

LA MITAD DE LOS HOGARES EN ESTADOS UNIDOS DE POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE SON DUEÑOS DE SU VIVIENDA*

Jesús A. Cervantes González**
Febrero de 2021

INTRODUCCIÓN

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. El tema de esta nota es documentar que en el caso de la emigración mexicana hacia Estados Unidos las oportunidades de empleo y de ingresos que han obtenido tales migrantes en dicha economía les han posibilitado a acumular patrimonio mediante la adquisición de bienes inmuebles en ese país y, en algunos casos, también en México. Las cifras que se presentan en esta Nota de remesas se derivan de extracciones de datos de la American Community Survey (ACS) que es una encuesta que lleva a cabo la Oficina de Censos de Estados Unidos y que se recaba cada año en aproximadamente 3 millones de hogares. Asimismo, también se presentan resultados de una encuesta que levantó el Banco de México en emigrantes mexicanos en el período navideño de 2015 y cuya base de datos trabajó el CEMLA. Se considera que los resultados generales de dicha encuesta siguen siendo válidos.

Los principales resultados sobre la propiedad de vivienda en Estados Unidos de las familias/hogares con población mexicana inmigrante son los siguientes: i) En 2019, en ese país la población mexicana inmigrante habitaba 4,478,966 viviendas y de ese número 2,241,991 viviendas eran propias; ii) en el conjunto de las viviendas propias había 1,308,539

que pagaban hipoteca; iii) Lo anterior implicó que la mitad de los hogares con población mexicana inmigrante eran dueños de su vivienda y el 58% de tales viviendas cubrían una hipoteca, de manera que contaban con un financiamiento hipotecario; iv) El número de hogares de inmigrantes mexicanos ha seguido una tendencia al alza, aunque con altibajos, al igual que ha aumentado el de aquellos con vivienda propia; v) Ese incremento de los hogares se ha presentado, a pesar de que la población mexicana inmigrante en Estados Unidos ha disminuido; vi) En 2019, la población mexicana inmigrante en Estados Unidos resultó en promedio de 10,931,939 personas, luego de que en 2007, había alcanzado un pico/máximo de 11,738,537 personas, lo que representó una caída de 806,598 personas. De hecho, en 2019, se registró el quinto descenso anual consecutivo del tamaño de dicho grupo migratorio; vii) El porcentaje de hogares de mexicanos inmigrantes con vivienda propia pasó de 44.6% en 2013 a 50.1% en 2019, lo que reflejó una mejoría significativa de la situación financiera del grupo migratorio mexicano y en su ingreso total; viii) La ausencia de una migración mexicana neta positiva hacia Estados Unidos ha implicado cambios demográficos importantes en ese grupo poblacional (que se detallan más adelante); ix) El ingreso total en ese país del grupo migratorio mexicano ascendió de 192,285 millones de dólares en 2010 a 287,412 millones en 2019, al alcanzar 9 años consecutivos con aumento, mientras que

*Esta nota esta enmarcada en las actividades del Programa de Remesas e Inclusión Financiera, que llevan a cabo el CEMLA y el BID Lab, agencia del Banco Interamericano de Desarrollo.

**Esta nota fue elaborada por Jesús A. Cervantes González, Gerente de Estadísticas Económicas y coordinador del Foro de Remesas de América Latina y el Caribe del CEMLA. El apoyo de Denisse Jiménez Torres y Cindy Sánchez Ricardo fue indispensable para la elaboración de esta nota. Se agradecen las sugerencias de Salvador Bonilla Leal. Los comentarios expresados en este documento son responsabilidad exclusiva del autor y no reflejan necesariamente los puntos de vista del CEMLA.

el porcentaje de población mexicana inmigrante en pobreza se redujo a 16.5% en 2019; x) Hay diferencias significativas en el grupo migratorio mexicano en el porcentaje de viviendas propias en los distintos estados de ese país. Así, ese porcentaje resultó de 68.9%, 63.2% y 62.2% en Nuevo México, Michigan y Texas, respectivamente, mientras que en los estados de Nueva York y de Nueva Jersey, donde las viviendas son muy caras, los porcentajes fueron de 14% y 18.8%; xi) En 2019, en el grupo migratorio mexicano la mediana de los gastos mensuales de la vivienda propia con hipoteca sumó 1,435 dólares y el de aquellos con vivienda propia sin hipoteca de 438 dólares mensuales, lo que implica que el pago de la hipoteca era de aproximadamente mil dólares mensuales; xii) La mediana del valor de la vivienda propia en el grupo migratorio mexicano fue en 2019 de 177,800 dólares, de manera que si se usa dicho monto como un indicador del precio medio de tales viviendas resulta que el valor total de las viviendas propias de los hogares de inmigrantes mexicanos alcanzó aproximadamente 398,626 millones de dólares, cifra equivalente ese año a 32 puntos porcentuales del PIB de México.

