



PROPIEDAD DE VIVIENDA EN ESTADOS UNIDOS DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE DE ORIGEN LATINOAMERICANO Y DEL CARIBE

Jesús A. Cervantes González
Seminario “Remesas y Migración”
San José, Costa Rica;
Noviembre 29-30 de 2012



Introducción

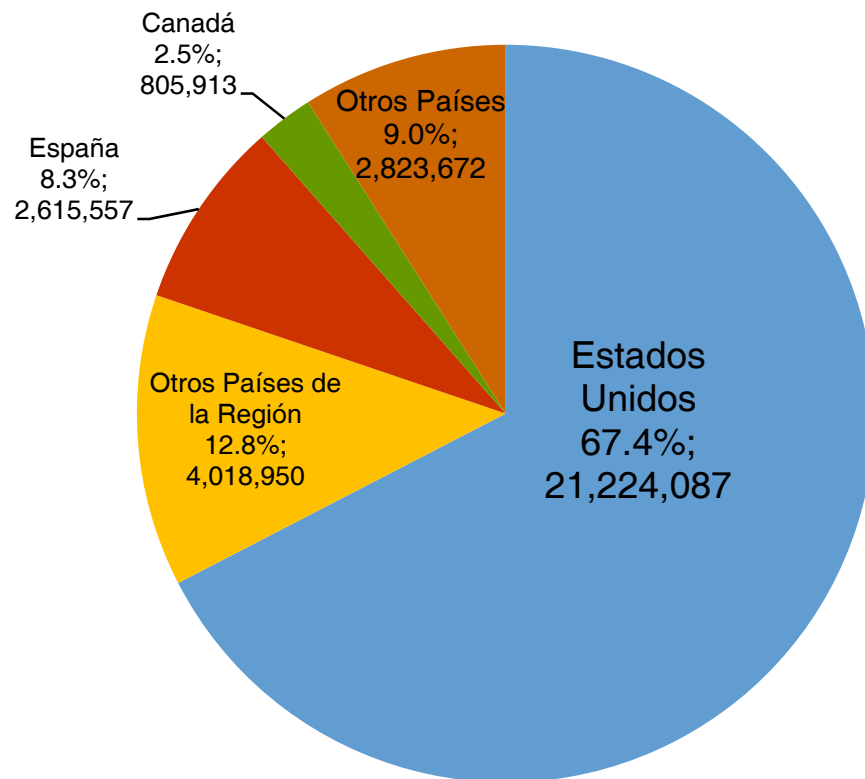
- ✓ Diversos estudios, principalmente basados en información de encuestas, muestran que una parte de los ingresos por remesas que reciben los países de América Latina y el Caribe son destinados a la adquisición, ampliación y mejoría de las viviendas en que residen los receptores de esos recursos, así como a la inversión en negocios familiares y a gastos en educación y salud.
- ✓ Lo anterior implica que las remesas que envían los migrantes en el exterior no solo financian el gasto de consumo o de manutención de las familias receptoras, sino también contribuyen a la formación de capital humano y a la acumulación de capital físico y, por ende, al crecimiento de la economía receptora.
- ✓ Un aspecto prácticamente desconocido de la economía de la migración internacional y de las remesas es si los migrantes poseen activos en el exterior y, en particular, si son propietarios de bienes inmuebles y especialmente de la vivienda en que habitan.

Introducción

- ✓ Esta presentación muestra diversos indicadores para 2011 sobre la propiedad de vivienda en Estados Unidos de la población inmigrante de origen Latinoamericano y del Caribe. Como se verá más adelante el porcentaje de tales inmigrantes que son propietarios de su vivienda en Estados Unidos es significativo. Asimismo, un número elevado de tales inmuebles están hipotecados, pero esto es un rasgo común en ese país. Lo anterior indica que hay un porcentaje importante de inmigrantes provenientes de la región que tienen acceso en dicha economía al crédito hipotecario.
- ✓ Un resultado del estudio es que en los últimos años el valor de las viviendas en Estados Unidos de los inmigrantes latinoamericanos y del Caribe ha disminuido de manera significativa, lo que ha implicado una fuerte pérdida de su riqueza, pero de nuevo este fenómeno ha afectado a todo el mercado de vivienda en Estados Unidos.
- ✓ Los indicadores que se consideran en esta presentación están basados principalmente en información derivada de la American Community Survey (Encuesta de la Comunidad Estadounidense) que recaba la Oficina de Censos Estados Unidos.

Esta presentación se centra en la propiedad de vivienda de los inmigrantes latinoamericanos y del Caribe en Estados Unidos. Ello considerando que ese país representó en 2010 el destino del 67.4% de la migración internacional proveniente de Latinoamérica y el Caribe. Dicho porcentaje varía en los distintos países de la región.

Países y Regiones de Destino de la Migración Internacional de Latinoamérica y el Caribe en 2010



Destino de la Migración Latinoamericana y del Caribe según Lugar de Origen de los Migrantes

Destino:	Lugar de Origen:			
	México	Centroamérica	Caribe	Sudamérica
Estados Unidos	98.1%	76.2%	66.8%	27.4%
Países de la Región	0.5%	16.4%	9.3%	27.9%
España	0.4%	1.5%	4.3%	22.7%
Canadá	0.5%	2.4%	8.3%	1.9%
Resto	0.5%	3.5%	11.3%	20.1%
Suma:	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

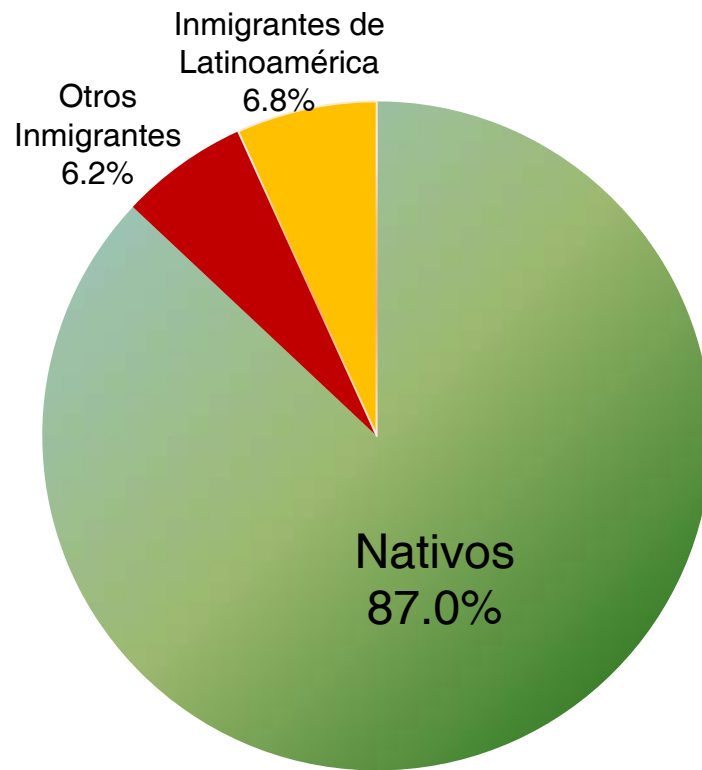
Número total de migrantes:
31,508,179 personas

En 2011, en Estados Unidos la población inmigrante superó a 40 millones de personas, cifra que representó el 13.0% de la población de ese país. Más de la mitad de la población inmigrante proviene de América Latina y el Caribe y representan el principal grupo migratorio. Un resultado semejante se observa al considerar la distribución de los hogares en dicho país.

ESTADOS UNIDOS: POBLACIÓN TOTAL Y HOGARES DE INMIGRANTES LATINOAMERICANOS DEL CARIBE EN 2011

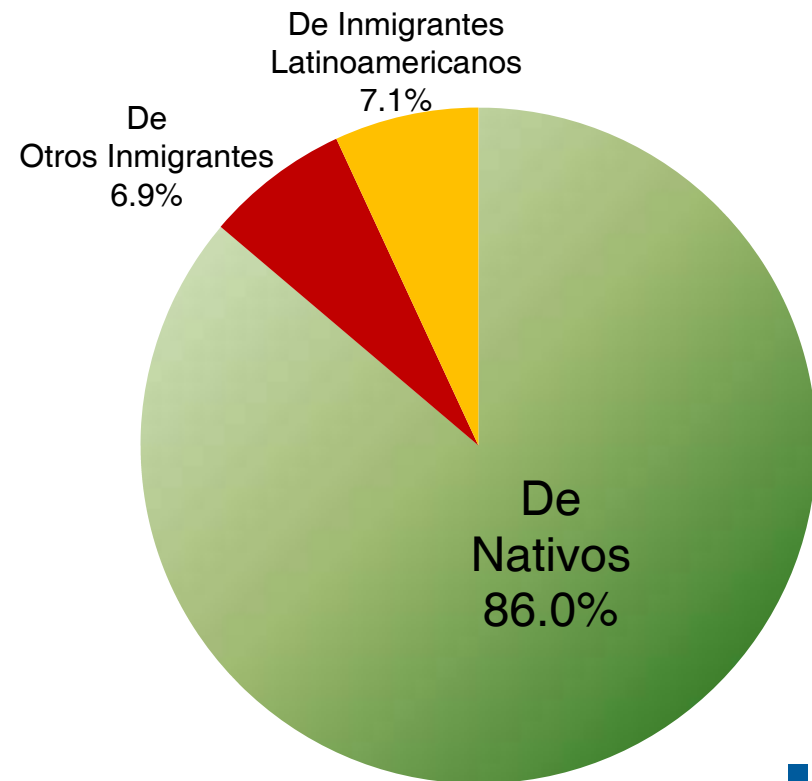
POBLACIÓN:

TOTAL	311,591,919 personas
Inmigrantes	40,377,860 (100.0%)
Inmig. Latinoamericanos	21,245,344 (52.62%)



HOGARES:

TOTAL	114,991,725 hogares
De Inmigrantes	16,151,468 (100.0%)
Inmig. Latinoamericanos	8,115,695 (50.2%)



En 2011, el número de hogares en Estados Unidos con población inmigrante proveniente de Latinoamérica superó a 8 millones, sobresaliendo la participación de los hogares de origen mexicano.

