THE INSTITUTE FOR | SOUTHERN STUDIES



VIVIR EN DURHAM

La crisis de la vivienda asequible en Durham en medio de una riqueza creciente

SEPTIEMBRE DE 2026

Fundado en 1970, el Instituto de Estudios del Sur (Institute for Southern Studies) es un centro sin fines de lucro dedicado a los medios de comunicación, la investigación y la educación, con sede en Durham, Carolina del Norte. El Instituto publica la revista en línea Facing South. Visítanos en: southernstudies.org

VIVIR EN DURHAM

La crisis de la vivienda asequible en Durham en medio de una riqueza creciente

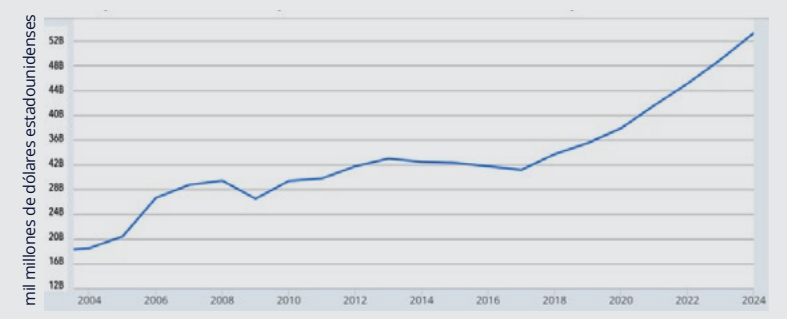
LA CRECIENTE RIQUEZA DE DURHAM

Durham cuenta con los recursos para hacer frente a su crisis de vivienda asequible. Mientras los costos de vivienda se han disparado más allá de lo que muchos trabajadores pueden pagar, las universidades, los hospitales y las corporaciones más grandes de la ciudad han acumulado una enorme riqueza. Estas instituciones pueden desempeñar un papel mucho más importante: aumentando los salarios, invirtiendo en vivienda asequible, aportando terrenos y financiamiento, y ayudando a preservar viviendas que los residentes de ingresos bajos y moderados puedan alcanzar.

Durham es una zona cada vez más próspera. El Producto Interno Bruto del condado de Durham, ajustado por la inflación — el valor de los bienes y servicios producidos —, ha aumentado más del 180% en los últimos 20 años, hasta superar los 53 mil millones de dólares en 2024.[1]

LA RIQUEZA DE DURHAM ESTÁ CRECIENDO RÁPIDAMENTE

El PIB ajustado a la inflación del condado de Durham ha aumentado más del 180 % en los últimos 20 años.



Fuente: Oficina de Análisis Económico de EE. UU., 2026.

La Universidad de Duke, el mayor empleador y propietario privado de terrenos en el condado de Durham, ha sido una pieza clave en la creciente prosperidad de Durham. La universidad y su centro médico afiliado, el Centro Médico de la Universidad de Duke, reportaron más de 22 mil millones de dólares en inversiones en 2025, frente a los 17 mil millones de dólares de 2017, y el fondo patrimonial de la Universidad de Duke ha crecido hasta alcanzar un valor de 12.3 mil millones de dólares.[2]

Otras importantes empresas de Durham, como Fidelity Workplace Investing, Cisco Systems, IBM y Amazon, reportaron ganancias de 10 mil millones de dólares o más en 2025.[3] Entre las principales empresas de ciencias de la vida, farmacéuticas y tecnológicas con presencia en Durham se encuentran Eli Lilly, GlaxoSmithKline, IQVIA, Labcorp, Merck y Wolfspeed.[4]

EL COSTO DE LA VIVIENDA SE ESTÁ DISPARANDO

A pesar de la creciente riqueza de Durham, a muchos les cuesta mucho pagar el costo de la vivienda.

Los precios se han disparado para quienes desean comprar una casa. El precio mediano de las viviendas en la ciudad de Durham subió de 194 244 dólares en marzo de 2016 a 396 395 dólares en marzo de 2026, lo que representa un aumento del 104%.[5]

Los costos de alquiler en Durham también han aumentado drásticamente durante la última década. En 2014, la renta bruta mediana en la ciudad — que incluye el alquiler más los servicios públicos — era de aproximadamente 896 dólares al mes. Para 2024, había subido a aproximadamente $1,508 al mes, un aumento de más del 68% en solo 10 años. Eso se traduce en $612 adicionales cada mes, o más de $7,300 al año, para un hogar que paga la renta mediana.[6]

Si bien los costos de vivienda se han disparado, los salarios de los trabajadores de Durham no han logrado seguir ese ritmo. Un trabajador de tiempo completo en el área de Durham debe ganar al menos 32.50 dólares por hora — y 38.50 dólares en algunos códigos postales — para poder pagar una vivienda modesta de dos habitaciones sin gastar más del 30% de sus ingresos en vivienda, lo

