

PATRIMONIO EN ESTADOS UNIDOS DE LA POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE: PROPIEDAD DE VIVIENDA

Jesús A. Cervantes González*
Octubre de 2023

La emigración mexicana hacia Estados Unidos es fundamentalmente de carácter económico-laboral y se origina por hombres y mujeres que dejan el país en busca de mejores oportunidades de empleo y de ingresos que les permitan alcanzar un nivel de vida más elevado y en su caso apoyar a sus familiares en México mediante el envío de remesas.

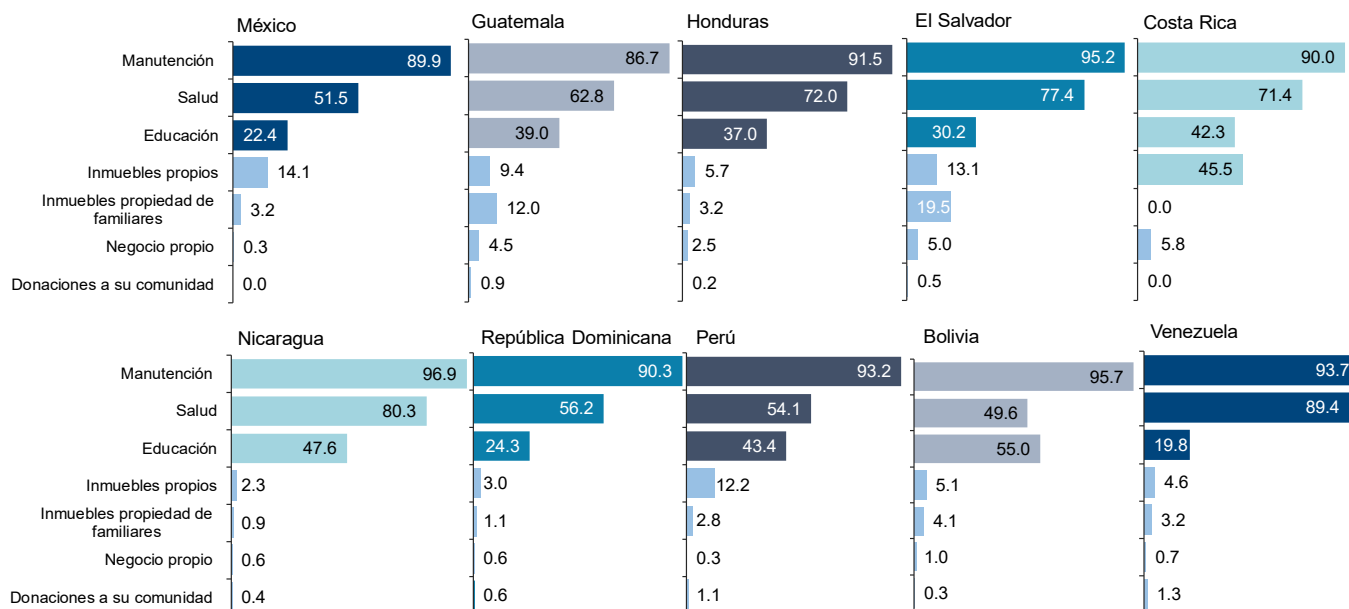
Los resultados de encuestas recabadas en migrantes de 10 países de América Latina y el Caribe indican

que el principal uso de las remesas enviadas por los migrantes es cubrir los gastos de manutención de los familiares que las reciben, seguidos por los de salud y de educación (Gráfica 1). Ahora bien, las respuestas de los migrantes muestran que las remesas se destinan a varios propósitos y en algunos grupos migratorios, incluyendo el mexicano, también contribuyen a pagar inmuebles del emigrante en su país de origen o de familiares y en un número reducido de casos apoyan a negocios familiares.

GRÁFICA 1

UTILIZACIÓN DE LAS REMESAS ENVIADAS POR LOS MIGRANTES LATINOAMERICANOS Y DEL CARIBE*

Frecuencia porcentual en las respuestas de los encuestados



*Los porcentajes suman más de 100% ya que algunos remitentes indicaron que las remesas tienen más de un destino.