PROPIEDAD DE VIVIENDA DE LOS HOGARES CON POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE

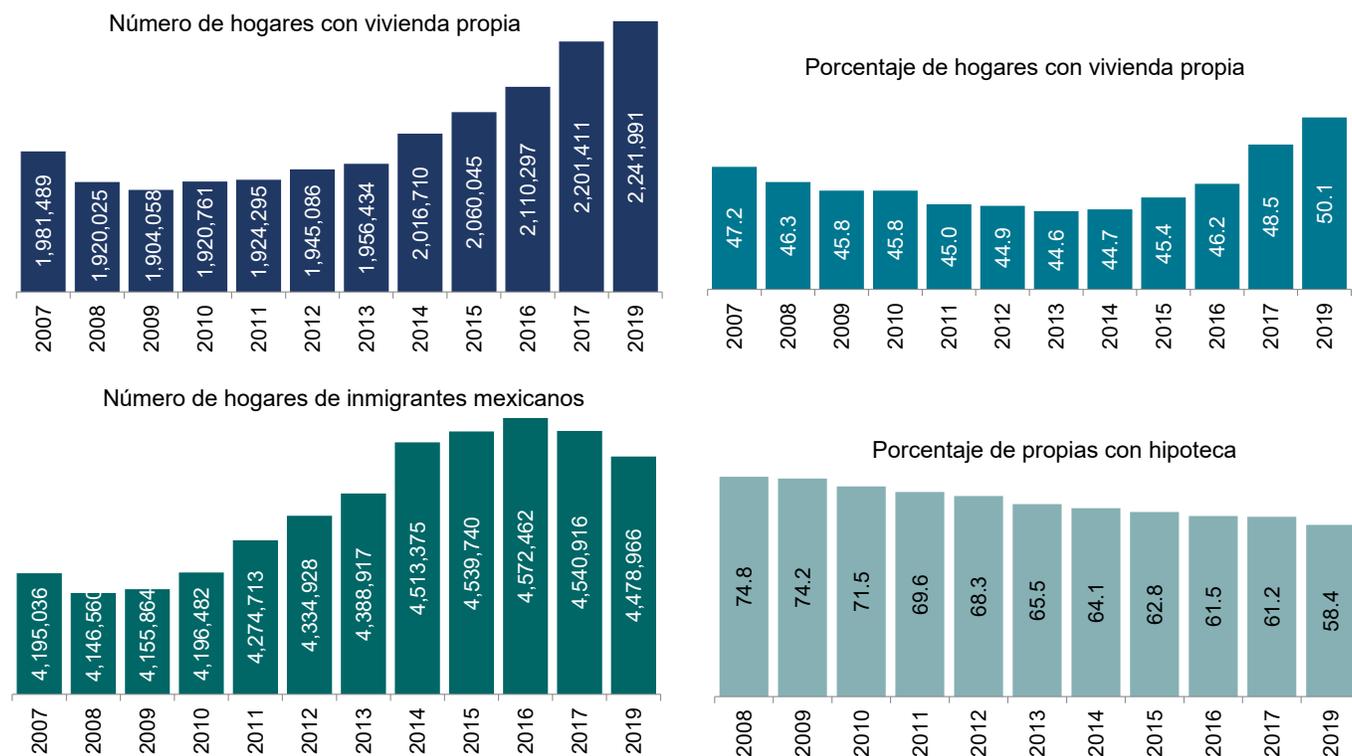
De 2007 a 2013, en Estados Unidos el porcentaje de hogares de población mexicana inmigrante con vivienda propia se redujo como consecuencia de la crisis financiera e hipotecaria que registró la economía norteamericana y la recesión que se presentó en los primeros años de ese periodo (Gráfica 1). Ahora bien, la disminución del porcentaje de hogares con vivienda propia también se observó en la población nativa y en otros grupos de población inmigrante.

