



Migrantes Mexicanos Propietarios de Vivienda en Estados Unidos

Introducción

Desde el inicio de la crisis internacional (2008), el CEFP ha dado seguimiento a la evolución del sector de la vivienda estadounidense. Lo anterior obedece a que dicho sector fue donde se gestaron los problemas financieros y económicos que alimentaron la crisis mundial y a que gran parte de la mano de obra migrante mexicana tiene como destino ocuparse en actividades relacionadas con el sector de la construcción (tales como albañilería, carpintería, pintura, plomería, jardinería, electricidad, etc.); lo que impacta directamente el envío de remesas a nuestro país.

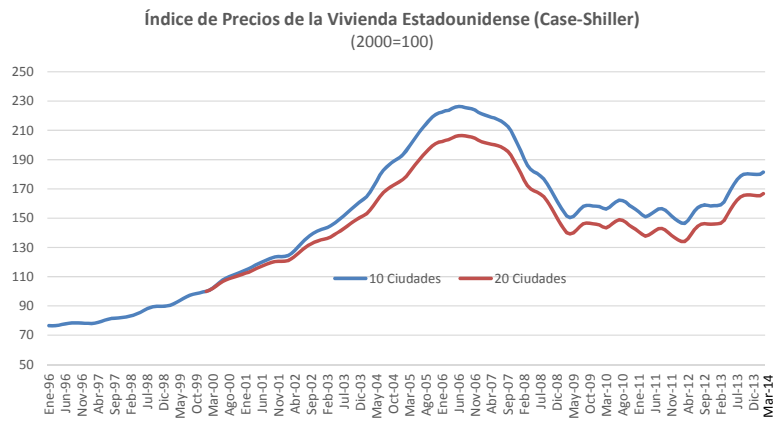
Sin embargo, como indica el Centro de Estudios Monetarios Latinoamericanos (CEMLA) en su estudio “Propiedad de la Vivienda en Estados Unidos de la Población Inmigrante de Origen Latinoamericano y del Caribe”, se conoce poco sobre el impacto que la crisis hipotecaria y financiera estadounidense tuvo sobre el patrimonio de la población de origen latinoamericano que labora y vive en aquel país.

La presente nota tiene como propósito exponer la evolución de algunos de los principales indicadores sobre la evolución del sector de la vivienda en Estados Unidos y presentar algunas de las principales afectaciones y características de los migrantes mexicanos que cuentan con una vivienda.

Indicadores del Sector de la Vivienda Estadounidense

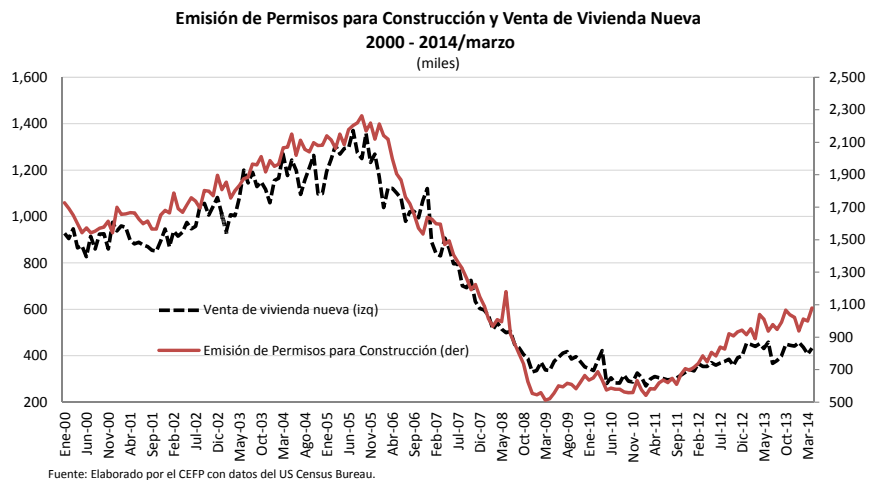
La crisis financiera estadounidense tuvo su origen en el sector de la vivienda, ya que su adquisición estaba financiada, en gran medida, a través de préstamos hipotecarios. En ese entonces el otorgamiento de créditos, así como la bursatilización de títulos respaldados por hipotecas, dieron impulso a la demanda y a los precios de las casas. Una vez que el segmento de acreditados de primer nivel se saturó (prime borrowers), las instituciones financieras otorgaron créditos a tasas flexibles a personas sin historiales crediticios, activos o ingresos; esto es, otorgaron préstamos a

acreditados de segunda (subprime borrowers), los cuales, al no estar en posibilidades de hacer frente a sus obligaciones, provocaron que la burbuja que se había formado en el sector reventara, poniendo en jaque a gran parte del sistema financiero estadounidense y mundial.



