

PATRIMONIO EN ESTADOS UNIDOS DE LA POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE Y DE LOS RECEPTORES DE REMESAS EN MÉXICO: PROPIEDAD DE VIVIENDA

Jesús A. Cervantes González y Juan Antonio Ortega*
Noviembre de 2025

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

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. Esta nota consta de dos secciones más los comentarios finales. En la primera 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. En la segunda sección se destaca que en los hogares receptores de remesas en México es más frecuente que en los no receptores que sean dueños de una vivienda.

La primera sección se elaboró mediante 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. La segunda sección se generó con los microdatos de la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera 2024 (ENIF 2024) que recabaron el INEGI y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

PROPIEDAD DE VIVIENDA EN ESTADOS UNIDOS DE LOS HOGARES CON POBLACIÓN MEXICANA INMIGRANTE

En los resultados de la primera sección destaca lo siguiente: i) en 2024, en Estados Unidos la población mexicana inmigrante resultó de 11,143,711 personas, mismas que habitaban en 4,701,966 viviendas y de ese número de viviendas 2,564,168 eran propiedad de los migrantes; ii) en el conjunto de las viviendas propias había 1,305,690 que pagaban hipoteca; iii) así, el 54.5% de los hogares con población mexicana inmigrante eran dueños de su vivienda y en el 50.9% de tales viviendas propias se pagaba una hipoteca; y iv) en 2024 en el grupo migratorio mexicano la mediana de los gastos mensuales de una vivienda propia con hipoteca resultó de 1,864 dólares y los de una vivienda propia sin hipoteca de 585 dólares mensuales.

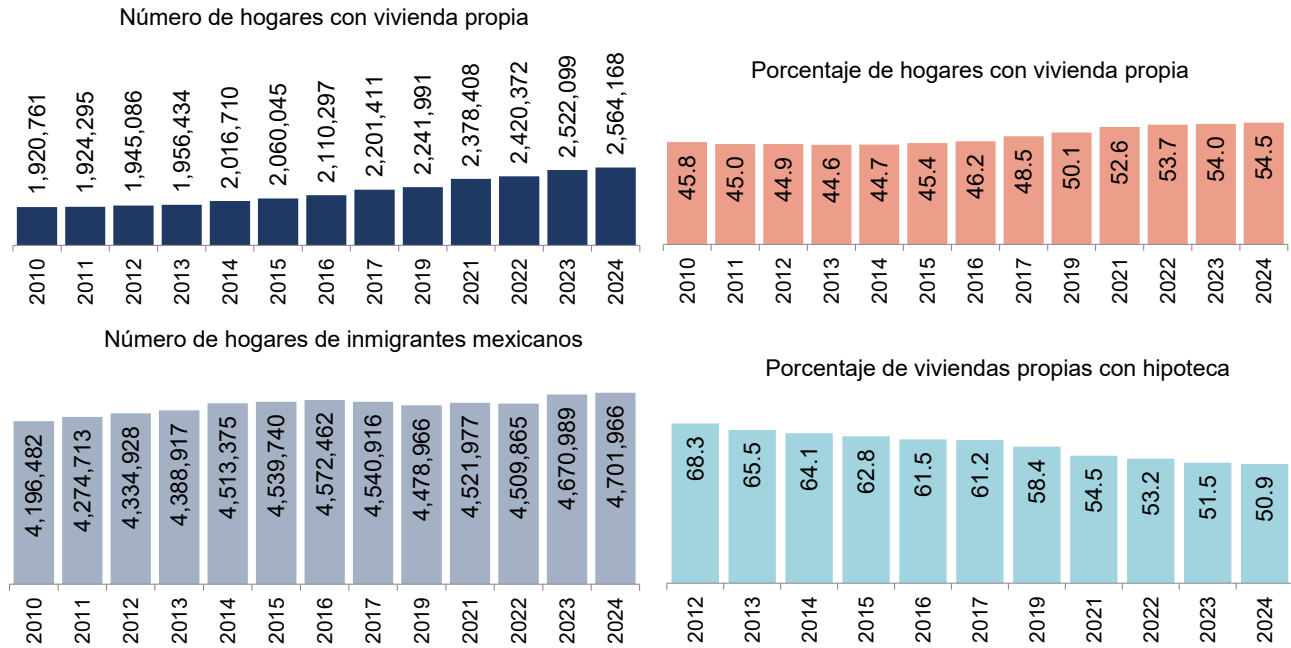
De 2007 a 2013, en Estados Unidos se redujo el porcentaje de hogares de población mexicana inmigrante que eran propietarios de su vivienda como consecuencia de la crisis financiera e hipotecaria que registró la economía norteamericana y por la recesión que se presentó en los primeros años de ese periodo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