De 2013 a 2019, en Estados Unidos la situación económica de la población mexicana inmigrante mejoró de manera significativa, al incrementarse su nivel de empleo y sus remuneraciones medias, lo que aumentó su ingreso total. En ese periodo la población mexicana inmigrante en condiciones de pobreza se redujo. De hecho, dicho porcentaje alcanzó un “pico” en 2011 con 28.9% y gradualmente se redujo a 16.5% en 2019 (Gráfica 2). Por su parte, el ingreso total de la población inmigrante mexicana registró un “valle” en 2010, con 192 mil millones de dólares e inició una recuperación, de manera que en 2019 resultó de 287 mil millones de dólares (Gráfica 3).

GRÁFICA 1

Hogares de inmigrantes mexicanos en Estados Unidos y porcentaje de hogares con vivienda propia y con vivienda propia con hipoteca (2007-2019)

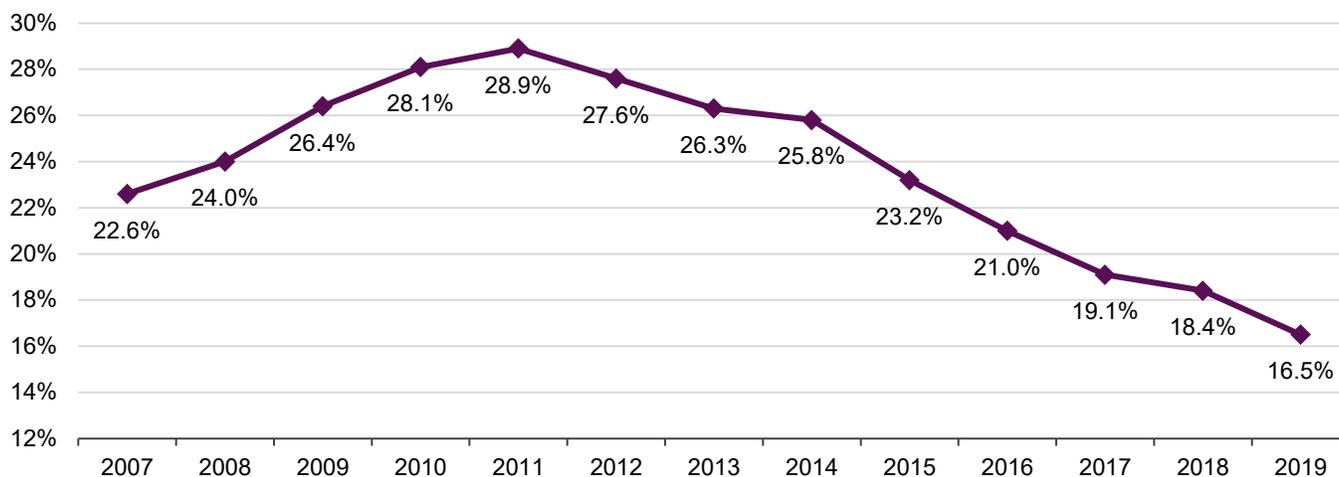
Número de hogares y porcentajes



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

GRÁFICA 2

Estados Unidos: porcentaje de población inmigrante de origen mexicano en pobreza: 2007-2019