Fuente: CEMLA

*Esta nota fue elaborada por Jesús A. Cervantes González (jcervantes@cemla.org), Director de Estadísticas Económicas y Coordinador del Foro de Remesas de América Latina y el Caribe del CEMLA. El apoyo de Denisse Jiménez (ljimenez@cemla.org) fue indispensable para la elaboración de esta nota. Los comentarios expresados en este documento son responsabilidad exclusiva de los autores y no reflejan necesariamente los puntos de vista del CEMLA.

Un aspecto prácticamente desconocido de la economía de la emigración y las remesas es identificar si los emigrantes poseen activos en el exterior y, en particular, si son propietarios de la vivienda que habitan. En esta nota se documenta que en el caso de la emigración mexicana las oportunidades de empleo y de ingresos que en su conjunto han logrado tales migrantes les han posibilitado no solo a apoyar a sus familiares en México con remesas, sino también a acumular patrimonio mediante la adquisición de bienes inmuebles en Estados Unidos.

Las cifras que se presentan en esta Nota de Remesas se derivan principalmente de extracciones de datos de la American Community Survey que es una encuesta que recoge la Oficina de Censos de Estados Unidos y que se recaba cada año en aproximadamente 3 millones de hogares.

En los resultados de esta Nota destaca lo siguiente: i) en 2022, en Estados Unidos la población mexicana inmigrante resultó de 10,678,502 personas, mismas que habitaban en 4,509,865 viviendas y de ese número de viviendas 2,420,372 eran propiedad de los migrantes; ii) en el conjunto de las viviendas propias había 1,287,124 que pagaban hipoteca; iii) así, el 53.7% de los hogares con población mexicana inmigrante eran dueños de su vivienda y en el 53.2% de

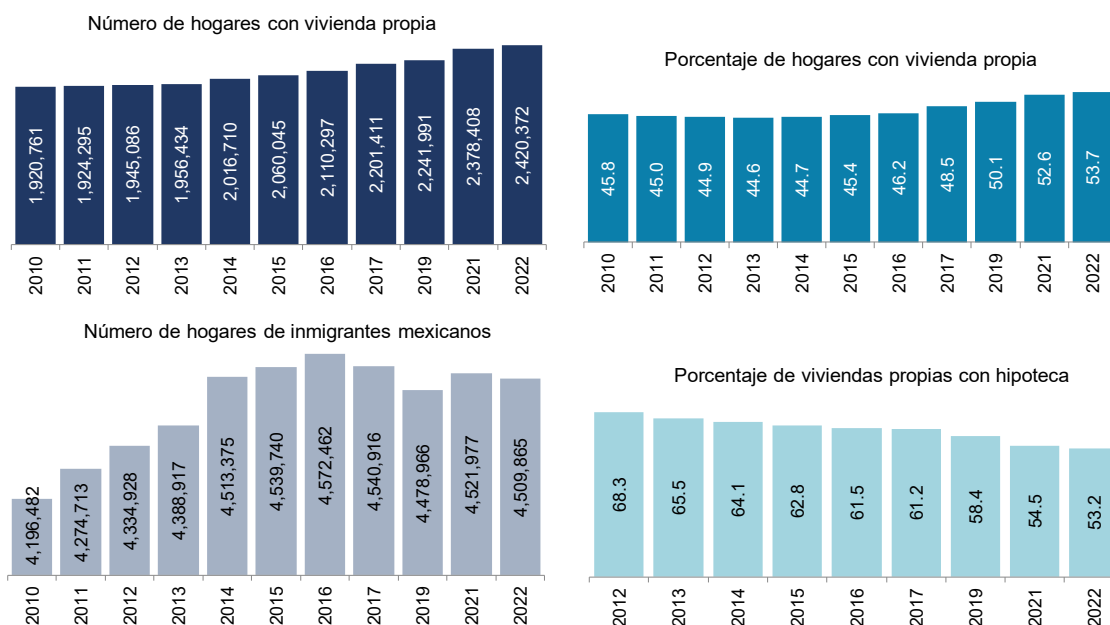
tales viviendas propias se pagaba una hipoteca; y iv) en 2022 en el grupo migratorio mexicano la mediana de los gastos mensuales de una vivienda propia con hipoteca resultó de 1,634 dólares y los de una vivienda propia sin hipoteca de 513 dólares mensuales.