"SALARIO DE VIVIENDA" NECESARIO PARA PODER PAGAR UNA VIVIENDA MODESTA EN ALQUILER

CÓDIGO POSTAL	SALARIO NECESARIO
27701	$32.50 por hora
27703	$33.65 por hora
27704	$32.50 por hora
27705	$32.69 por hora
27707	$33.27 por hora
27708	$32.69 por hora
27712	$38.46 por hora
27713	$36.54 por hora

Fuente: Coalición Nacional de Vivienda para Personas de Bajos Ingresos, 2026.

que los expertos en vivienda denominan el "salario de vivienda".[7]

Sin embargo, tal como lo documentó el Instituto de Estudios del Sur en nuestro reciente informe, "Working in Durham", el salario mediano en 2023 fue de solo $26.38. Para los trabajadores Negros, esa cifra baja a $20.59 la hora, y a apenas $18.26 para los trabajadores Latinos.[8]

LA LUCHA POR VIVIENDAS ASEQUIBLES

Como resultado, una proporción alarmante de los residentes de Durham enfrenta dificultades para hacer frente a los costos inasequibles de la vivienda. En 2024, alrededor del 48% de los hogares de inquilinos, tanto en la ciudad como en el condado, gastaban al menos el 30% de sus ingresos en renta y servicios públicos, el umbral estándar para ser considerados con carga económica por los costos de vivienda. Poder comprar la vivienda también está cada vez más fuera de alcance. Aproximadamente uno de cada cinco propietarios del condado de Durham con hipoteca se considera con carga económica por los costos de vivienda.[9]

La experiencia de los trabajadores de la Universidad de Duke ilustra el problema. Una encuesta reciente realizada por el Instituto de Estudios del Sur entre los trabajadores de la Universidad de Duke y del Sistema de Salud de la Universidad de Duke reveló que el 47% tenía dificultades para pagar su renta o los pagos de su hipoteca. Para los empleados de Duke que ganan menos de 24 dólares por hora, los desafíos eran aún más graves: el 66% informó tener dificultades para pagar su renta o hipoteca, la mitad tenía problemas para cubrir los servicios públicos y el 17% señaló que se vio obligado a mudarse a una vivienda menos deseable.[10]

Las presiones relacionadas con la asequibilidad de la vivienda son especialmente graves para los hogares Negros y Latinos. Los datos de planificación urbana basados en estimaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de 2016 a 2020 muestran que alrededor del 38% de los hogares Negros y el 36% de los hogares Latinos se ven afectados por la carga de los costos de vivienda, en comparación con aproximadamente el 23% de los hogares blancos. Los hogares Negros también tienen casi el doble de probabilidades que los hogares blancos de sufrir una carga económica grave, al dedicar más de la mitad de sus ingresos a la vivienda.[11]

A medida que las presiones de vivienda se han intensificado, la composición racial de Durham ha cambiado. Por ejemplo, la proporción de residentes Negros en la población de Durham disminuyó de más del 40% en 2010 a aproximadamente el 36% en 2020, lo que ha generado inquietudes sobre si los residentes de larga data — especialmente en los barrios históricamente Negros — pueden gozar del florecimiento de Durham.[12]

INVERSIONISTAS CORPORATIVOS Y FONDOS DE CAPITAL PRIVADO

Son muchos los factores que influyen en la crisis de asequibilidad de la vivienda en Durham. El papel cada vez más importante de los propietarios corporativos y de fondos de capital privado podría estar contribuyendo a las presiones sobre la asequibilidad de la vivienda en la ciudad. Datos de mayo de 2026 muestran que las empresas de capital privado poseen más de 11,300 unidades de alquiler en Durham, siendo Blackstone/LivCor, Harbor Group International y Starwood Capital Group las que poseen más de 1,000 unidades cada una. Esta creciente concentración de la propiedad por parte del capital privado ha generado inquietudes sobre su impacto en los costos de la vivienda y su asequibilidad.[13]

EMPRESA DE CAPITAL PRIVADO	NÚMERO DE UNIDADES DE ALQUILER EN DURHAM
Blackstone (LivCor)	1,466
Harbor Group International	1,351
Starwood Capital Group	1,287
Greystar Real Estate Partners	814
Eaton Vance Management	702

Fuente: Private Equity Stakeholder Project, 2026.

En 2025, el fiscal general de Carolina del Norte demandó a Blackstone, a Greystar Real Estate Partners LLC y a otros propietarios corporativos — así como a la empresa de software RealPage — alegando que compartieron información no pública y utilizaron software para fijar los alquileres con el fin de elevar los precios por encima de los niveles competitivos; Blackstone y Greystar llegaron a un acuerdo por 7 millones de dólares cada una.[14]

En total, a finales de 2025, inversionistas de todo tipo poseían 16,778 viviendas unifamiliares en el condado de Durham, lo que representa el 18.3% del total. Si bien la mayoría de los inversionistas son propietarios individuales que poseen de una a diez propiedades, una de cada ocho viviendas unifamiliares en Durham es propiedad de una empresa.[15]