En cuanto a la caída en los precios, es posible observar que respecto del máximo observado en el auge hipotecario de julio de 2006, el índice de precios de la vivienda (Case-Shiller) de Standard & Poor's (S&P) acumuló una caída de 35.3 y 35.1 por ciento, para el caso de 10 y 20 ciudades, respectivamente (a marzo de 2012).

Entre otros datos que nos permiten observar la magnitud de la contracción sufrida en el sector de la vivienda, destaca que de los 2 millones 263 mil permisos de construcción otorgados en septiembre de 2005 se pasó a 513 mil en marzo de 2009 (esto es, una caída de 77.3%). En tanto que para el caso de las ventas, en julio de 2005 se llegaron a vender 1 millón 371 mil casas nuevas, mientras que en febrero de 2011 dicha cifra llegó a tan solo 270 mil (lo que implicó una caída del 80.3%).



Propiedades de Migrantes en Estados Unidos

De acuerdo con el CEMLA (2014), en 2010 Estados Unidos fue el destino del 67.4 por ciento de la emigración internacional proveniente de América Latina; no obstante, para el caso de los emigrantes mexicanos representó hasta el 98.1 por ciento. En 2012, la población migrante en Estados Unidos fue de casi 40.8 millones de personas, lo que equivalió al 13 por ciento de su población total (313.9 millones). De dicho porcentaje, más de la mitad es de origen latinoamericano y del Caribe (21.3 millones) y dentro de éste último grupo, los inmigrantes mexicanos fueron 11.6 millones, es decir, el 54.2 por ciento del total de latinoamericanos.

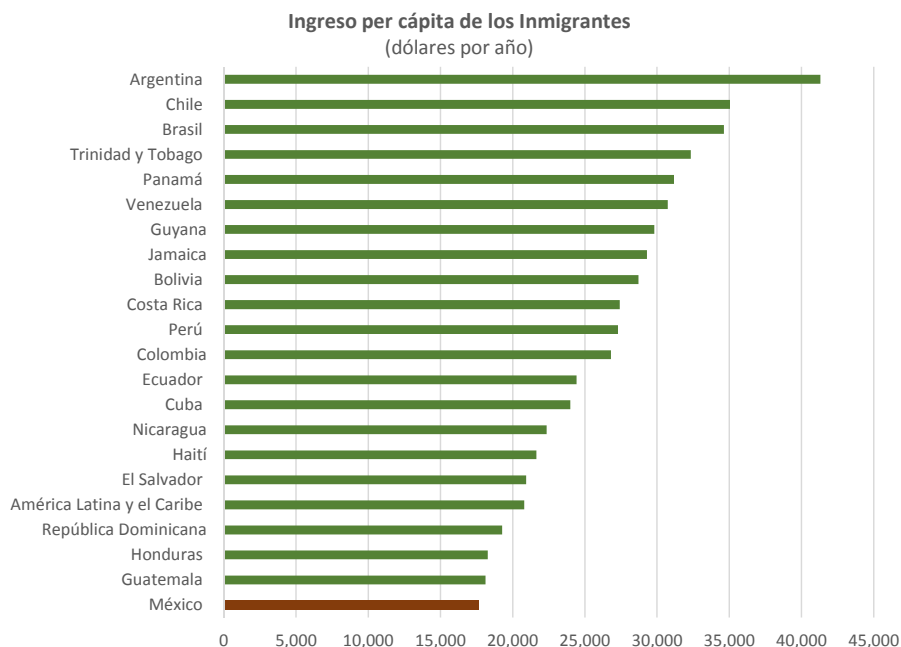
Existe un alto porcentaje de migrantes latinoamericanos que son propietarios de vivienda en Estados Unidos, y un alto número de ellas fue adquirida con créditos hipotecarios, lo que indica que una alta proporción de migrantes tiene acceso a este tipo de financiamiento. En promedio, 44.1 por ciento de los migrantes latinoamericanos cuenta con vivienda propia (73.5% de éstas fue adquirida con créditos hipotecarios), mientras que para el caso de los migrantes mexicanos, el porcentaje de quienes cuentan con vivienda propia asciende a 44.9 por ciento (y de éste, el 68.3% fue adquirido a través de un préstamo hipotecario). En ambos casos, los porcentajes se encuentran aún lejos de lo que ocurre con la población nativa, de la cual 66.0 por ciento cuenta con vivienda propia.