PROPIEDAD DE VIVIENDA DE LOS HOGARES CON POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE

De 2007 a 2013, en Estados Unidos se redujo el porcentaje de hogares de población mexicana inmigrante que eran propietarios de su vivienda como consecuencia de la crisis financiera e hipotecaria que registró la economía norteamericana y por la recesión que se presentó en los primeros años de ese periodo (Gráfica 2). La disminución del porcentaje de hogares con vivienda propia también se observó en ese país en la población nativa y en otros grupos de población inmigrante.

En 2022, en Estados Unidos había 4,509,865 hogares de mexicanos inmigrantes y el número de aquellos que era dueños de su vivienda resultó de 2,420,372 hogares (Gráfica 2). Ese año, el número de viviendas propias con hipoteca fue de 1,287,124 unidades, es decir, el 53.2% de las viviendas propias. Lo anterior indica que un porcentaje importante de inmigrantes

GRÁFICA 2
HOGARES DE INMIGRANTES MEXICANOS EN ESTADOS UNIDOS Y PORCENTAJE DE HOGARES CON VIVIENDA PROPIA Y CON VIVIENDA PROPIA CON HIPOTECA: 2010-2022
 Número de hogares y porcentajes



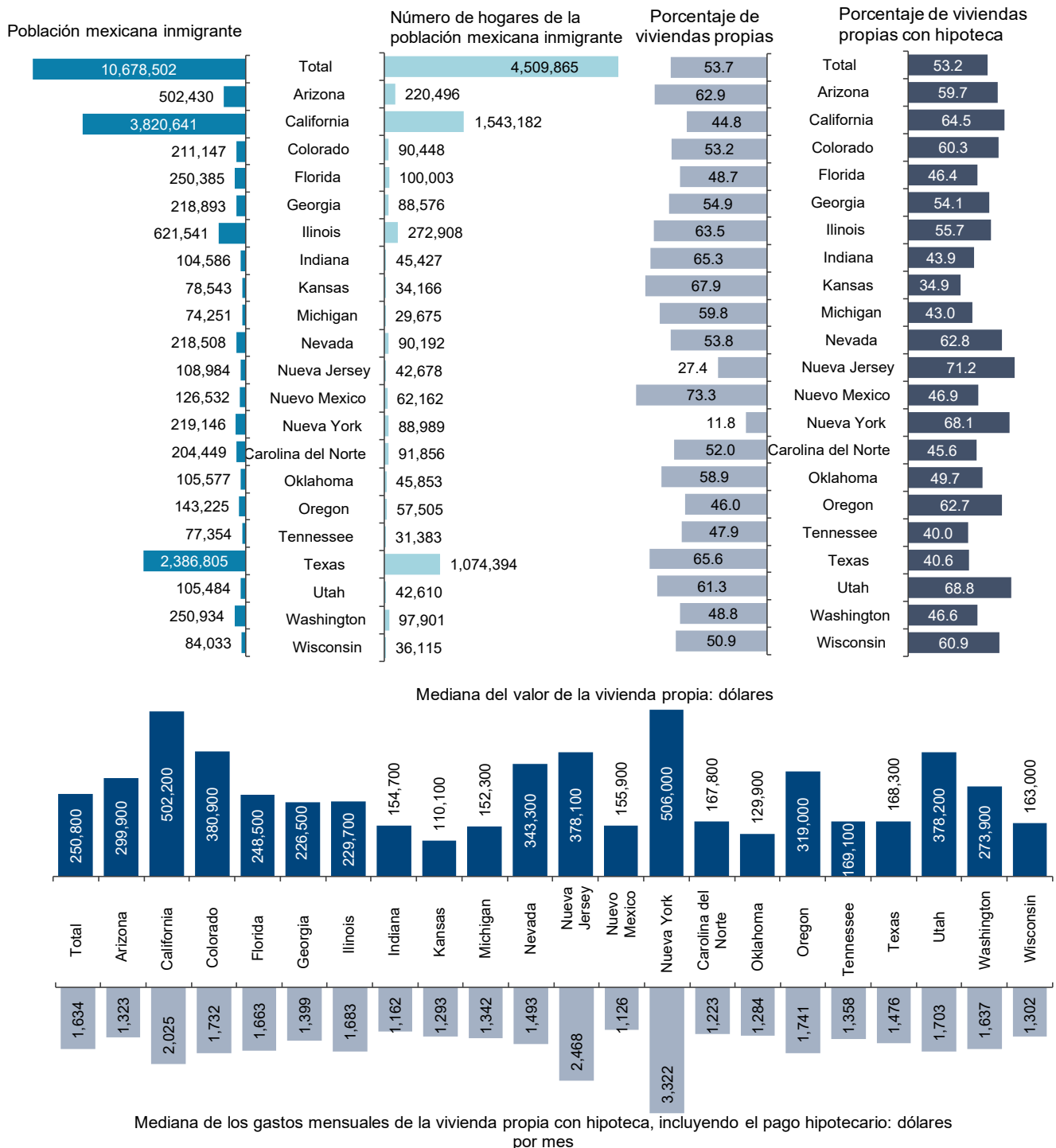
Fuente: Elaboración propia con información de la American Community Survey de la Oficina de Censos de Estados Unidos.