*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 y Juan Antonio Ortega (jaortega@cemla.org), economista senior del CEMLA. El apoyo de Denisse Jiménez (djimenez@cemla.org) fue indispensable para la elaboración de la nota. Los comentarios expresados en este documento son responsabilidad exclusiva de los autores y no reflejan necesariamente los puntos de vista del CEMLA.

GRÁFICA 1

HOGARES DE INMIGRANTES MEXICANOS EN ESTADOS UNIDOS Y PORCENTAJE DE HOGARES CON VIVIENDA PROPIA Y CON VIVIENDA PROPIA CON HIPOTECA: 2010-2024

Número de hogares y porcentajes

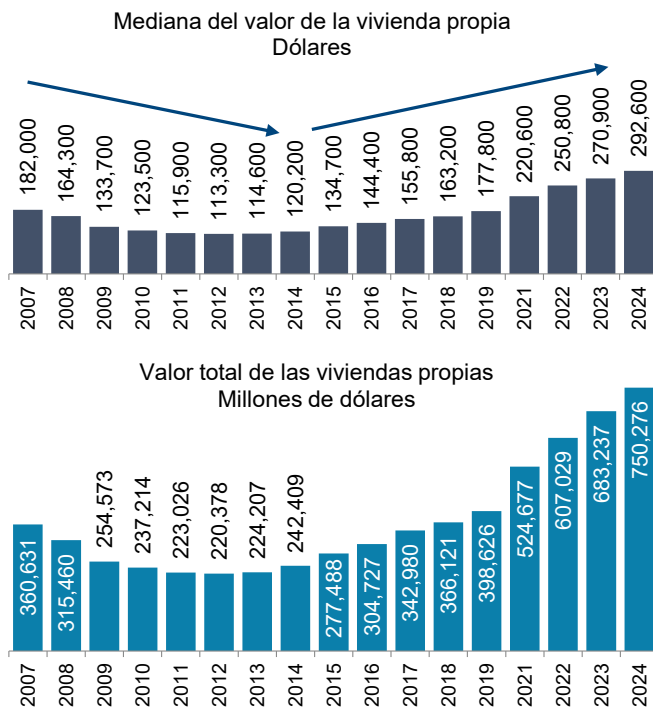


Fuente: Elaboración propia con información de la American Community Survey de la Oficina de Censos de Estados Unidos.

GRÁFICA 2

MEDIANA DEL VALOR DE LA VIVIENDA PROPIA DE LOS INMIGRANTES MEXICANOS EN ESTADOS UNIDOS Y VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS PROPIAS, 2007-2024

Dólares y millones de dólares



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

la población nativa y en otros grupos de población inmigrante.

En 2024, en Estados Unidos había 4,701,966 hogares de mexicanos inmigrantes y el número de aquellos que era dueños de su vivienda resultó de 2,564,168 hogares (Gráfica 1). Ese año, el número de viviendas propias con hipoteca fue de 1,305,690 unidades, es decir, el 50.9% de las viviendas propias. Lo anterior indica que un porcentaje importante de inmigrantes mexicanos en Estados Unidos ha tenido acceso a un crédito hipotecario. La Gráfica 1 también muestra que en la población mexicana inmigrante el porcentaje de sus viviendas propias que cubren hipoteca ha seguido una clara tendencia a la baja, pero ello también ha ocurrido en las viviendas de la población nacida en ese país.

En 2024, en el grupo migratorio mexicano la mediana de los gastos mensuales de la vivienda propia con hipoteca sumó 1,864 dólares y el de aquellos con vivienda propia sin hipoteca 585 dólares mensuales. Así, el pago de la hipoteca fue cercano a mil trescientos dólares mensuales.