ESTADOS UNIDOS: POBLACIÓN INMIGRANTE DE ORIGEN LATINOAMERICANO Y SU NÚMERO DE HOGARES, 2011

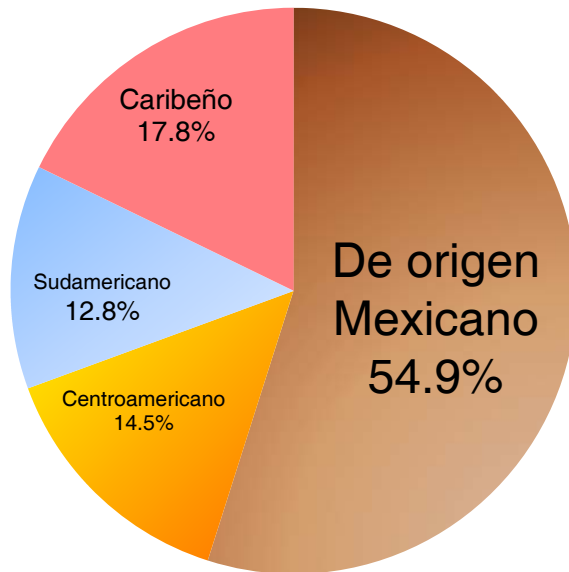
Población Inmigrante de origen:

Latinoamericano	21,245,344
Mexicano	11,672,619
Centroamericano	3,085,398
Caribe	3,776,783
Sudamericano	2,710,544

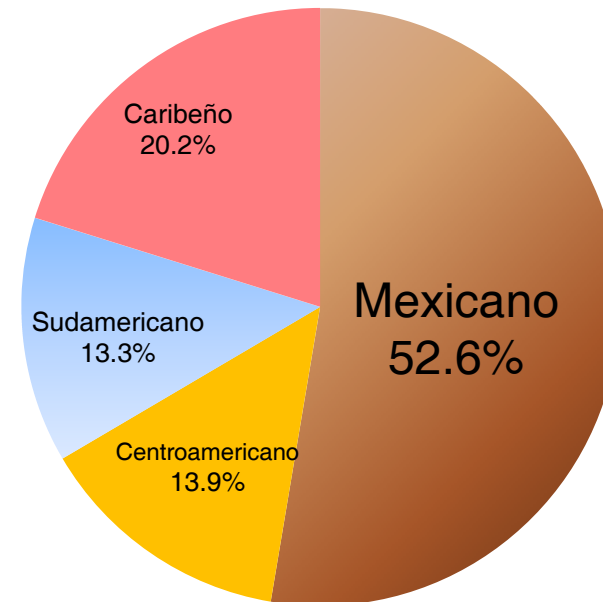
Hogares con población de origen:

Latinoamericano	8,115,695	(100.0%)
Mexicano	4,274,713	(52.7%)
Centroamericano	1,125,567	(13.8%)
Caribe	1,636,973	(20.2%)
Sudamericano	1,078,442	(13.3%)