mexicanos en Estados Unidos han tenido acceso a un crédito hipotecario. Cabe señalar que el porcentaje de las viviendas propias que cubren hipoteca ha seguido una clara tendencia a la baja (Gráfica 2), tanto en la población nacida en ese país como en la inmigrante.

Hay diferencias significativas en el grupo migratorio mexicano en el porcentaje de viviendas propias en los distintos estados de ese país. Dicho porcentaje resultó de 73.3%, 67.9% y 65.6% en Nuevo México, Kansas y Texas, respectivamente, mientras que en los estados de Nueva York y de Nueva Jersey, donde

GRÁFICA 3

ESTADOS UNIDOS: POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE A NIVEL ESTATAL Y SU NÚMERO DE HOGARES, PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROPIAS Y DE PROPIAS CON HIPOTECA Y MEDIANA DEL VALOR DE LA VIVIENDA PROPIA EN 2022



Fuente: Elaboración propia con información de la American Community Survey de la Oficina de Censos de Estados Unidos.

las viviendas son muy caras, los porcentajes fueron de 11.8% y 27.4% (Gráfica 3).

En 2022, en el grupo migratorio mexicano la mediana de los gastos mensuales de la vivienda propia con hipoteca sumó 1,634 dólares y el de aquellos con vivienda propia sin hipoteca 513 dólares mensuales (Gráfica 3). Así, el pago de la hipoteca fue de aproximadamente mil cien dólares mensuales.

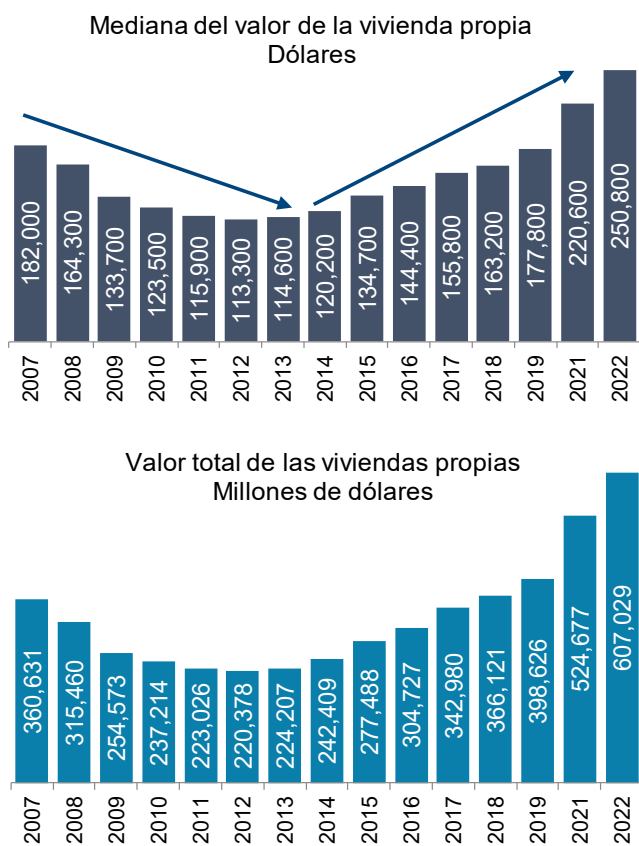
También hay diferencias significativas entre unos estados norteamericanos y otros en la mediana de los gastos mensuales en que incurren los hogares de inmigrantes mexicanos que son propietarios de su vivienda y pagan hipoteca. Así, la mediana de dichos gastos resultó en Nuevo México, Indiana, Carolina del Norte y Oklahoma de 1,126, 1,162, 1,223 y 1,284 dólares mensuales, respectivamente, mientras que, en Nueva York, Nueva Jersey y California se situó en

3,322, 2,468 y 2,025 dólares. Tales montos están muy influidos por el valor de las viviendas en los distintos estados norteamericanos.