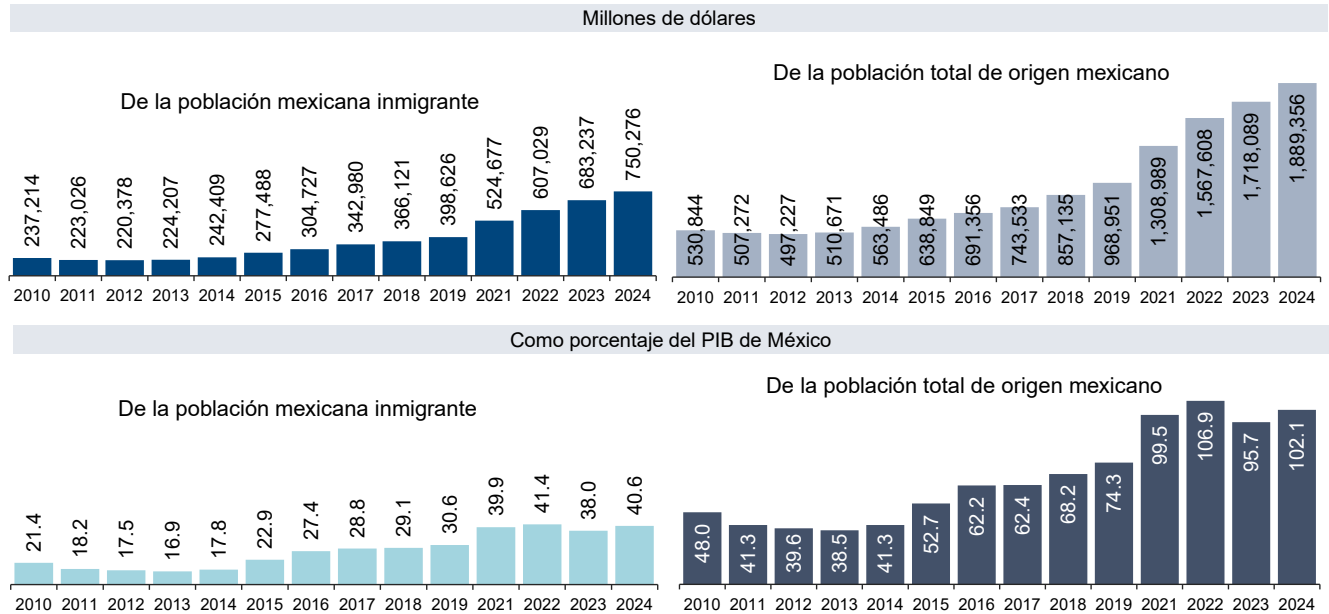
La crisis hipotecaria que afectó a Estados Unidos en 2008-2009, generó una disminución por varios años de los precios de los bienes inmuebles. De 2007 a

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 2024 la mediana de su valor se situó en 292,600 dólares (Gráfica 2).

Si se considera a la mediana del valor de la vivienda propia como un indicador del precio medio de las viviendas resulta que en 2024 el valor total de las viviendas propiedad de los hogares de inmigrantes mexicanos alcanzó 750,276 millones de dólares (Gráfica 3), cifra equivalente ese año a 40.6 puntos porcentuales del PIB de México.

En 2024, el valor en Estados Unidos de las viviendas propias de la población de origen mexicano (inmigrantes más nativos de origen mexicano) resultó de 1,889,356 millones de dólares, monto que superó al PIB de México.

GRÁFICA 3
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.