Inmigrantes Latinoamericanos

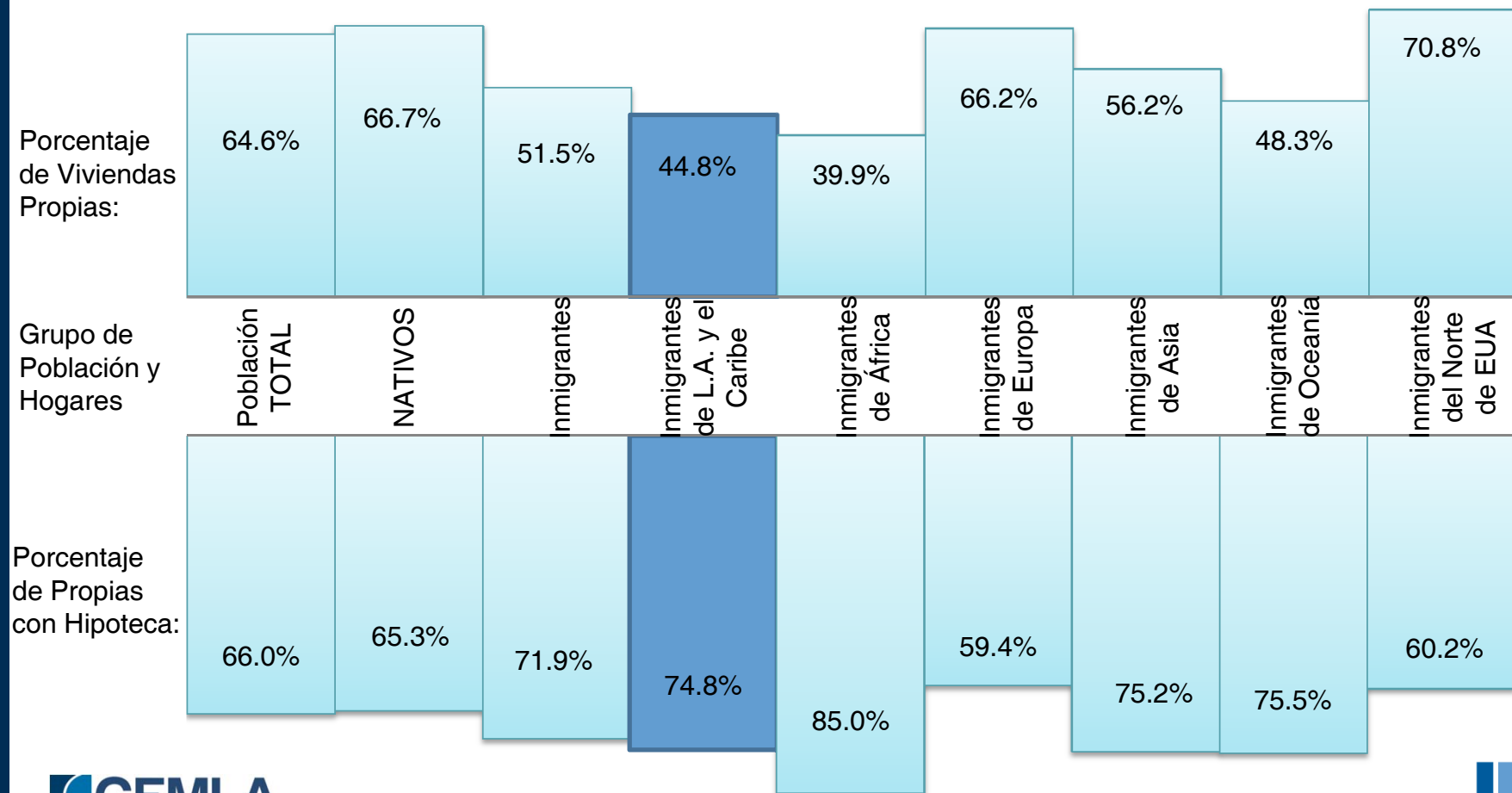


Hogares de Inmigrantes Latinoamericanos



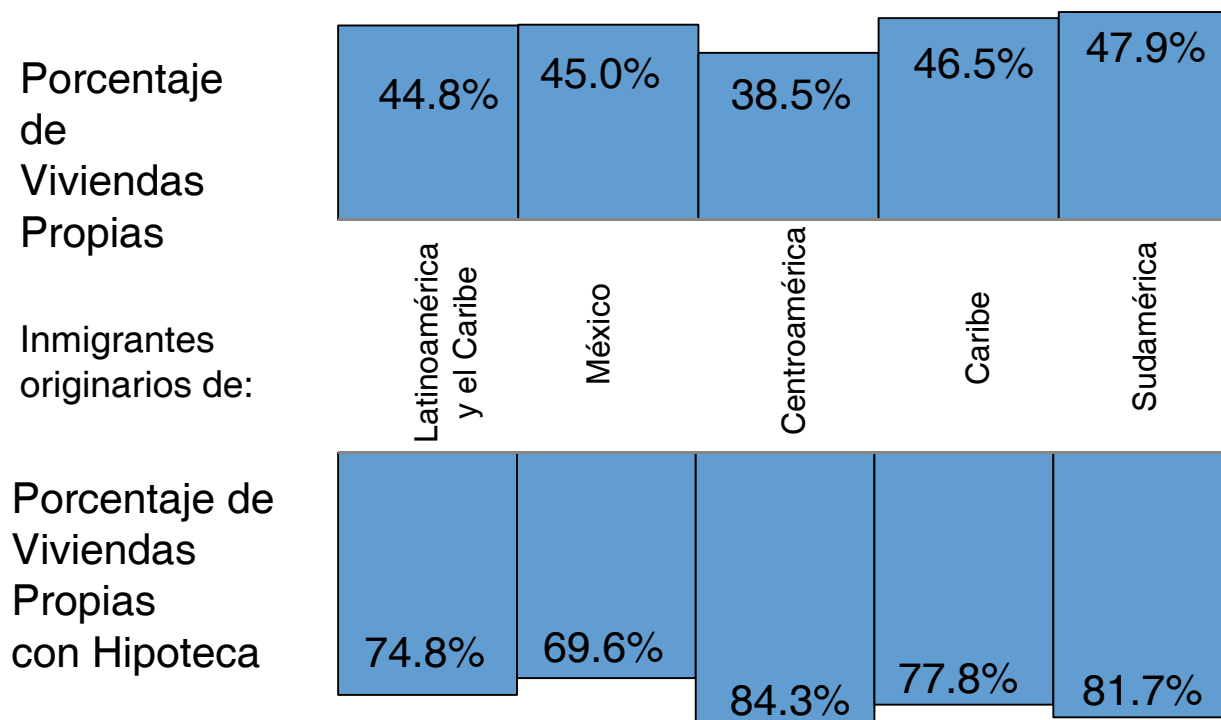
En Estados Unidos, en 2011 el 64.6% de los hogares eran propietarios de su vivienda, con porcentajes de 66.7% y 51.5% en los de la población nativa y la inmigrante, respectivamente. Asimismo, el 44.8% de las viviendas en los hogares de inmigrantes latinoamericanos eran propias y de estos el 74.8% tenían hipoteca. En general, hay un mayor porcentaje de viviendas con hipoteca en la población inmigrante que en los nativos.

Estados Unidos. Porcentaje de Viviendas Propias y con Hipoteca en la Población Nativa e Inmigrante Según su Lugar de Origen, 2011 Por cientos



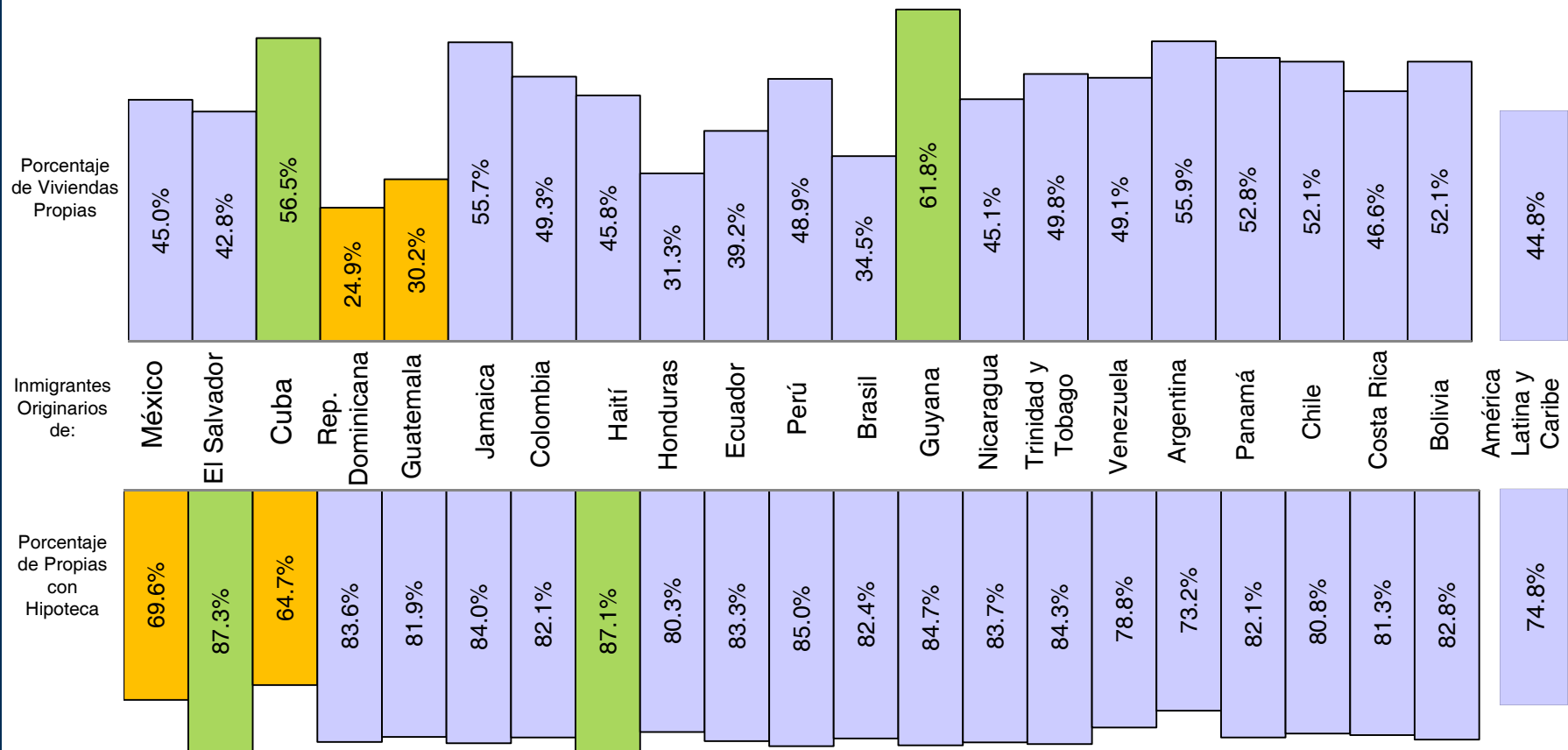
En la población inmigrante de origen latinoamericano se observa que, en general, es elevado el porcentaje de hogares que son propietarios de su vivienda. Asimismo, un alto porcentaje de las correspondientes familias tienen acceso al financiamiento hipotecario.

Estados Unidos. Porcentaje de Viviendas Propias y con Hipoteca en la Población Inmigrante de Origen Latinoamericano y del Caribe, 2010 Por cientos



El porcentaje de hogares en Estados Unidos con vivienda propia muestra diferencias significativas en los inmigrantes originarios de distintos países de América Latina y el Caribe. Así, dicho porcentaje es más elevado en los hogares de inmigrantes de Guyana y Cuba y reducido en los provenientes de la República Dominicana y Guatemala. Tales diferencias están influidas por el precio de la viviendas donde residen los grupos migratorios.

Estados Unidos: Porcentaje de Viviendas Propias y con Hipoteca en la Población Inmigrante Originaria de los Distintos Países de América Latina y el Caribe, 2011 Por cientos



En Estados Unidos no se observa que los inmigrantes de origen latinoamericano presenten una diferencia significativa en su movilidad habitacional frente a la registrada por la población nativa.