PRECIOS DE LAS VIVIENDAS PROPIAS DE LA POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE

La crisis hipotecaria que afectó a Estados Unidos en 2008-2009, generó una disminución por varios años de los precios de los bienes inmuebles. De 2007 a 2012, la mediana del valor de las viviendas propias de la población mexicana inmigrante se redujo, lo que implicó una fuerte pérdida de riqueza del grupo migratorio mexicano. A partir de 2013, el valor de las referidas viviendas inició una recuperación y en 2022 la mediana de su valor se situó en 250,800 dólares (Gráfica 4).

GRÁFICA 4
MEDIANA DEL VALOR DE LA VIVIENDA PROPIA DE LOS INMIGRANTES MEXICANOS EN ESTADOS UNIDOS Y VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS PROPIAS, 2007-2022
 Dólares y millones de dólares



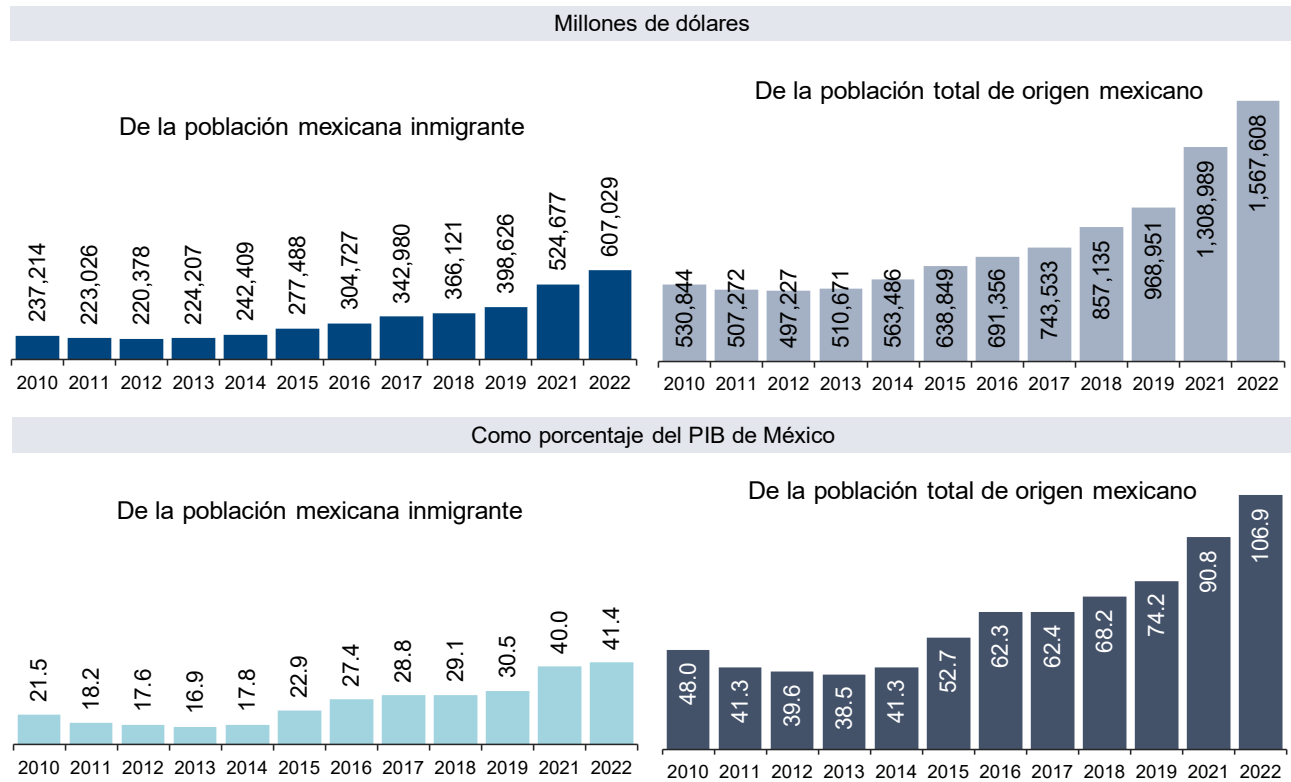
De 2018 a 2022, en Estados Unidos el valor de las viviendas propias de los hogares de inmigrantes mexicanos se incrementó en 240 mil millones de dólares. Ese aumento en el valor del patrimonio del grupo migratorio mexicano pudo haber generado un “efecto riqueza” que incentivó el envío de remesas a México.