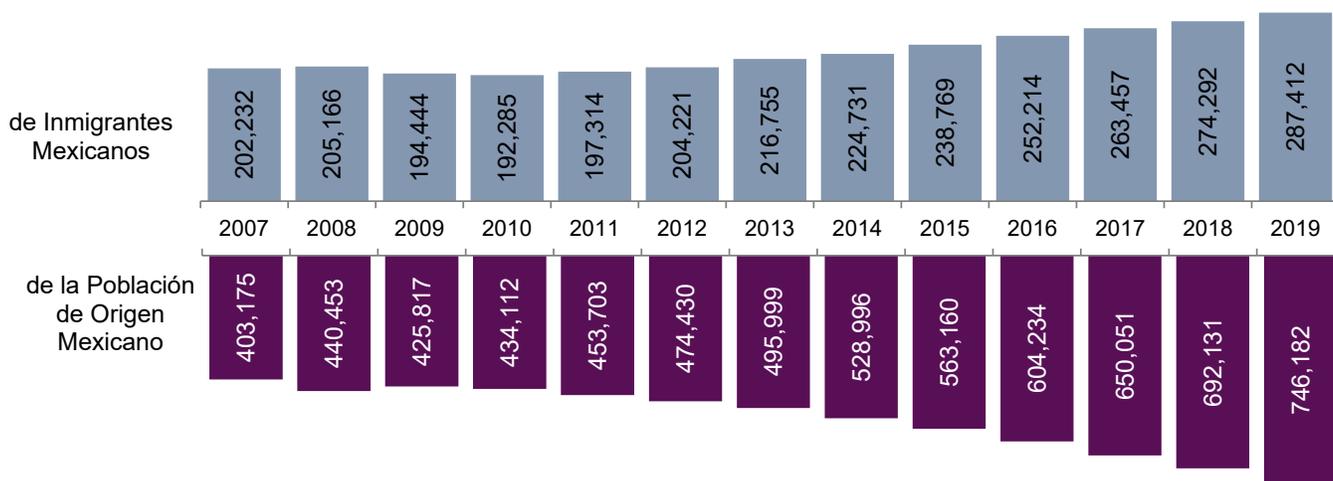


Fuente: Elaboración propia con información de la American Community Survey de la Oficina de Censos de Estados Unidos.

GRÁFICA 3

Estados Unidos: Ingreso total de la población de origen mexicano y de los inmigrantes mexicanos

Millones de dólares



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

En este último año en ese país el ingreso de la población total de origen mexicano (nativos e inmigrantes) ascendió a 746 mil millones de dólares.

La mejoría de la situación económica de la población mexicana inmigrante contribuyó a que aumentara el porcentaje de hogares que era propietario de su vivienda. En 2013, el porcentaje de hogares de población mexicana inmigrante que eran