Estados Unidos		
Porcentaje de la Población con Vivienda Propia, 2012		
	Propia	Propia con Hipoteca
Estados Unidos (nativos)	66.0	64.7
América Latina y el Caribe (migrantes)	44.1	73.5
México (migrantes)	44.9	68.3

Fuente: Elaborado por el CEFEP con datos de CEMLA

Si bien la proporción de los inmigrantes que han adquirido vivienda en Estados Unidos es alta, los porcentajes reportados son menores a los observados antes de la crisis hipotecaria, por ejemplo, el porcentaje de nativos que poseía una vivienda propia en 2007 era de 67.2 por ciento, en tanto que para el caso de los migrantes latinoamericanos era del 47.7 y en el caso de los mexicanos de 47.2 por ciento.

Uno de los factores determinantes en la decisión de los migrantes de adquirir una vivienda es el nivel de ingreso. De acuerdo con datos del CEMLA, el ingreso per cápita de los migrantes mexicanos es el menor de entre los que se reportan, con 17.7 mil dólares anuales, cuando el promedio para América Latina y el Caribe es de 20.8 mil dólares (sobresalen los casos de los inmigrantes argentinos y chilenos, cuyos ingresos per cápita fueron de 41.3 y 35.1 mil dólares, en cada caso).

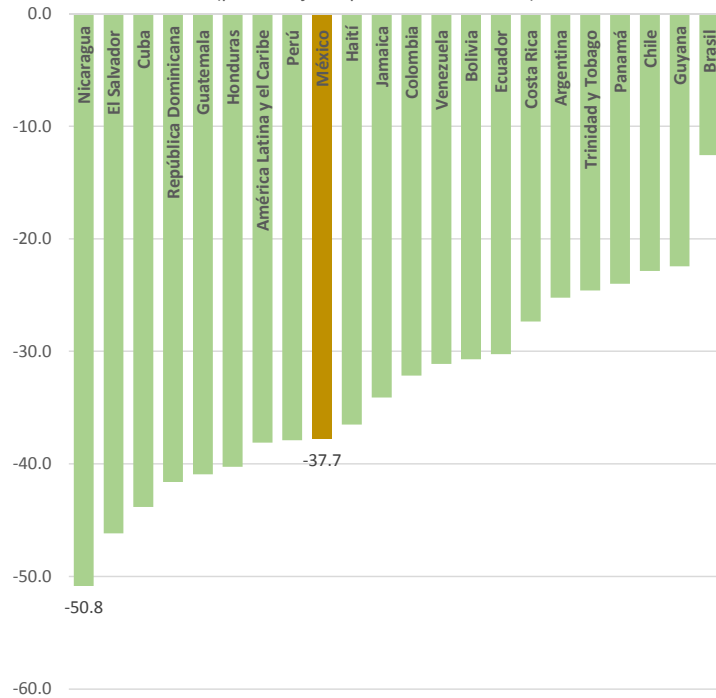


Fuente: Elaborado por el CEFP con datos de CEMLA.

Otro de los factores que tiene una relación directa en la adquisición de vivienda por parte de los migrantes se refiere a la escolaridad; el contar con ciudadanía también es un determinante importante lo mismo que la cantidad de años que se ha vivido en el país de destino.