CÓMO PUEDEN AYUDAR LAS INSTITUCIONES MÁS ACAUDALADAS DE DURHAM

Este es un momento crítico para la vivienda asequible en Durham. La ciudad ha utilizado los ingresos de un bono de vivienda de 95 millones de dólares aprobado en 2019, que se combinó con otras fuentes para lograr una inversión de 160 millones de dólares con el fin de alcanzar objetivos clave para 2025. El programa "Forever Home" creó más de 1,600 nuevas unidades de alquiler asequibles, conservó otras 800 y ayudó a más de 2,400 familias sin hogar a conseguir una vivienda permanente.[16]

Los líderes de la ciudad están desarrollando actualmente un Plan de Vivienda Asequible y una Estrategia de Inversión para guiar los próximos cinco años, que planean dar a conocer en la primavera de 2027.[17] Los líderes de la ciudad también han insinuado que propondrán otra medida de bonos específicamente para vivienda.[18]

La crisis de la asequibilidad de la vivienda en Durham refleja una brecha cada vez mayor entre lo que ganan muchos trabajadores y lo que cuesta vivir en la ciudad. Las empresas e instituciones más ricas de Durham cuentan con los recursos para ayudar a cerrar esa brecha, no solo invirtiendo en vivienda asequible, sino también aumentando los salarios. Las grandes empresas, las universidades, los hospitales y los desarrolladores inmobiliarios pueden aumentar los salarios de los trabajadores con ingresos más bajos al mismo tiempo que contribuyen a los fondos de vivienda asequible, y donar terrenos, ofrecer financiamiento a bajo costo, preservar los apartamentos asequibles existentes y brindar asistencia para la vivienda.

Al aumentar los salarios y destinar una mayor parte de sus terrenos, capital y recursos a la asequibilidad de la vivienda, las instituciones más grandes de Durham pueden ayudar a garantizar que los trabajadores y las familias que sostienen a la ciudad puedan permitirse seguir formando parte de su futuro.

NOTAS AL PIE

1. "Producto Interno Bruto: Todos los sectores en el condado de Durham, Carolina del Norte", Oficina de Análisis Económico de EE. UU., consultado en FRED, Banco de la Reserva Federal de San Luis; 1 de septiembre de 2026.
2. "Estados financieros de la Universidad de Duke" y "Fondo de dotación de la Universidad de Duke", Universidad de Duke, consultado el 1 de septiembre de 2026.
3. "Informe anual de 2025", Fidelity Investments; "Formulario 10-K de Cisco Systems", Comisión de Valores y Bolsa de EE. UU.; "IBM da a conocer los resultados del cuarto trimestre", IBM, 28 de enero de 2026; "Amazon.com anuncia los resultados del cuarto trimestre", Amazon, 5 de febrero de 2026.
4. "Ciencias de la vida", Desarrollo Económico del Condado de Durham, consultado el 1 de septiembre de 2026.
5. "Ciudades con el mayor aumento en los precios de la vivienda durante la última década", Construction Coverage, 14 de mayo de 2026.
6. "Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense, Tabla B25064, 2014 y 2024", Oficina del Censo de EE. UU., consultado el 1 de septiembre de 2026.
7. "Fuera de alcance: el alto costo de la vivienda", Coalición Nacional de Vivienda para Personas de Bajos Ingresos, 2026.
8. " Trabajar en Durham", Instituto de Estudios del Sur, agosto de 2026.
9. "Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense, estimaciones quinquenales de la ACS 2020-2024, Tabla DP04", Oficina del Censo de EE. UU.
10. Encuesta del Instituto de Estudios del Sur a 229 empleados de la Universidad de Duke y del Sistema de Salud de la Universidad de Duke, realizada entre diciembre de 2025 y abril de 2026.
11. "Plan Consolidado de cinco años (2025-2029) y Plan de Acción Anual de 2025", Ciudad de Durham y Condado de Durham, Tabla 21, basado en datos del CHAS del HUD de 2016-2020.
12. "Censos decenales de 2010 y 2020, Tablas P1 y P9, Ciudad de Durham, Carolina del Norte", Oficina del Censo de EE. UU.
13. Análisis del Instituto de Estudios del Sur del "Rastreador de viviendas multifamiliares de capital privado", Proyecto de Partes Interesadas en el Capital Privado, 20 de mayo de 2026.
14. Matthew Sockol, "El mayor arrendador de Carolina del Norte llega a un acuerdo por acusaciones de aumentar ilegalmente el alquiler: Fiscal General", CBS 17, 20 de noviembre de 2025.
15. "Informe Investor Pulse de Durham (Carolina del Norte)", BatchData, 19 de marzo de 2026.
16. "Forever Home, Durham", Ciudad de Durham, consultado el 1 de septiembre de 2026.
17. "Plan de vivienda accesible y estrategia de inversión", Ciudad de Durham, consultado el 1 de septiembre de 2026.
18. Justin Laidlaw, "Durham ha gastado casi la totalidad de los 95 millones de dólares del bono para vivienda accesible", Indy Week, 14 de enero de 2026.