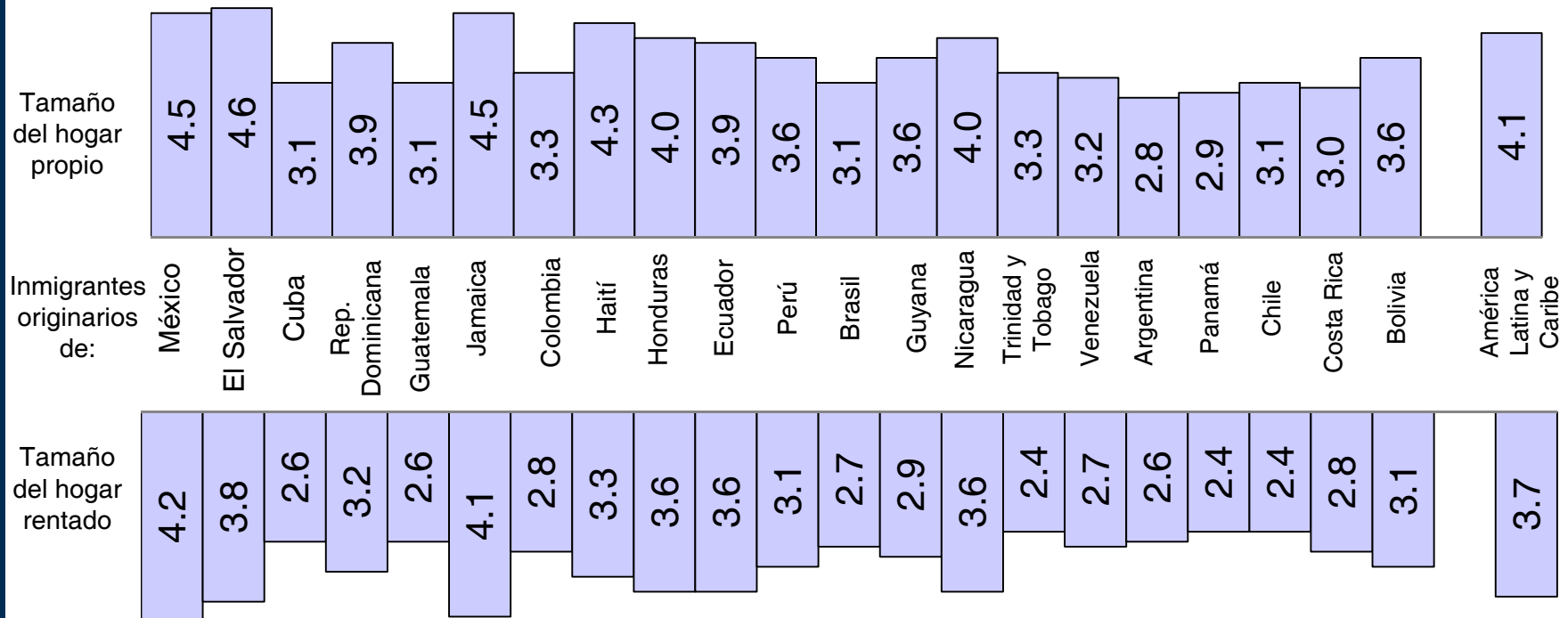
Estados Unidos: Lugar de Residencia hace un año de los nativos y de la población inmigrante originaria de Latinoamérica y el Caribe, 2005-2011* Estructura porcentual

Períodos	Residía en:					
	Misma Vivienda		Diferente Vivienda		En el Exterior	
	Nativos	Inmigrantes de Latinoamérica y el Caribe	Nativos	Inmigrantes de Latinoamérica y el Caribe	Nativos	Inmigrantes de Latinoamérica y el Caribe
2011	85.0	83.9	14.8	14.3	0.2	1.7
2008-2010	84.7	83.2	15.0	14.8	0.3	1.9
2005-2007	83.7	79.8	16.0	17.3	0.3	2.9

*Población de 1 año y más.

Un resultado notable es que en los 21 grupos migratorios en Estados Unidos originarios de los países de América Latina y el Caribe el número de personas que integraban los hogares con vivienda propia superó al de los hogares con vivienda rentada.

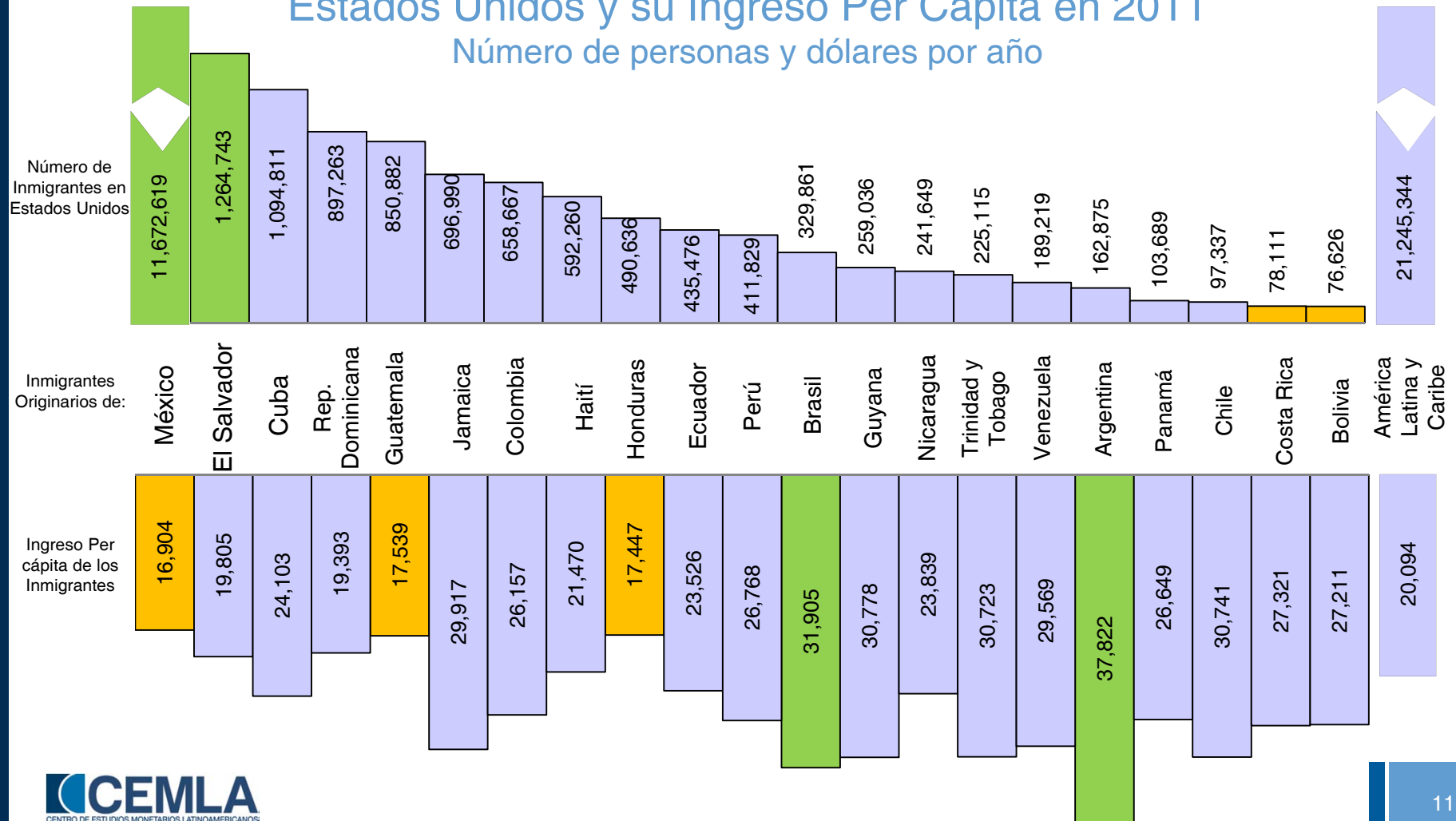
Tamaño del Hogar Propio y Rentado en Estados Unidos de la Población Inmigrante de Origen Latinoamericano y del Caribe en 2011 Número de personas



Un determinante importante en Estados Unidos de la posibilidad de adquirir una vivienda por parte de la población inmigrante de origen latinoamericano es su nivel de ingreso. En 2011, en ese país había fuertes diferencias en los niveles de ingreso per cápita de la población originaria de los distintos países de Latinoamérica.

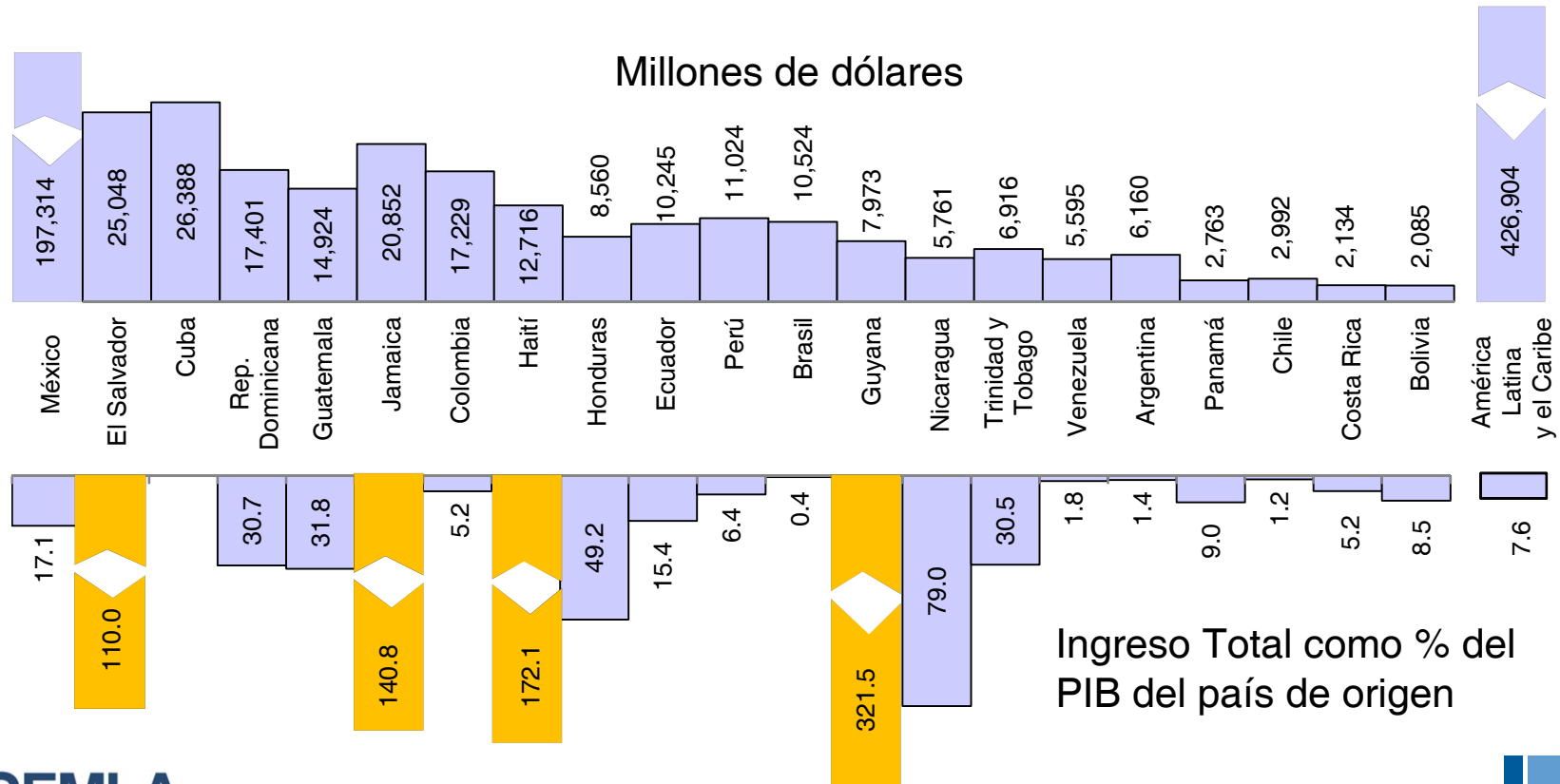
Número de Inmigrantes Latinoamericanos y del Caribe en Estados Unidos y su Ingreso Per Cápita en 2011