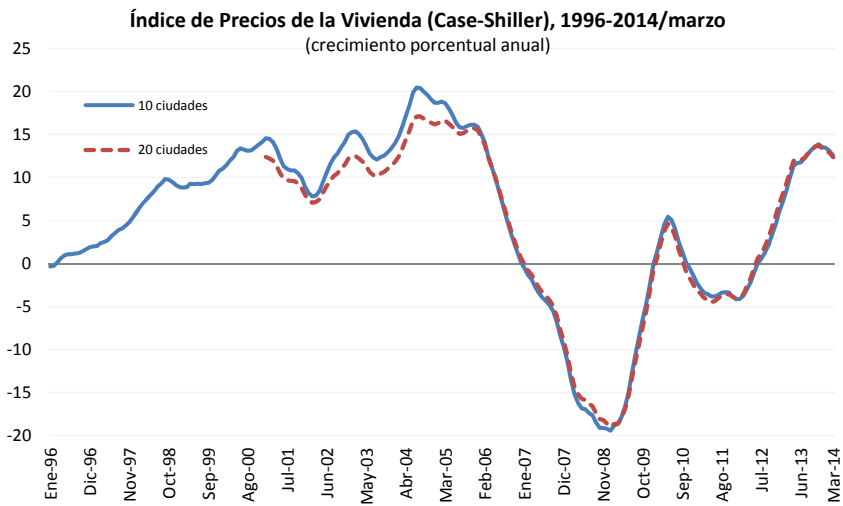
La caída en el valor de la vivienda de los migrantes fue, al parecer, mayor que la ocurrida entre la población nativa durante la crisis hipotecaria (de 2007 a 2012). En promedio, dicha caída se ubicó en 38.1 por ciento para América Latina y el Caribe, pero fue de hasta 50.8 por ciento en el caso de los migrantes nicaragüenses, 46.2 por ciento para los salvadoreños, 43.8 por ciento para los cubanos y de 37.7 por ciento para los de origen mexicano. La pérdida de riqueza para el total de migrantes latinoamericanos se ubicó en cerca de 332 mil millones de dólares (CEMLA).

Cambio en el Valor de la Vivienda de los Inmigrantes Latinoamericanos en Estados Unidos, 2007-2012
(porcentaje respecto de la mediana)



Fuente: Elaborado por el CEFP con datos del CEMLA.

La pérdida en el valor del patrimonio de los inmigrantes latinoamericanos se ha revertido hasta cierto punto durante 2013 y 2014, pues el precio de la vivienda se ha elevado (el índice Case-Shiller reporta tasas anuales positivas desde junio de 2012, tanto para el caso del subíndice compuesto por 10 como por 20 ciudades).



Fuente: Elaborado por el CEFP con datos de S&P.

Consideraciones Finales

El análisis y seguimiento del mercado hipotecario estadounidense resulta relevante pues, además de observar la evolución de la economía y su sector de la vivienda, nos permite dimensionar el grado de afectación que sufrió la riqueza de los connacionales que laboran en aquel país; los datos muestran que son los migrantes los que hacen un uso más intensivo del crédito hipotecario para la adquisición de vivienda.

La crisis hipotecaria estadounidense afectó de forma importante el patrimonio de los inmigrantes mexicanos que se encuentran en aquel país. La proporción de migrantes que poseía vivienda propia disminuyó sensiblemente durante los años posteriores a la crisis y aún no logra recuperarse, además, la crisis parece haber impactado más a los trabajadores mexicanos, pues son los que en promedio tienen un ingreso per cápita menor al del promedio de inmigrantes de la región.

Otros factores que inciden en la adquisición de vivienda entre los inmigrantes son la escolaridad (lo cual puede estar directamente relacionado con el nivel de ingreso); el contar con ciudadanía estadounidense (lo que brinda confianza al acreedor al momento de otorgar un crédito hipotecario), y el tiempo de residencia en Estados Unidos (lo que favorece el conocimiento del mercado de créditos y fortalece la confianza tanto del acreedor como del deudor).

Referencias

CEMLA (2014), "Propiedad de la Vivienda en Estados Unidos de la Población Inmigrante de Origen Latinoamericano y del Caribe". Documentos de Remesas 2.

S&P, <http://www.spindices.com/index-family/real-estate/sp-case-shiller>

US, Census Bureau, <http://www.census.gov/construction/bps/>

Us, Census Bureau, <http://www.census.gov/construction/nrs/>

Centro de Estudios de las Finanzas Públicas

Director General: Raúl Mejía González

Director de Área: Ildfonso Morales Velázquez

Elaboró: José Luis Clavellina Miller