Si se considera a la mediana del valor de la vivienda propia como un indicador del precio medio de las viviendas resulta que en 2022 el valor total de las viviendas propiedad de los hogares de inmigrantes mexicanos alcanzó 607,029 millones de dólares (Gráfica 5), cifra equivalente ese año a 41.4 puntos porcentuales del PIB de México.

Fuente: Elaboración propia con información de la American Community Survey de la Oficina de Censos de Estados Unidos.

GRÁFICA 5

VALOR DE LAS VIVIENDAS PROPIAS EN ESTADOS UNIDOS DE LA POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE Y DE LA POBLACIÓN TOTAL DE ORIGEN MEXICANO COMO PORCENTAJE DEL PIB DE MÉXICO



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI y Banco de México, así como de la Current Population Survey de la Oficina de Censos de Estados Unidos.

DETERMINANTES EN ESTADOS UNIDOS DE LA PROPIEDAD DE VIVIENDA EN LOS HOGARES CON POBLACIÓN INMIGRANTE DE ORIGEN MEXICANO

El incremento en los últimos años en Estados Unidos en el porcentaje de hogares de inmigrantes mexicanos que son propietarios de su vivienda refleja la mejoría económica que ha alcanzado dicho grupo migratorio. Tal mejoría ha sido documentada por el CEMLA (Véase: Jesús Cervantes G. y Denisse Jiménez; Nota de Remesas 10; "Debilidad del Flujo Migratorio Mexicano Hacia Estados Unidos", Octubre de 2023) y comprende al significativo incremento que ha presentado el ingreso total de ese grupo migratorio; los aumentos de las remuneraciones medias medidas en dólares constantes tanto de los trabajadores mexicanos inmigrantes de género masculino como femenino y la clara reducción que ha presentado el porcentaje de dicha población en condiciones de pobreza.

El ingreso total de la población inmigrante mexicana registró un "valle" o un nivel mínimo en 2010, al

descender a 192 mil millones de dólares, pero luego comenzó a recuperarse de manera que en 2022 alcanzó 337 mil millones de dólares. Ese año el ingreso total de la población de origen mexicano (nativos de origen mexicano e inmigrantes) ascendió a 925 mil millones de dólares. Asimismo, en ese periodo la población mexicana inmigrante en condiciones de pobreza se redujo. De hecho, dicho porcentaje alcanzó un "pico" o un máximo en 2011 con 28.9% y gradualmente se redujo a 16.3% en 2022.

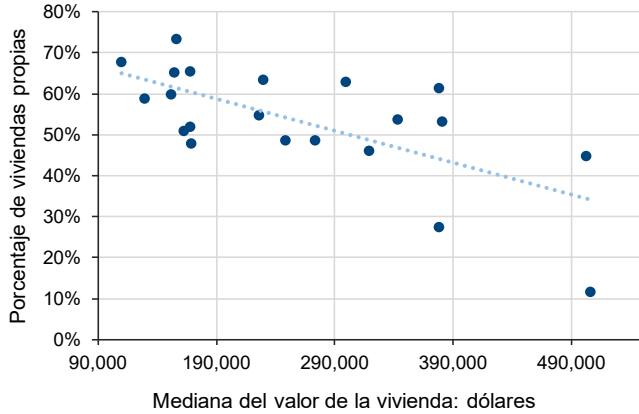
La mejoría de la situación económica de la población mexicana inmigrante contribuyó a que aumentara el porcentaje de hogares que son propietarios de su vivienda. En 2013, dicho porcentaje de hogares propietarios de su vivienda resultó de 44.6%, pero comenzó a incrementarse hasta alcanzar el referido 53.7% en 2022 (Gráfica 2).

Por otra parte, al considerar al grupo migratorio mexicano en los distintos estados norteamericanos se observa que hay una relación negativa entre el porcentaje de viviendas propias en los hogares de

inmigrantes mexicanos y la mediana del valor de sus viviendas en tales estados (Gráfica 6).