Número de personas y dólares por año



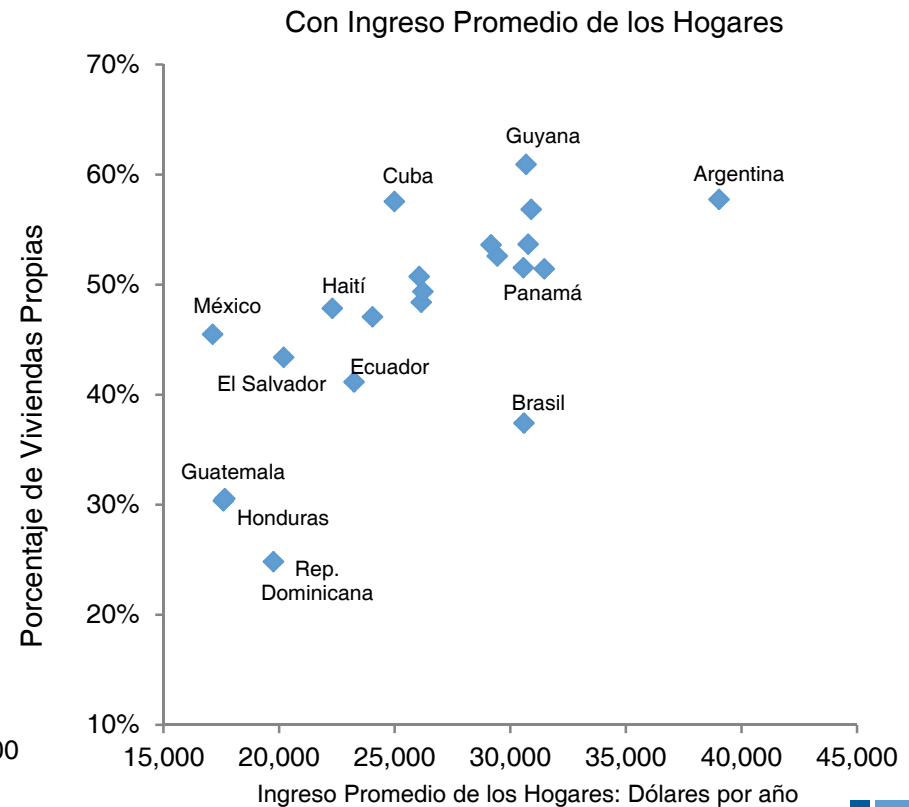
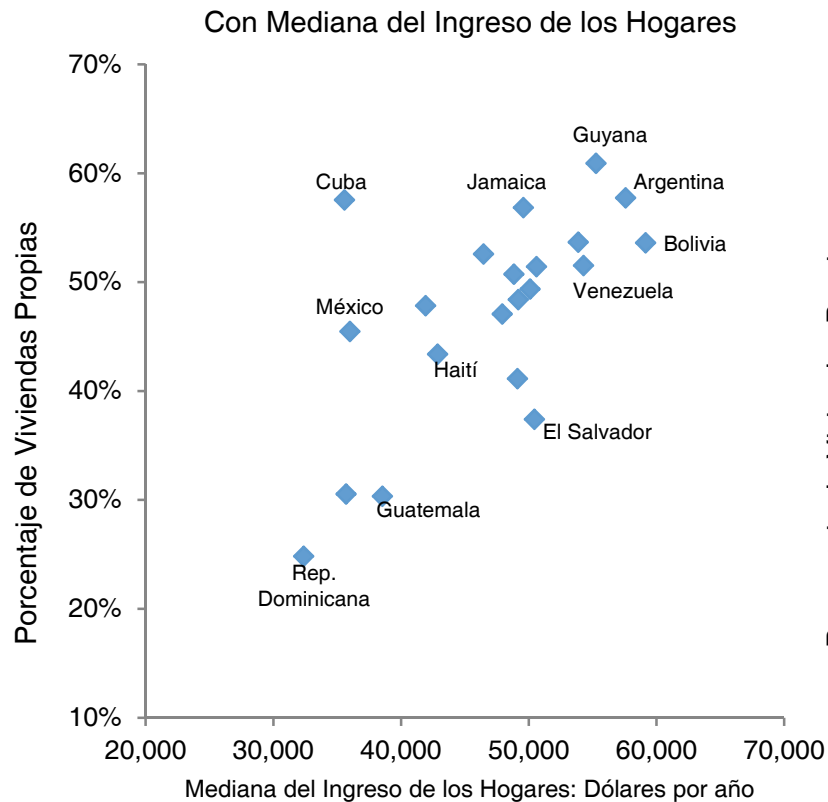
Durante 2011 en Estados Unidos el ingreso total obtenido por la población inmigrante de origen latinoamericano y del Caribe alcanzó 426,904 millones de dólares. Ese año hubo varios casos en que el ingreso obtenido en Estados Unidos por los inmigrantes de países de Latinoamérica superó al PIB de la economía de origen.

Ingreso Total en Estados Unidos en 2011 de la Población Inmigrante de Latinoamérica y el Caribe y como Porcentaje del PIB del País de Origen



Al considerar para Estados Unidos a los inmigrantes latinoamericanos originarios de 21 países de la región se observa que hay una relación positiva entre el porcentaje de viviendas propias en los hogares de dichos inmigrantes y su nivel de ingreso.

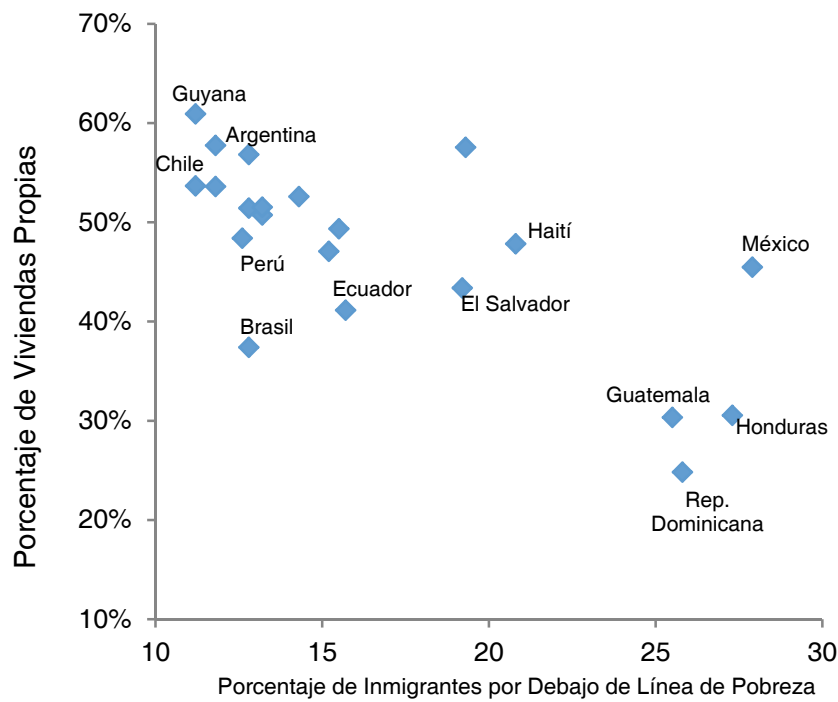
Estados Unidos: Porcentaje de Viviendas Propias en los Hogares con Población Inmigrante Latinoamericana por País de Origen e Indicadores de Ingreso Anual: 2009-2011 Dólares y porcentajes