propietarios de su vivienda resultó de 44.6%, pero comenzó a incrementarse para alcanzar 50.1% en 2019 (Gráfica 1).

En 2019, en Estados Unidos había 4,478,966 hogares de mexicanos inmigrantes y el número de aquellos que era dueños de su vivienda resultó de 2,241,991 hogares, 50.1% del número total de viviendas (Gráfica 1). Ese año, el número de viviendas propias con

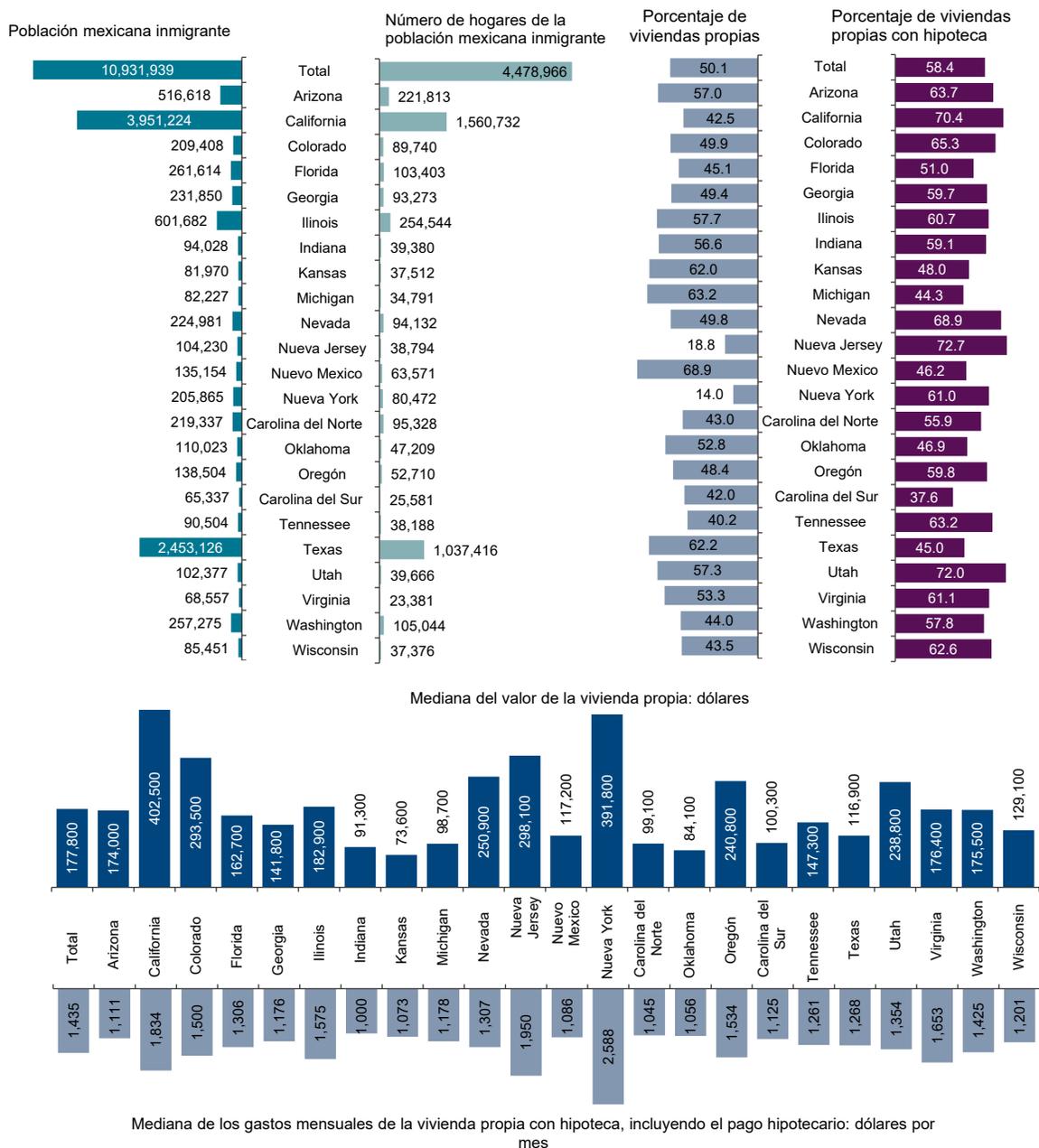
hipoteca fue de 1,308,539 unidades, es decir, el 58.4% de las viviendas propias; de hecho, la vivienda con hipoteca es una característica frecuente en la economía norteamericana. Lo anterior indica que hay un porcentaje importante de inmigrantes mexicanos en Estados Unidos que han tenido acceso a un crédito hipotecario.

