condado - 2012

Condado	Porcentaje de hogares de arrendatarios	Porcentaje de hogares de propietarios	Condado	Porcentaje de hogares de arrendatarios	Porcentaje de hogares de propietarios
Albany	40.8%	59.2%	Niagara	29.9%	70.1%
Allegany	27.3%	72.7%	Oneida	32.7%	67.3%
Bronx	81.0%	19.0%	Onondaga	34.7%	65.3%
Broome	33.7%	66.3%	Ontario	27.0%	73.0%
Cattaraugus	28.1%	71.9%	Orange	30.6%	69.4%
Cayuga	27.0%	73.0%	Orleans	22.3%	77.7%
Chautauqua	30.4%	69.6%	Oswego	27.5%	72.5%
Chemung	32.5%	67.5%	Otsego	27.7%	72.3%
Chenango	24.1%	75.9%	Putnam	16.9%	83.1%
Clinton	33.4%	66.6%	Queens	56.7%	43.3%
Columbia	27.1%	72.9%	Rensselaer	34.1%	65.9%
Cortland	31.5%	68.5%	Richmond	31.6%	68.4%
Delaware	26.2%	73.8%	Rockland	30.7%	69.3%
Dutchess	30.4%	69.6%	St. Lawrence	28.9%	71.1%
Erie	35.0%	65.0%	Saratoga	28.3%	71.7%
Essex	29.5%	70.5%	Schenectady	34.0%	66.0%
Franklin	28.2%	71.8%	Schoharie	24.0%	76.0%
Fulton	31.6%	68.4%	Schuyler	18.9%	81.1%
Genesee	26.7%	73.3%	Seneca	26.6%	73.4%
Greene	26.0%	74.0%	Steuben	30.0%	70.0%
Hamilton	17.5%	82.5%	Suffolk	21.1%	78.9%
Herkimer	29.5%	70.5%	Sullivan	33.3%	66.7%
Jefferson	43.4%	56.6%	Tioga	20.2%	79.8%
Kings	70.5%	29.5%	Tompkins	44.5%	55.5%
Lewis	23.8%	76.2%	Ulster	30.8%	69.2%
Livingston	25.0%	75.0%	Warren	30.2%	69.8%
Madison	23.6%	76.4%	Washington	24.7%	75.3%
Monroe	35.2%	64.8%	Wayne	22.3%	77.7%
Montgomery	32.5%	67.5%	Westchester	37.9%	62.1%
Nassau	19.6%	80.4%	Wyoming	25.1%	74.9%
New York	78.0%	22.0%	Yates	20.7%	79.3%

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Apéndice G: Número de hogares de propietarios y arrendatarios por condado - 2012

Condado	Número de hogares de arrendatarios	Número de hogares de propietarios	Condado	Número de hogares de arrendatarios	Número de hogares de propietarios
Albany	49,623	71,925	Niagara	26,473	61,959
Allegany	5,066	13,506	Oneida	29,613	60,925
Bronx	381,967	89,698	Onondaga	63,924	120,300
Broome	27,026	53,188	Ontario	11,932	32,181
Cattaraugus	9,012	23,102	Orange	38,390	86,948
Cayuga	8,326	22,493	Orleans	3,529	12,320
Chautauqua	16,601	38,087	Oswego	12,347	32,546
Chemung	11,436	23,804	Otsego	6,625	17,250
Chenango	4,664	14,707	Putnam	5,887	28,968
Clinton	10,658	21,243	Queens	438,556	335,266
Columbia	6,773	18,180	Rensselaer	21,800	42,191
Cortland	5,653	12,270	Richmond	51,561	111,355
Delaware	5,220	14,667	Rockland	30,076	67,867
Dutchess	32,558	74,576	St. Lawrence	12,138	29,917
Erie	132,608	246,532	Saratoga	25,322	64,049
Essex	4,876	11,647	Schenectady	19,776	38,344
Franklin	5,409	13,775	Schoharie	3,108	9,834
Fulton	7,151	15,514	Schuyler	1,427	6,143
Genesee	6,362	17,478	Seneca	3,549	9,772
Greene	4,820	13,749	Steuben	12,409	29,013
Hamilton	374	1,760	Suffolk	104,766	391,630
Herkimer	7,938	19,013	Sullivan	9,911	19,857
Jefferson	19,826	25,853	Tioga	4,059	16,076
Kings	640,926	268,033	Tompkins	17,131	21,399
Lewis	2,587	8,298	Ulster	21,417	48,060
Livingston	6,026	18,039	Warren	8,501	19,694
Madison	6,256	20,267	Washington	5,996	18,246
Monroe	104,607	192,193	Wayne	8,223	28,649
Montgomery	6,403	13,298	Westchester	129,967	212,601
Nassau	86,743	355,163	Wyoming	3,939	11,777
New York	572,097	161,668	Yates	1,962	7,504
Total estadual				**3,323,906**	**3,886,367**

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado

Apéndice H: Porcentajes de desocupación de viviendas de propietarios y arrendatarios, por condado – 2012

Condado	Porcentaje de desocupación de viviendas de arrendatarios	Porcentaje de desocupación de viviendas de propietarios	Condado	Porcentaje de desocupación de viviendas de arrendatarios	Porcentaje de desocupación de viviendas de propietarios
Albany	6.8%	1.6%	Niagara	12.0%	3.9%
Allegany	5.2%	0.9%	Oneida	6.4%	1.7%
Bronx	3.7%	3.1%	Onondaga	6.5%	1.4%
Broome	6.3%	2.2%	Ontario	4.1%	0.8%
Cattaraugus	4.4%	2.0%	Orange	4.5%	1.9%
Cayuga	6.4%	1.4%	Orleans	3.8%	1.4%
Chautauqua	7.1%	1.2%	Oswego	8.6%	2.3%
Chemung	3.3%	0.8%	Otsego	6.9%	2.3%
Chenango	7.1%	2.5%	Putnam	2.3%	1.1%
Clinton	5.2%	0.6%	Queens	3.4%	1.8%
Columbia	5.4%	3.4%	Rensselaer	4.2%	1.3%
Cortland	5.5%	1.1%	Richmond	8.5%	2.3%
Delaware	6.3%	2.9%	Rockland	6.6%	1.5%
Dutchess	7.6%	1.9%	St. Lawrence	3.0%	1.3%
Erie	5.2%	1.0%	Saratoga	4.1%	1.8%
Essex	5.3%	3.3%	Schenectady	5.1%	2.4%
Franklin	6.2%	1.8%	Schoharie	5.6%	2.1%
Fulton	5.8%	2.6%	Schuyler	7.7%	0.6%
Genesee	4.5%	0.8%	Seneca	6.8%	2.0%
Greene	9.6%	2.6%	Steuben	4.9%	1.2%
Hamilton	14.0%	5.7%	Suffolk	5.2%	1.7%
Herkimer	3.1%	1.8%	Sullivan	7.6%	3.1%
Jefferson	3.0%	2.2%	Tioga	3.5%	0.4%
Kings	4.4%	3.0%	Tompkins	0.9%	1.4%
Lewis	5.5%	1.7%	Ulster	6.9%	2.4%
Livingston	8.5%	1.6%	Warren	6.1%	2.0%
Madison	5.2%	2.3%	Washington	2.7%	2.6%
Monroe	6.0%	1.1%	Wayne	4.6%	1.4%
Montgomery	6.0%	2.4%	Westchester	5.8%	2.0%
Nassau	4.4%	1.2%	Wyoming	1.5%	1.0%
New York	3.6%	3.2%	Yates	2.0%	2.1%

Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Oficina del Contralor del Estado