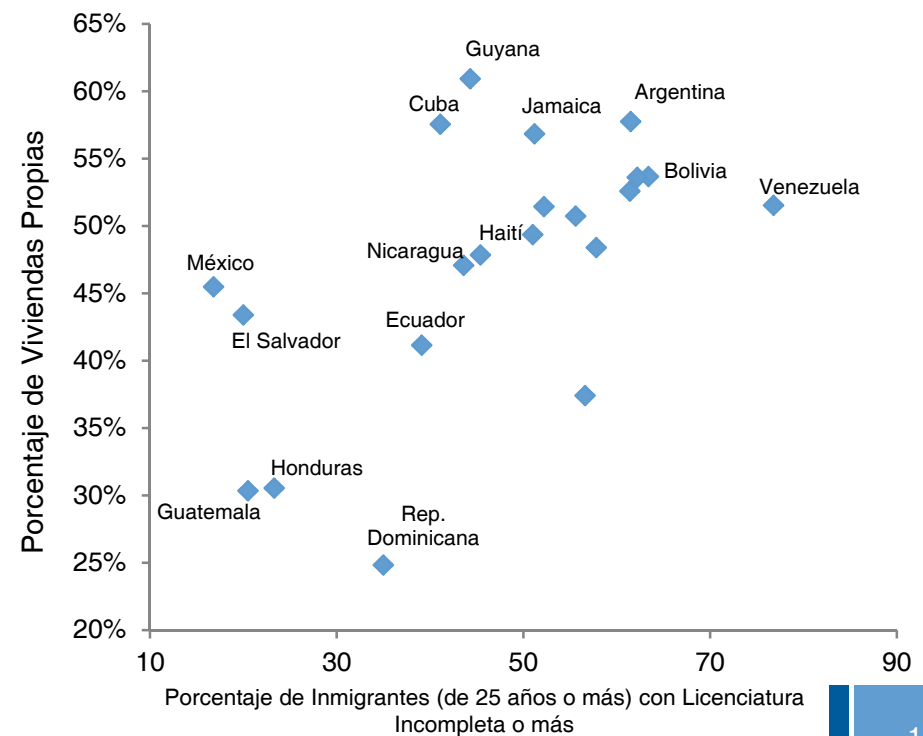
Al considerar a los hogares en Estados Unidos con población inmigrante proveniente de 21 países latinoamericanos se observa que el porcentaje de aquellos que son propietarios de su vivienda disminuye mientras mayor sea el porcentaje de inmigrantes cuyo ingreso esté por debajo de la línea de pobreza. Asimismo, el porcentaje de viviendas propias aumenta conforme es mayor el porcentaje de inmigrantes que cuentan con escolaridad de licenciatura incompleta o más.

Estados Unidos: Porcentaje de Viviendas Propias en los Hogares con Población Inmigrante Latinoamericana por País de Origen e Indicadores de Pobreza y Escolaridad: 2009-2011

Porcentaje de Inmigrantes por Debajo de la Línea de Pobreza

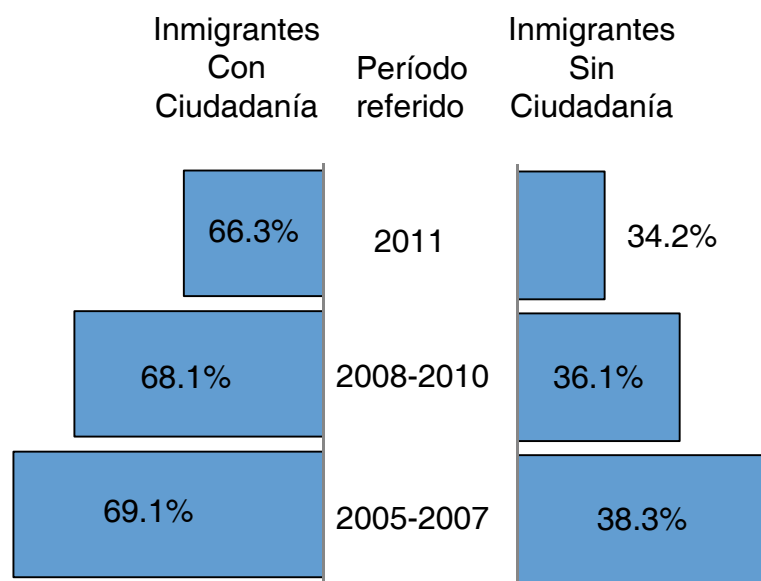


Porcentaje con Licenciatura Incompleta o más



Dos resultados importantes en Estados Unidos con relación a la propiedad de vivienda son, por un lado, que el porcentaje de hogares con vivienda propia es mayor en la población inmigrante con ciudadanía que en la que no cuenta con dicha situación migratoria. Por otro lado, también se observa, que la propiedad de vivienda aumenta con la antigüedad de haber ingresado a ese país.

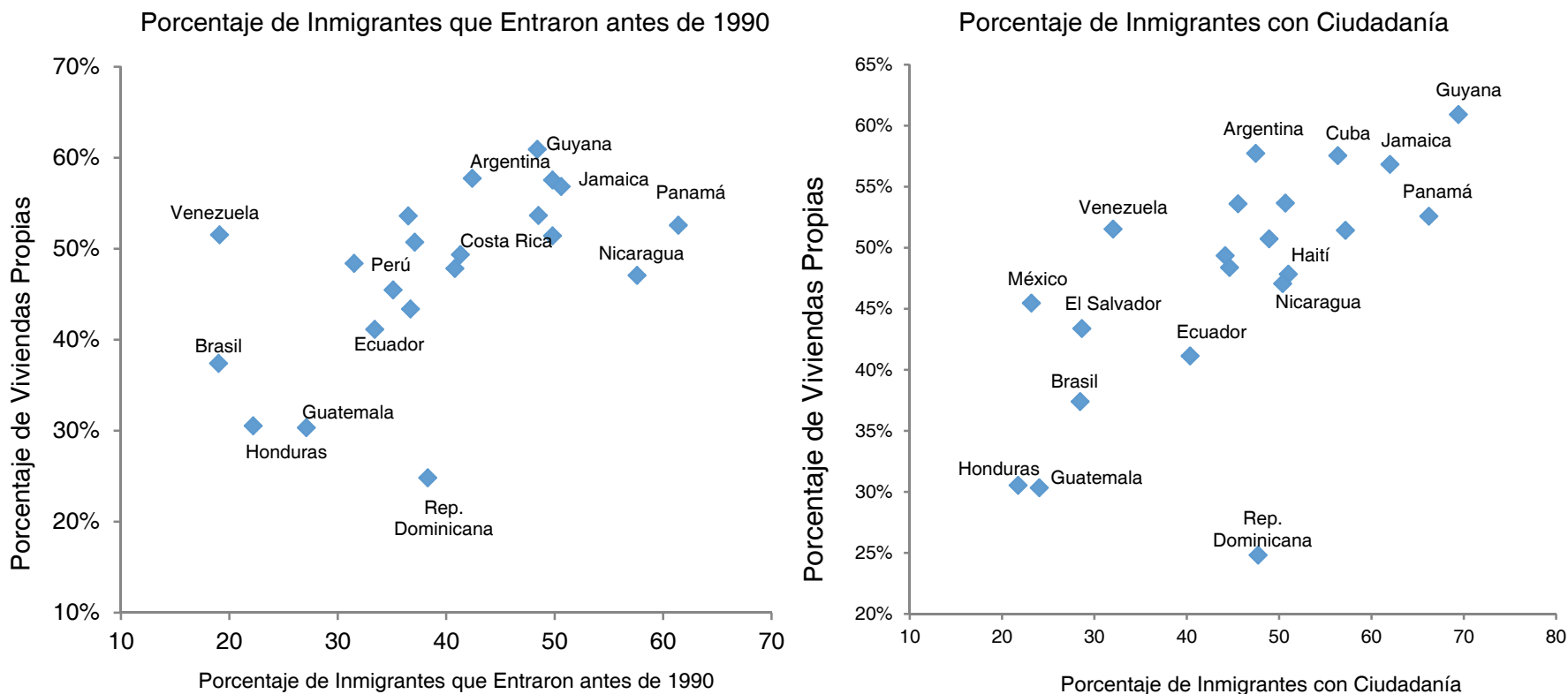
Porcentaje de Viviendas Propias en Estados Unidos en la Población Inmigrante según Situación Migratoria y Período de Entrada a ese País, 2005-2011



Período de referencia	Porcentaje de Hogares de Inmigrantes con Vivienda Propia		
	Entraron antes de 1990	De 1990 a 1999	En 2000 o después
2011	66.9	48.0	24.9
2008-2010	67.5	48.2	23.8
2005-2007	67.7	45.3	20.6

La información muestra que en Estados Unidos el porcentaje de hogares de inmigrantes latinoamericanos que son propietarios de su vivienda según país de origen, aumenta conforme es mayor la antigüedad de la fecha de entrada a ese país. También se observa una relación positiva entre el porcentaje de hogares con vivienda propia y el porcentaje de inmigrantes con ciudadanía.