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 68.9%, 63.2% y 62.2% en Nuevo México, Michigan y Texas, respectivamente, mientras que en los estados de Nueva York y de Nueva Jersey, donde las viviendas son muy caras, los porcentajes fueron de 14% y 18.8% (Gráfica 4).

En 2019, en el grupo migratorio mexicano la mediana de los gastos mensuales de la vivienda propia con hipoteca sumó 1,435 dólares y el de aquellos con vivienda propia sin hipoteca de 438 dólares mensuales (Gráfica 4). Ello sugiere que el pago de la hipoteca era de aproximadamente mil dólares mensuales. También hay diferencias significativas entre unos estados y otros en la mediana de los gastos mensuales de la vivienda con hipoteca.

Dichos gastos resultaron en Indiana, Carolina del Norte, Oklahoma y Kansas de 1,000, 1,045, 1,056 y 1,073 dólares mensuales, respectivamente, mientras que en Nueva York, Nueva Jersey y California se situaron en 2,588, 1,950 y 1,834 dólares. Tales montos están muy influidos por el valor de las viviendas en los distintos estados norteamericanos.

GRÁFICA 4
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 2019



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

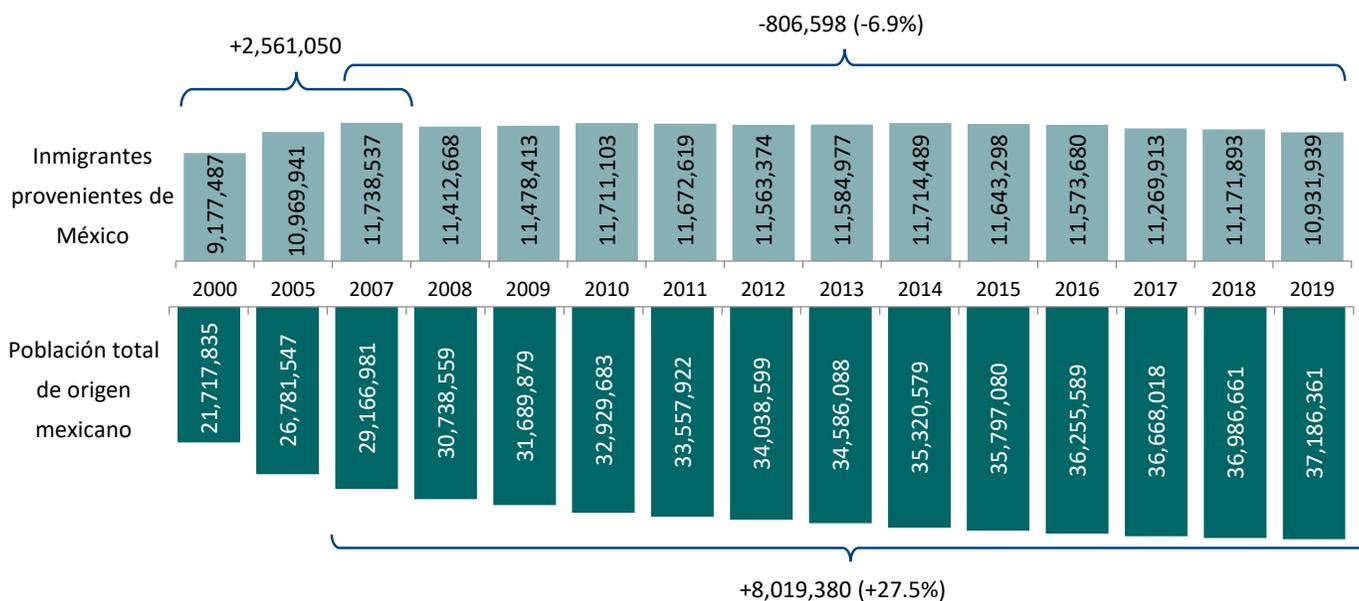
DISMINUCIÓN DE LA POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE EN ESTADOS UNIDOS

El aumento en los años recientes en Estados Unidos del porcentaje de hogares de población mexicana inmigrante con vivienda propia ha ido aparejado de una disminución del tamaño de ese grupo migratorio. De hecho, como muestra la Gráfica 5, de 2007 a 2019, la población mexicana inmigrante en ese país se redujo en 807 mil personas. En 2007, dicha población resultó en promedio de 11,738,537 personas, integrada por 6,562,664 hombres y 5,175,873 mujeres. Por su parte, en 2019, ese grupo migratorio se redujo a 10,931,939 personas, 5,612,220 hombres y 5,319,719 mujeres. En ese mismo periodo la población total de origen mexicano (nativos más inmigrantes) se incrementó en 8.02 millones de personas o en 27.5%.

Cabe señalar que a pesar de que la población mexicana inmigrante se redujo de 2007 a 2019, su número de hogares aumentó en 284 mil y el de aquellos con vivienda propia en 261 mil hogares (Gráfica 1).

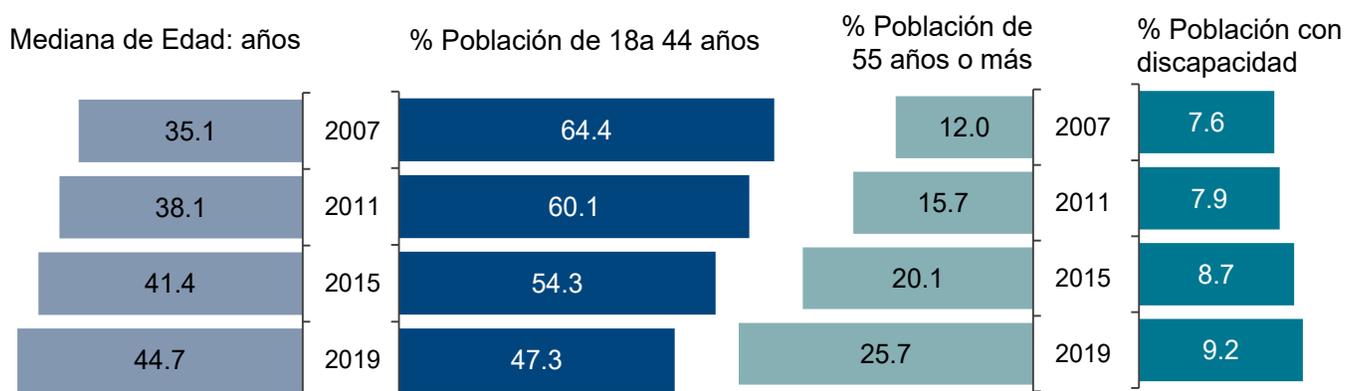
La disminución del tamaño de la población mexicana inmigrante en Estados Unidos ha reflejado, por un lado, el retorno voluntario y compulsivo de migrantes y, por otro, el efecto de la mortalidad en ese grupo poblacional en un contexto de ausencia de migración neta positiva. Lo anterior ha generado cambios demográficos significativos. De 2007 a 2019, la mediana de edad en el grupo migratorio mexicano se incrementó de 35.1 años a 44.7 años, es decir, 0.8 años por año (Gráfica 6). Asimismo, en ese periodo el porcentaje de personas con edad de 18 a