PROPIEDAD DE VIVIENDA DE LOS HOGARES RECEPTORES DE REMESAS EN MÉXICO EN 2024

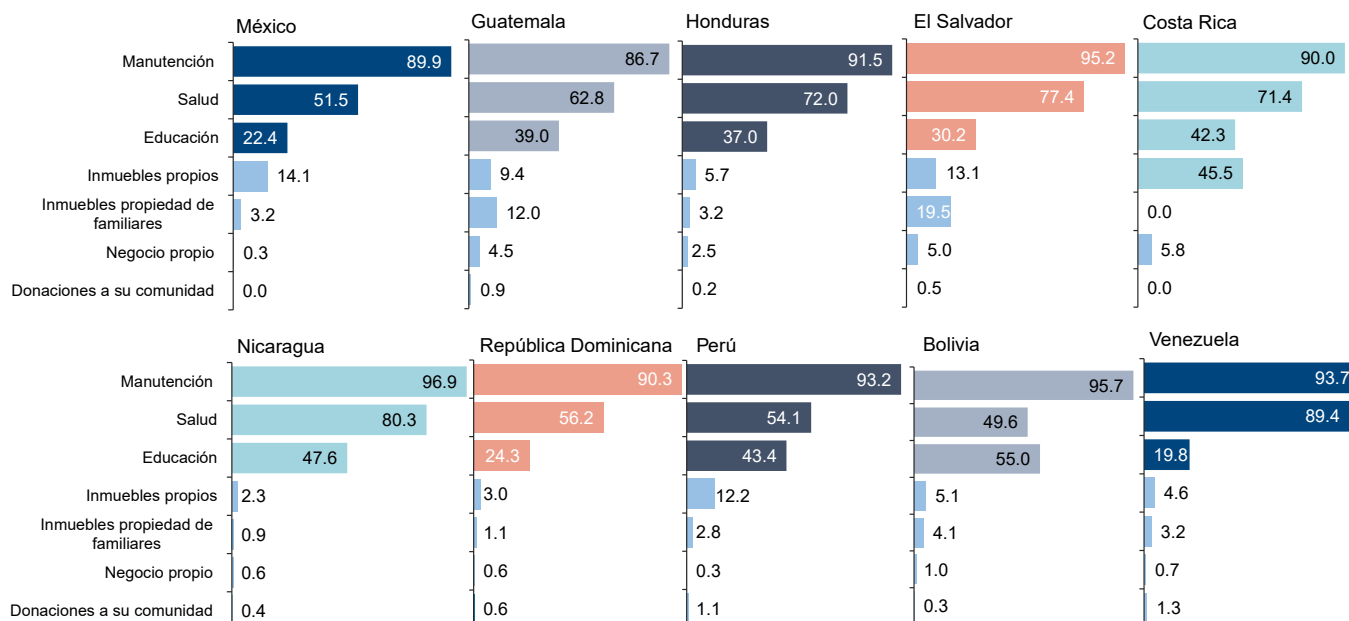
Los resultados de encuestas recabadas en migrantes de 10 países de América Latina y el Caribe indican que el principal uso de las remesas enviadas por los migrantes es cubrir los gastos de manutención de los familiares que las reciben, seguidos por los de salud y de educación (Gráfica 4). Ahora bien, 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.

La Encuesta Nacional de Inclusión Financiera de 2024 (ENIF 2024) que se recabó en México incluyó preguntas a los adultos del país sobre si eran propietarios de una vivienda, mismas que pueden segmentarse en receptores y no receptores de remesas y por género. La Gráfica 5 destaca que el porcentaje de adultos que respondió que eran propietarios de una vivienda o departamento fue de 33.5% y resultó significativamente mayor en el caso de los hombres

GRÁFICA 4 UTILIZACIÓN DE LAS REMESAS ENVIADAS POR LOS MIGRANTES LATINOAMERICANOS Y DEL CARIBE*

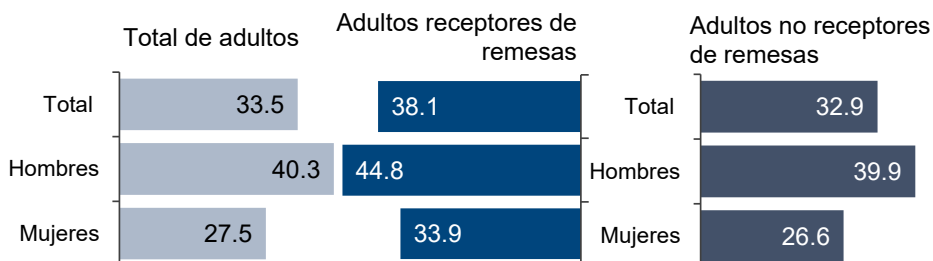
Frecuencia porcentual en las respuestas de los encuestados



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

Fuente: CEMLA

GRÁFICA 5 PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SON PROPIETARIOS DE UNA VIVIENDA O DEPARTAMENTO RECEPTORES Y NO RECEPTORES DE REMESAS SEGÚN GÉNERO EN 2024



Fuente: Elaborado por el CEMLA con extracciones de los microdatos de la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera, ENIF 2024; INEGI y Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV).

que de las mujeres, 40.3% vs. 27.5%. Los resultados también muestran que el porcentaje de adultos que indicaron ser propietarios de una vivienda o departamento fue mayor en el caso de los receptores de remesas que en los no receptores, 38.1% vs. 32.9% y ello ocurrió tanto en el caso de los hombres como de las mujeres. Ello sugiere que en México las remesas contribuyen al financiamiento de la adquisición de vivienda.