GRÁFICA 6

ESTADOS UNIDOS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROPIAS DE LOS HOGARES DE INMIGRANTES MEXICANOS EN 21 ESTADOS Y MEDIANA DEL VALOR DE LA VIVIENDA EN 2022



Fuente: Elaboración propia con información de la American Community Survey de la Oficina de Censos de Estados Unidos.

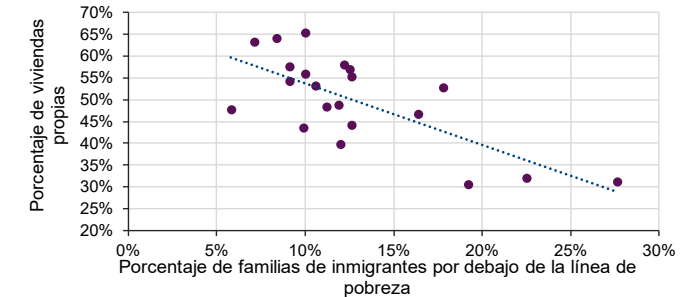
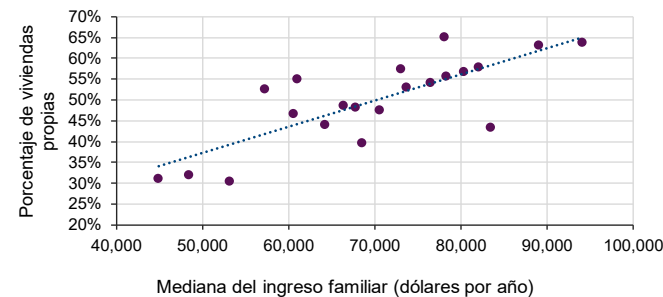
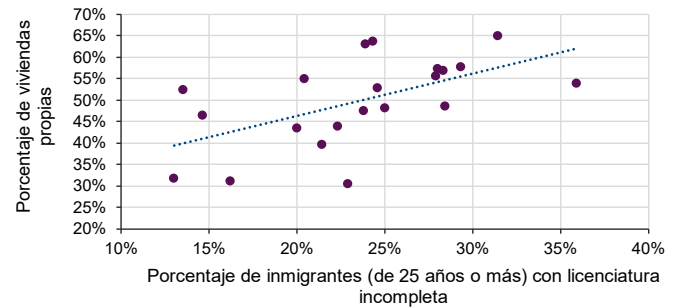
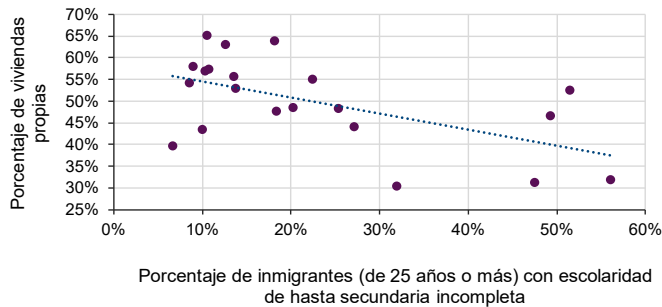
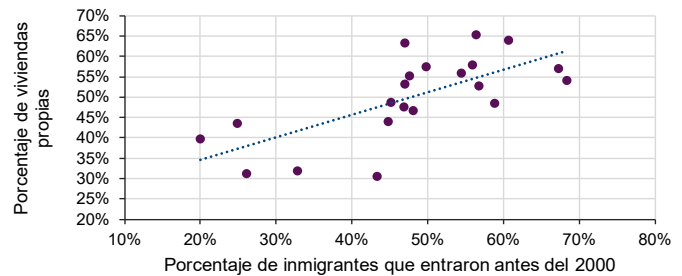
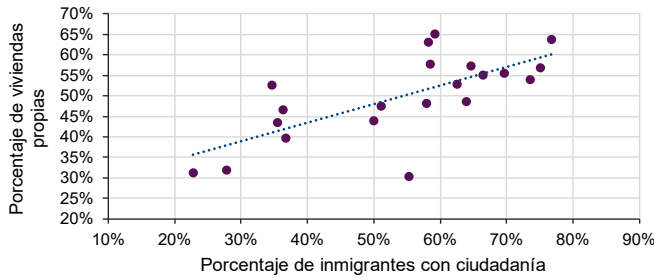
Hay otros factores que determinan en Estados Unidos el porcentaje de viviendas propias en los hogares de inmigrantes mexicanos. Para ilustrar lo anterior utilizaremos para 2022 los resultados obtenidos de considerar en ese país la presencia de 21 grupos migratorios de países latinoamericanos y observar la relación que hay entre el porcentaje de viviendas propias en tales grupos migratorios y otras variables económicas y demográficas.