GRÁFICA 5
Evolución en Estados Unidos de la población de origen mexicano (nativos e inmigrantes)
Número de personas



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

GRÁFICA 6
Indicadores demográficos en Estados Unidos del grupo migratorio mexicano



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

44 años se redujo de 64.4% a 47.3%, mientras que el de personas con 55 años o más aumentó de 12% en 2007 a 25.7% en 2019. Además, en ese periodo el porcentaje de personas con alguna incapacidad se elevó de 7.6% a 9.2%. Otro cambio importante es que la participación de las mujeres en el grupo migratorio mexicano se elevó de 44.1% en 2007 a 48.7% en 2019.

2019 dicha mediana se situó en 177,800 dólares (Gráfica 7). Si se considera a dicha mediana como un indicador del precio medio de las viviendas resulta que ese año el valor total de las viviendas propias de los hogares de inmigrantes mexicanos alcanzó 398,626 millones de dólares (Gráfica 7), cifra equivalente ese año a 32 puntos porcentuales del PIB de México

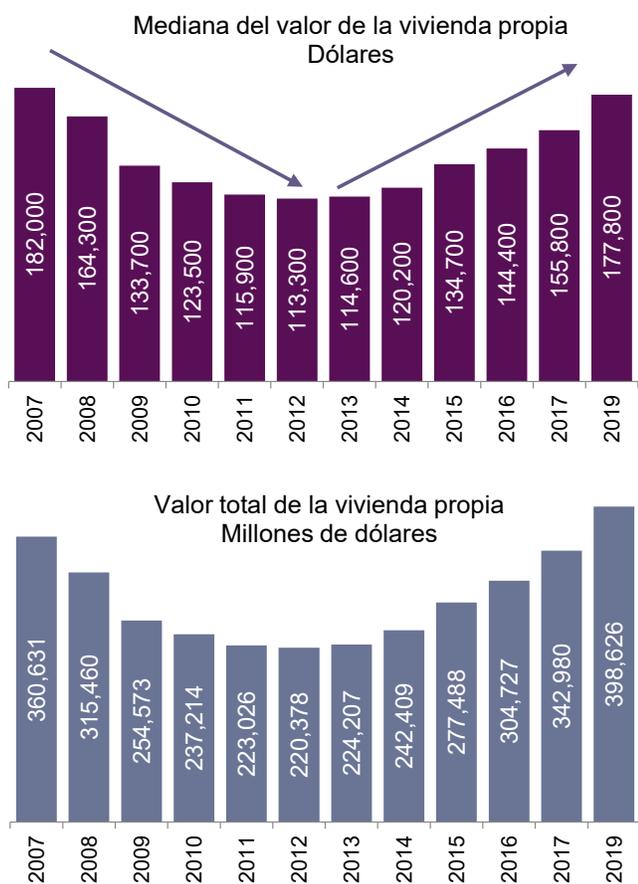
PRECIO DE LAS VIVIENDAS PROPIAS DE LA POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE