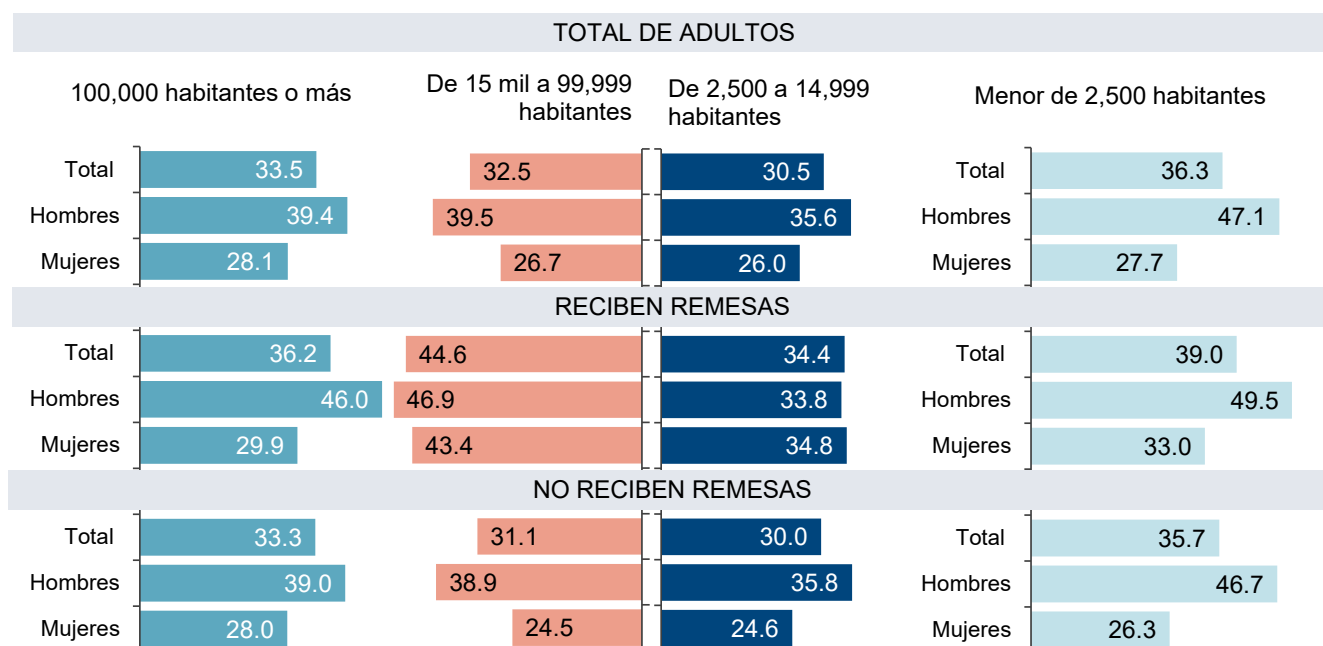
Los resultados de la ENIF 2024 también muestran que en México en los distintos tamaños de localidad el porcentaje de adultos que son propietarios de una vivienda o departamento fue mayor en el caso de los hombres que de las mujeres (Gráfica 6).

Los resultados indican que en los distintos tamaños de localidad el porcentaje de adultos propietarios de una vivienda o departamento fue mayor en el caso de los receptores de remesas que en los no receptores y ello se presentó tanto en el caso de los hombres como de las mujeres. Lo anterior de nuevo sugiere que en México las remesas contribuyen al financiamiento de la adquisición de vivienda y ello ocurre en los distintos tamaños de localidad del país.

La ENIF 2024 preguntó a los adultos que indicaron ser propietarios de una vivienda o departamento en México sobre el principal medio de que dispusieron para su adquisición. Las respuestas indican, que en general, el principal medio fueron ahorros previos