Estados Unidos: Porcentaje de Viviendas Propias en los Hogares con Población Inmigrante Latinoamericana por País de Origen e Indicadores de Fecha de Entrada y Situación Migratoria



Determinantes en Estados Unidos del Porcentaje de Hogares con Vivienda Propia en la Población Inmigrante Originaria de América Latina

- ✓ Generalmente los estudios sobre demanda de vivienda consideran a dos variables explicativas: el precio de la vivienda y una variable ingreso que frecuentemente es una proxy del ingreso permanente.
- ✓ En esta presentación se ha identificado a los principales factores que determinan en Estados Unidos la propiedad de vivienda en la población inmigrante originaria de los países de América Latina y el Caribe y, en particular, las variables que determinan el porcentaje de viviendas propias en el total de viviendas en que residen dichos grupos migratorios.
- ✓ El conjunto de factores o variables que se consideraron para los inmigrantes provenientes de cada uno de 21 países de la región se enumeran a continuación. Tales variables están referidas al período 2009-2011 y el signo de la dirección de su efecto se presenta en paréntesis:

- a) variable ingreso {
i) mediana del ingreso de los hogares (+)
ii) ingreso per cápita de los inmigrantes (+)
iii) porcentaje de los inmigrantes que viven por debajo de la línea de pobreza (-)
- b) variable precio: mediana del valor del hogar propio (-)

Otros Determinantes en Estados Unidos del Porcentaje de Hogares con Vivienda Propia en la Población Inmigrante Originaria de América Latina

c) otras variables:

- i) **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 la vivienda. La ciudadanía del inmigrante da confianza al acreedor para otorgar el crédito hipotecario.
- ii) **fecha de entrada a Estados Unidos:** a) porcentaje de inmigrantes que entraron en el año 2000 o después (-) o antes de 1990 (+). La antigüedad de residir en Estados Unidos favorece el conocimiento del inmigrante de la oferta en el mercado hipotecario y facilita, un proceso de acumulación de recursos. Asimismo, fortalece la confianza del acreedor en el receptor del financiamiento hipotecario.
- iii) **escolaridad:** porcentaje de inmigrantes mayores de 25 años que cuentan con licenciatura incompleta o más (+) y de los que tienen licenciatura completa o más (+). Hay que reconocer que la escolaridad puede estar correlacionada con el ingreso.

- ✓ En el siguiente cuadro se presentan los resultados de diversas regresiones que persiguen identificar en Estados Unidos las variables que determinan el porcentaje de viviendas propias en los grupos migratorios de los distintos países de América Latina. En todas las regresiones los coeficientes de las variables explicativas tienen los signos correctos, pero no en todos los casos estos son significativos. Ahora bien, los resultados muestran que en los inmigrantes latinoamericanos y del Caribe las variables ingreso consideradas y contar con ciudadanía contribuyen de manera significativa a incrementar el porcentaje de viviendas propias. Asimismo, una mediana más elevada para el valor de la vivienda afecta de manera negativa el porcentaje de inmigrantes propietarios del bien inmueble.

Variable Dependiente: Porcentaje de Viviendas Propias en el Total*

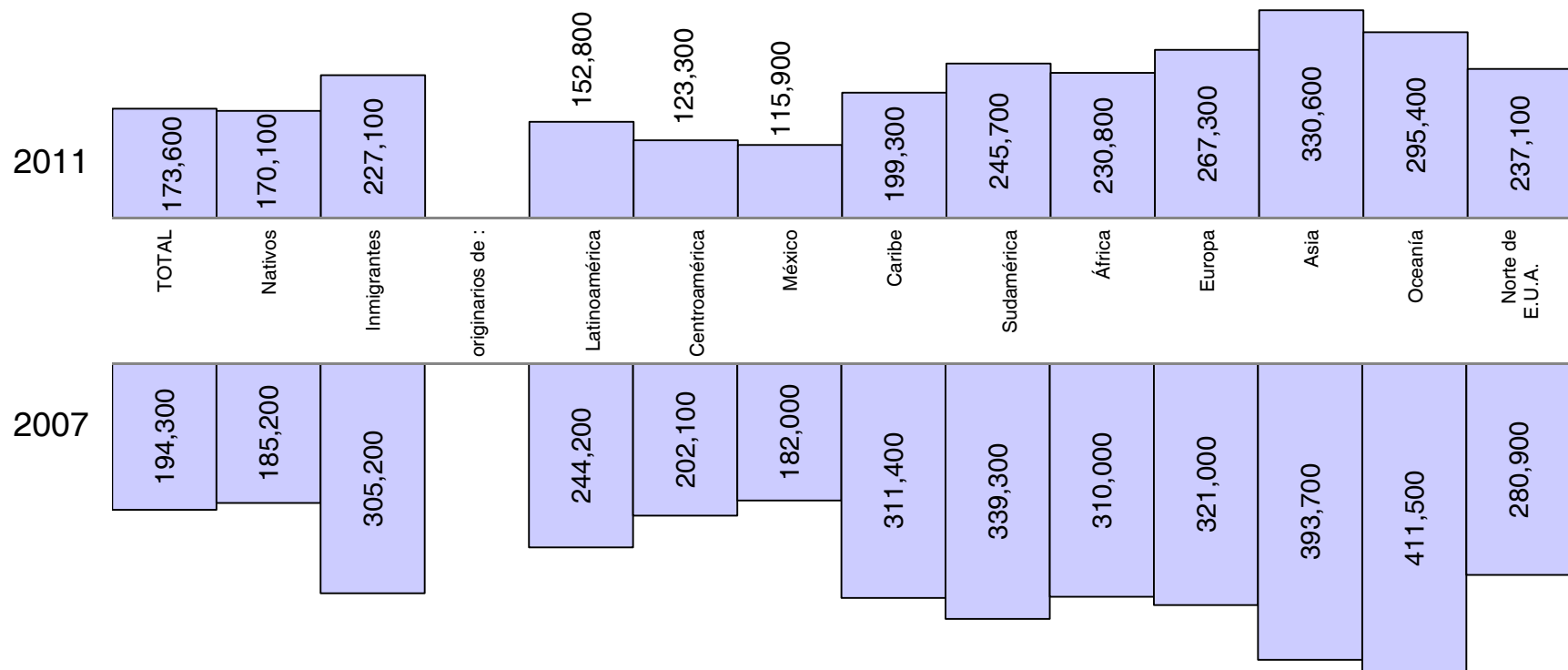
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Variables de ingreso						
Ingreso per cápita		0.0010982 (2.88)		0.0012536 (3.40)		
Mediana del Ingreso de los Hogares	0.0009638 (3.77)		0.0008565 (3.08)		0.000742 (1.70)	0.0005102 (1.87)
Fecha de entrada a EUA						
Antes de 1990			0.3971253 (3.30)			0.4223645 (3.53)
En 2000 o después				-0.3200007 (-2.20)		
Características de la escolaridad						
Porcentaje con Licenciatura Completa o más (%)						0.1994991 (1.09)
Porcentaje con Licenciatura Incompleta o más (%)					0.1184926 (0.70)	
Variable Precio						
Mediana del Valor del Hogar Propio	-0.0000825 (-2.04)	-0.0000435 (-1.10)	-0.0000238 (-0.58)	-0.0000195 (-0.49)	-0.0000253 (-0.49)	
Características de la población inmigrante						
Porcentaje con Ciudadanía (%)	0.4193336 (3.97)	0.2869995 (2.31)				
<i>Constante</i>	2.441511 (0.30)	15.86773 (2.21)	-3.04527 (-0.32)	30.24719 (3.29)	12.80152 (1.07)	2.255546 (0.22)
<i>Estadístico F</i>	13.02	9.5	10.24	9.15	4.32	11.03
<i>Observaciones</i>	21	21	21	21	21	21
<i>R-cuadrada</i>	0.6968	0.6264	0.6438	0.6175	0.4326	0.6605

*Las t de Student se presentan entre paréntesis.

En los últimos años los precios de las viviendas en Estados Unidos han disminuido. Así, de 2007 a 2011 descendió de manera moderada la mediana del valor de las viviendas propias de la población nativa, pero la caída fue severa en las viviendas de la población inmigrante. Un aspecto sobresaliente es que la información muestra que la mediana del valor de la vivienda propia de diversos grupos de inmigrantes supera a la del conjunto de la población nativa.