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

OTROS RESULTADOS

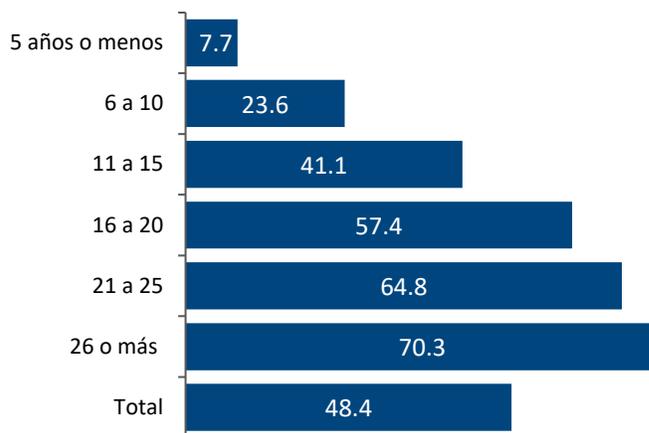
De acuerdo con las respuestas a la encuesta recabada por el Banco de México y que trabajó el CEMLA, misma que se aplicó a migrantes mexicanos en el periodo navideño de 2015, el 48.4% de los encuestados expresó que eran propietarios de la vivienda que habitaban en el exterior, cifra muy cercana a la obtenida para ese año por la American Community Survey. Los resultados mostraron que el porcentaje de viviendas propias aumenta con la antigüedad del emigrante mexicano en el exterior (Gráfica 8). Dicha antigüedad favorece su conocimiento sobre la oferta del mercado hipotecario y facilita un proceso de acumulación de recursos. Además, favorece la confianza del acreedor en el posible receptor de un financiamiento hipotecario. Así, los resultados indican que el porcentaje de viviendas propias se situó en 7.7% en el conjunto de migrantes mexicanos con cinco años o menos de residir en el exterior y aumentó gradualmente hasta alcanzar 70.3% en aquellos con 26 años o más en el exterior. Otros resultados fueron que el porcentaje de migrantes que eran propietarios de su vivienda en el exterior

GRÁFICA 7
Mediana del valor de la vivienda propia de los inmigrantes mexicanos en Estados Unidos y valor total de las viviendas propias, 2007-2019
Dólares y millones de dólares



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

GRÁFICA 8
Migrantes mexicanos entrevistados propietarios de su vivienda en el exterior por número de años en el exterior
Porcentaje



Fuente: Jesús A. Cervantes González; Migración mexicana, remesas e inclusión financiera; CEMLA, BID-FOMIN, 2018.

se incrementaba con la edad del encuestado. Dicho porcentaje aumentó de 15% en el subgrupo con edad de entre 18 y 30 años a 68% en aquellos con edad de entre 51 y 65 años y a 71.1% en el subgrupo con edad de 66 años o más.

Un resultado importante de la referida encuesta es que es elevado el porcentaje de migrantes encuestados que reside en el exterior y, particularmente, en Estados Unidos que es propietario de una vivienda en México al situarse en 31.9%, pero la cifra correspondiente alcanzó 35% en los migrantes que envían remesas y 24.8% en los que no envían. Asimismo, el porcentaje de encuestados que era propietario de la vivienda donde reside en Estados Unidos, pero además era propietario de una vivienda en México se situó en 14.2%.

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 dichos migrantes han posibilitado que la mitad de los hogares de ese grupo poblacional sean propietarios de la vivienda que habitan. En este contexto, cabe señalar que análisis efectuados por el CEMLA, incluyendo resultados econométricos, han encontrado que en Estados Unidos los porcentajes de viviendas propias en el grupo migratorio mexicano y en los originarios de países de América Latina y el Caribe dependen fundamentalmente de la evolución de sus ingresos y de los precios de las viviendas.

El porcentaje de viviendas propias aumenta conforme lo hace el ingreso del grupo migratorio, este

último medido ya sea por la mediana del ingreso del grupo migratorio, el ingreso per cápita o por la disminución del porcentaje de inmigrantes que vive por debajo de la línea de pobreza. También se ha identificado una asociación positiva entre el porcentaje de viviendas propias y el de inmigrantes con ciudadanía, al igual que mientras mayor sea la antigüedad media del grupo migratorio y al aumentar los niveles de escolaridad. Por supuesto algunas de tales variables están correlacionadas.

Generalmente la ciudadanía se adquiere con el tiempo y en ese periodo se efectúa un proceso de acumulación de recursos para adquirir la vivienda. Además, la ciudadanía del inmigrante da confianza al acreedor para otorgar un crédito hipotecario. Al respecto, cabe comentar que el porcentaje de inmigrantes mexicanos en Estados Unidos con ciudadanía ha aumentado en los últimos años. Así, dicho porcentaje se elevó de 21.8% en 2007, a 26.5% en 2014 y a 33.8% en 2019. En el caso de los hombres el correspondiente porcentaje resultó de 20.1% en 2007 y ascendió a 25.2% en 2014 y a 32% en 2019, mientras que en las mujeres se incrementó de 24.1% en 2007 a 28% en 2014 y a 35.7% en 2019. 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.