GRÁFICA 6

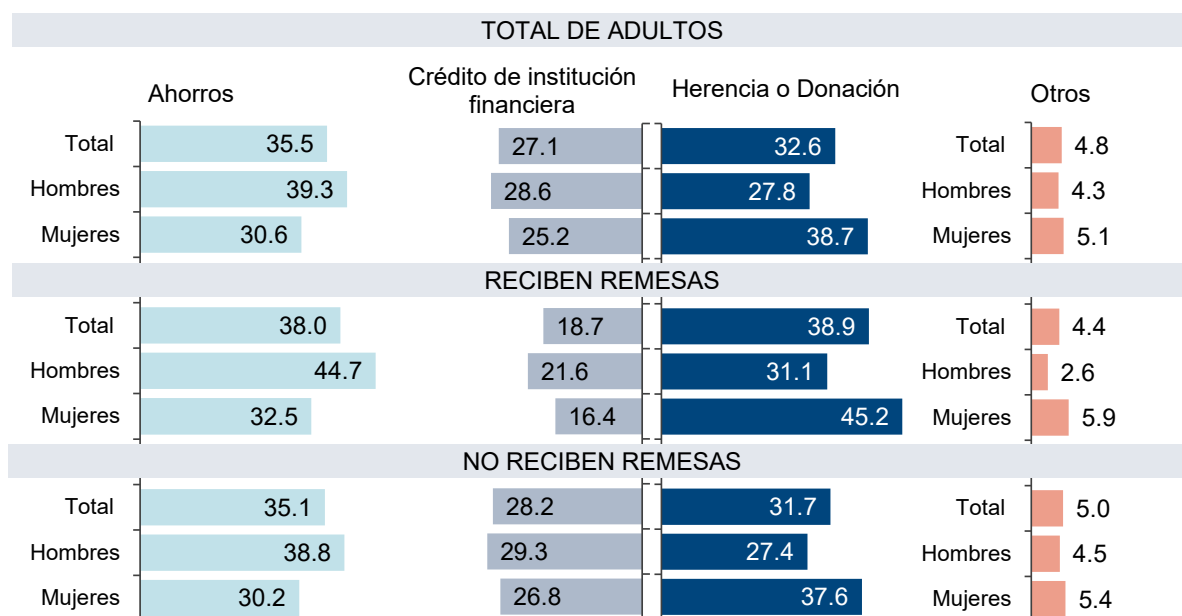
PORCENTAJE DE ADULTOS QUE SON PROPIETARIOS DE UNA VIVIENDA O DEPARTAMENTO RECEPTORES Y NO RECEPTORES DE REMESAS SEGÚN TAMAÑO DE LOCALIDAD Y GÉNERO EN 2024



Fuente: Elaborado por el CEMLA con extracciones de los microdatos de la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera, ENIF 2024; INEGI y Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV).

GRÁFICA 7

MEDIO PRINCIPAL PARA LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA O DEPARTAMENTO PROPIO DE LOS ADULTOS RECEPTORES Y NO RECEPTORES DE REMESAS SEGÚN GÉNERO EN 2024
Distribución porcentual del principal medio de adquisición



Fuente: Elaborado por el CEMLA con extracciones de los microdatos de la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera, ENIF 2024; INEGI y Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV).

seguidos por las herencias o donaciones. La Gráfica 7 muestra que el ahorro fue un medio más frecuente en el caso de los hombres que de las mujeres.

Por otra parte, los ahorros tuvieron una mayor participación como el medio principal para la adquisición de vivienda en el caso de los adultos receptores de remesas que en los no receptores, 38% versus 35.1% y ello ocurrió tanto en el caso de los hombres como de las mujeres.

Destaca un menor recurso de los adultos receptores de remesas al crédito de una institución financiera para la adquisición de vivienda que en el caso de los no receptores. En general, los resultados sugieren que la recepción de remesas contribuye a la acumulación de ahorros que a su vez facilitan la adquisición de una vivienda o departamento.

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 2024 en Estados Unidos el valor total de las viviendas propiedad de los hogares de inmigrantes mexicanos alcanzó 750,276 millones

de dólares (Gráfica 3), cifra equivalente a 40.6 puntos porcentuales del PIB de México. Ese año en ese país, el valor de las viviendas propiedad de la población total de origen mexicano (inmigrantes más nativos de origen mexicano) resultó de 1,889,356 millones de dólares, monto que superó al PIB de México.

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 valores de tales viviendas. Así, dicho valor pasó de 366,121 millones de dólares en 2018 a los mencionados 750,276 millones en 2024. Ese incremento de 384 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 que presentaron tales transferencias hasta 2024.

Por último, en esta nota también se documentó con resultados de la ENIF 2024 que en México es más frecuente que los adultos receptores de remesas sean propietarios de una vivienda que lo que se observa en los no receptores. Ello sugiere que las remesas contribuyen al financiamiento de la adquisición de bienes inmuebles de tales beneficiarios. Los resultados también indican que en la adquisición de esas viviendas el ahorro de los receptores de remesas desempeña un papel mas importante que en los no receptores.