En la Gráfica 7 se observa que hay una relación positiva entre el porcentaje de viviendas propias en los 21 grupos migratorios considerados y el porcentaje de inmigrantes en dichos grupos que residían en Estados Unidos desde antes del año 2000. Dicha relación positiva también se observa con el porcentaje de inmigrantes con ciudadanía.

Generalmente la ciudadanía se adquiere con el tiempo y en ese periodo se efectúa un proceso de acumulación de recursos para adquirir una vivienda.

GRÁFICA 7

ESTADOS UNIDOS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROPIAS EN LOS HOGARES CON POBLACIÓN INMIGRANTE LATINOAMERICANA POR PAÍS DE ORIGEN E INDICADORES DE LOS GRUPOS MIGRATORIOS EN 2022



Fuente: Elaboración propia con información de la American Community Survey de la Oficina de Censos de Estados Unidos.

Además, la ciudadanía del inmigrante aumenta la posibilidad de contraer un crédito hipotecario.

Cabe señalar que el porcentaje de inmigrantes mexicanos en Estados Unidos con ciudadanía ha aumentado en los últimos años. Dicho porcentaje se elevó de 21.8% en 2007, a 26.5% en 2014 y a 35.2% en 2022. En el caso de los hombres el correspondiente porcentaje resultó de 20.1% en 2007, ascendió a 25.2% en 2014 y a 33.3% en 2022, mientras que en las mujeres se incrementó de 24.1% en 2007 a 28% en 2014 y a 37.3% en 2022.

Por su parte, la antigüedad de residir en Estados Unidos favorece el conocimiento del inmigrante sobre la oferta en el mercado hipotecario y también facilita un proceso de acumulación de recursos. Asimismo, fortalece la confianza del acreedor en el receptor del financiamiento hipotecario. La antigüedad promedio en Estados Unidos de residencia del grupo migratorio mexicano ha ido aumentando ante la ausencia de un flujo migratorio neto positivo.

También hay una relación positiva entre los indicadores de ingreso de las familias de los 21 grupos migratorios en Estados Unidos originarios de países latinoamericanos y el porcentaje de tales hogares que son propietarios de su vivienda. Asimismo, hay una relación negativa entre el porcentaje de los hogares que son propietarios de su vivienda y el de aquellos en el grupo migratorio con ingresos por debajo de la línea de pobreza.

Además, se observa que el porcentaje de viviendas propias en los 21 grupos migratorios de origen latinoamericano aumenta conforme son mayores sus indicadores de escolaridad. Hay que reconocer que la escolaridad esta correlacionada con el ingreso obtenido por los trabajadores.

COMENTARIOS FINALES

En esta nota se destacó que la emigración mexicana hacia Estados Unidos y las oportunidades de empleo e ingresos que han tenido en ese país tales migrantes han posibilitado que más de la mitad de los hogares de ese grupo poblacional sean propietarios de la vivienda que habitan.

Si se considera a la mediana del valor de la vivienda propia como un indicador del precio medio de las viviendas resulta que **en 2022 el valor total de las viviendas propiedad de los hogares de inmigrantes mexicanos alcanzó 607,029 millones de dólares (Gráfica 5), cifra equivalente ese año a 41.4 puntos porcentuales del PIB de México. Ese año, el valor total de las viviendas propiedad de la población total de origen mexicano (inmigrantes mas nativos de origen mexicano) resultó de 1,567,608 millones de dólares, monto que superó al PIB de México.**

Por último, durante los últimos años en Estados Unidos el valor total de las viviendas propiedad del grupo migratorio mexicano se incrementó como reflejo del aumento en el número de hogares propietarios de su vivienda, así como por la apreciación de los precios de las viviendas. Así, dicho valor pasó de 366,121 millones de dólares en 2018 a los mencionados 607,029 millones en 2022. **Ese incremento de 240 mil millones de dólares en el valor de ese patrimonio del grupo migratorio mexicano pudo haber generado un “efecto riqueza” que, a su vez, incentivó el envío de remesas a México, contribuyendo al dinamismo de tales transferencias.**