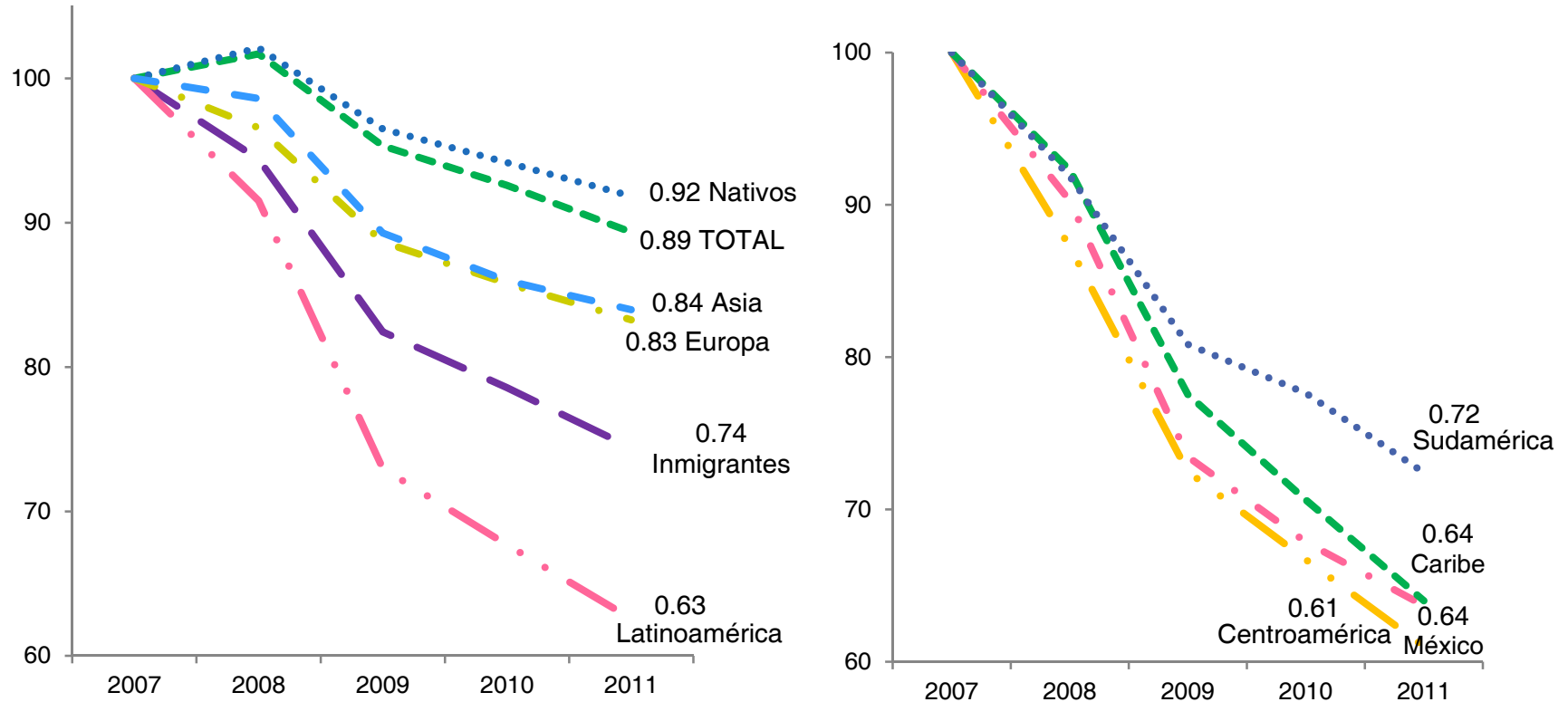
Estados Unidos: Mediana del Valor de la Vivienda Propia Según Origen Poblacional, 2011 y 2007

Dólares



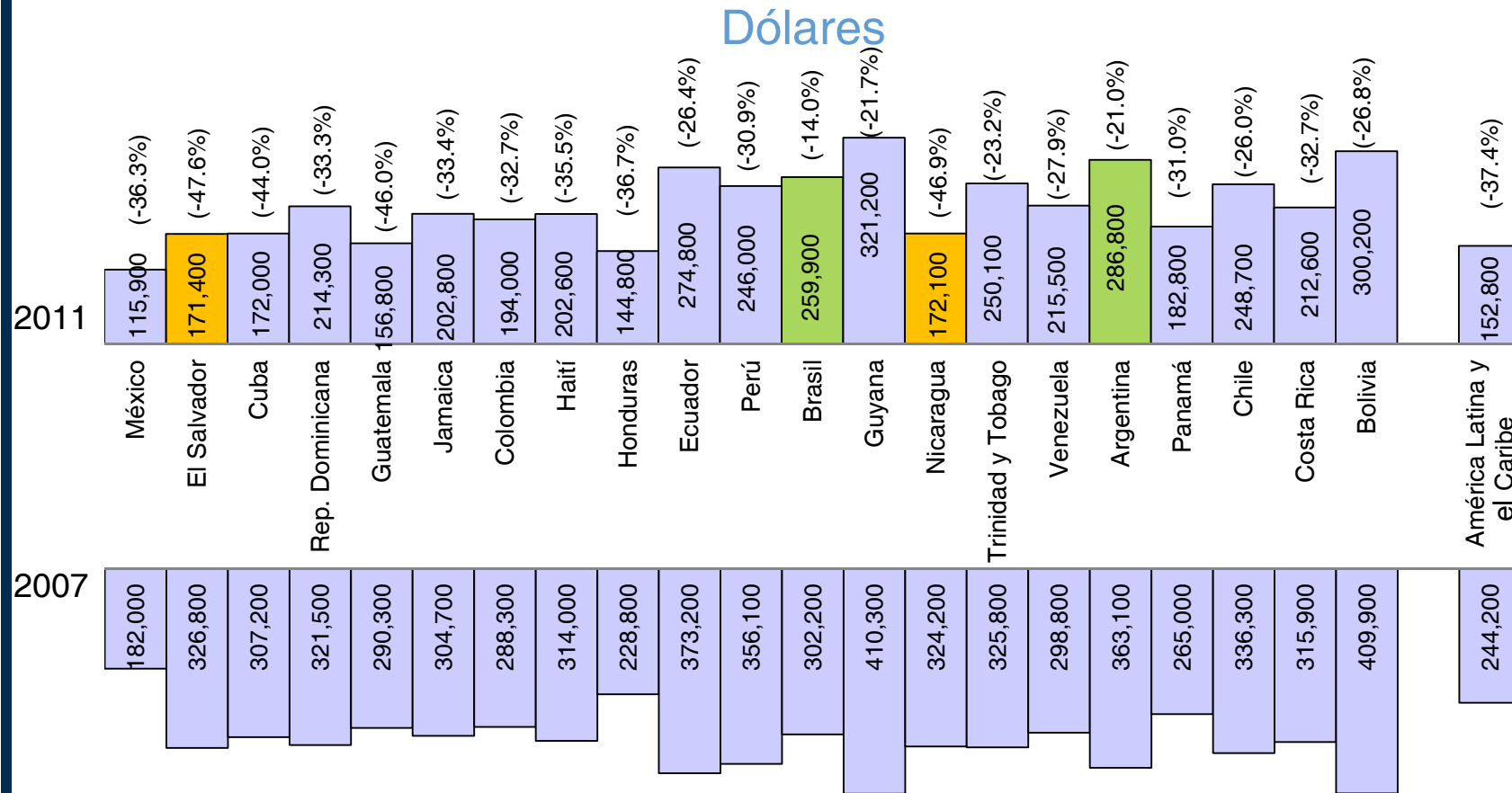
De 2007 a 2011 en Estados Unidos el descenso porcentual de la mediana del valor de las viviendas propias de los inmigrantes latinoamericanos superó de manera significativa al registrado por la mediana del valor de la vivienda de los otros grupos de inmigrantes. Los descensos más severos en dicha mediana los registraron los valores de las viviendas de los inmigrantes mexicanos y centroamericanos.

Estados Unidos: Índice de la Mediana del Valor de la Vivienda Propia según Origen Poblacional Índice de dólares y 2007=100



En Estados Unidos la mediana del valor de las viviendas propias de los inmigrantes provenientes de los 21 países de Latinoamérica y del Caribe considerados descendió de manera generalizada. Tales descensos variaron de 14 y 21% en las viviendas de los inmigrantes de Brasil y Argentina a 46.9 y 47.6% en los originarios de Nicaragua y El Salvador.

Mediana del Valor de la Vivienda Propia en Estados Unidos en los Hogares de Inmigrantes Latinoamericanos, 2011 y 2007



Por último, si se considera que en Estados Unidos la mediana del valor de la vivienda propia sea un buen indicador de los correspondientes precios, resulta que la pérdida de riqueza de los inmigrantes latinoamericanos por la caída del valor de los inmuebles ha sido muy cuantiosa. Así, se estima que de 2007 a 2011 la disminución del valor total de dichos inmuebles haya sido cercana a 318 mil millones de dólares.

Valor de las Viviendas Propias en los Hogares en Estados Unidos de la Población Inmigrante de Origen Latinoamericano y del Caribe, 2007 y 2011 Millones de dólares

