

# Capítulo IV.

## Movilidades Residenciales e Interseccionalidad en la Zona Metropolitana de Monterrey, 2020

José Alfredo Jauregui Díaz \*

María de Jesús Ávila Sánchez \*\*

Felipe Flores Vichi \*\*\*

### INTRODUCCIÓN

La movilidad residencial es un fenómeno complejo que implica el desplazamiento de individuos y familias dentro de una zona urbana. Es un aspecto fundamental en las áreas metropolitanas, y la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) no es la excepción. Comprender cómo y por qué las personas cambian donde viven dentro de esta área es esencial para entender la dinámica urbana y los elementos que influyen en la distribución de la población.

Para este estudio, consideramos como unidad de análisis a las personas que residían en alguno de los 18 muni-

cipios de la ZMM en 2015 y que, para 2020, continuaban viviendo en la zona, pero en un municipio diferente, se emplea como fuente de información los microdatos del XIV Censo de Población y Vivienda. Este enfoque nos permite entender las tendencias de movilidad residencial y las motivaciones que llevan a las personas a cambiar su lugar de residencia dentro del área metropolitana.

Desde hace varios años, investigadores como Sobrino (2007 y 2023) han explorado la movilidad residencial en México, identificando factores como el tamaño de la población y las características socioeconómicas de los hogares como determinantes de este fenómeno. Sus estudios han mostrado que los hogares móviles tienden a ser más pequeños, con jefes de familia más jóvenes y con mayor propensión a la movilidad a medida que aumenta el ingreso familiar.

---

\* Doctor en Demografía por la Universidad Autónoma de Barcelona, Docente investigador del Instituto de Investigaciones Sociales. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad Autónoma de Nuevo León. Correo: alfredo.jaureguidz@uanl.edu.mx.

\*\* Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Leiden en Los Países Bajos, Docente investigadora del Instituto de Investigaciones Sociales. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad Autónoma de Nuevo León. Correo: maria.avilasnz@uanl.edu.mx.

\*\*\* Doctor en Economía del Centro de Investigaciones Económicas, Sociales y Tecnológicas de la Agroindustria y la Agricultura Mundial. Actualmente, es Profesor Investigador de Carrera en la División de Ciencias Políticas y Económicas de la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo. Correo: ffloresvichi@uqroo.edu.mx

La movilidad residencial puede entenderse a través de diferentes enfoques. Algunos estudios se centran en los atributos de las personas que se mudan, mientras que otros investigan los lugares a los que se mudan, los motivos que inciden en su decisión de mudarse, o las estrategias que adoptan los lugares para enfrentar los flujos de movilidad residencial (Delaunay y Dureau, 2004; Sobrino, 2007; Rodríguez, 1999; Shumaker y Stokols, 1982). Sin embargo, menos trabajos se han dedicado a comprender los patrones de flujo de movilidad residencial más allá de la distancia, frecuencia o localización (Graizbord y Acuña, 2007; Luna, 2022).

Según la teoría de localización residencial de William Alonso (2017), el cambio del lugar en donde viven está influenciado por la ubicación del lugar de trabajo. Sin embargo, otros estudios sugieren que la elección residencial está más influenciada por otros elementos, como las condiciones de la oferta de viviendas, acceso a servicios y la calidad del entorno del vecindario.

En el caso de la ZMM, Fich y Soto (2014) señalan que la movilidad residencial está influenciada por una combinación de factores, incluyendo las particularidades de la vivienda, las características socioeconómicas de los residentes y los atributos del entorno urbano. Además, la expansión urbana de la ZMM hacia la periferia ha lleva-

do a un aumento en los problemas de desplazamiento, con predios baldíos y zonas subutilizadas crean un exceso de capacidad en las administraciones municipales.

Los estudios también han identificado patrones de movilidad residencial específicos en la ZMM. Rodríguez (2023) analiza cómo el ordenamiento territorial y la movilidad urbana influyen en la satisfacción residencial en el norponiente de la Zona Metropolitana de Monterrey. Mediante encuestas y análisis estadístico, identificó que los factores más determinantes son la accesibilidad, los tiempos de traslado y la calidad del transporte público, con base en lo anterior, concluye que la expansión urbana hacia la periferia, caracterizada por viviendas alejadas de los centros laborales y con limitada infraestructura, reduce la satisfacción de los habitantes.

Sin embargo, no se han identificado trabajos que aborden la movilidad residencial intermetropolitana utilizando la última información censal para estimar las personas que cambian su lugar de residencia y los motivos que llevan a ese cambio para comprender cómo las personas y las familias ajustan su lugar de residencia en función de sus necesidades y circunstancias cambiantes. Entender estos patrones de movilidad es muy importante para el desarrollo de políticas urbanas efectivas que promuevan la movilidad residencial sustentable y el desarrollo urbano equitativo.

Este trabajo además de la introducción está conformada por cinco secciones adicionales, la primera trata sobre la movilidad residencial en México; la segunda sobre la movilidad residencial en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM); en la tercera se expone la metodología; en la cuarta se exponen los resultados; la quinta trata sobre las reflexiones finales del estudio; y en la sexta parte se presenta la bibliografía empleada en su realización.

## Movilidad residencial en México

En El estudio de la movilidad residencial en México se vincula estrechamente con los procesos de urbanización y metropolización del país. En su análisis de las ciudades mexicanas, Sobrino (2007) identificó siete variables para caracterizar su naturaleza metropolitana; una de las más relevantes fue el porcentaje de población que se trasladó desde las ciudades centrales hacia sus jurisdicciones periféricas entre 1995 y 2000. Este indicador resultó determinante para definir el grado de metropolización. En ese periodo, Monterrey y su zona metropolitana se encontraban en la tercera etapa del proceso metropolitano, la desurbanización o despoblamiento, caracterizada por un saldo migratorio negativo en la ciudad central y una disminución absoluta de su población, aunque esta seguía concentrando la mayor parte de la demanda ocupacional (Sobrino, 2007, p. 585).

La crisis económica de los años ochenta intensificó la movilidad residencial dentro de las ciudades mexicanas, generando un flujo constante desde las áreas centrales hacia la periferia. Sin embargo, este movimiento se redujo en la década de los noventa, cuando la economía nacional comenzó una recuperación moderada. El proceso de suburbanización en México ha sido relativamente lento, dado que muchas metrópolis iniciaron su expansión hace menos de tres décadas y porque los municipios centrales aún concentran, en promedio, el 80% de la población metropolitana, lo cual refuerza su papel dominante en la estructura urbana.

Sobrino (2007) propuso tres modelos espaciales de movilidad residencial dentro de las metrópolis:

- Modelo de dispersión concéntrica, donde el flujo principal va del centro hacia los circuitos exteriores inmediatos, promoviendo la expansión suburbana.
- Modelo de atracción intermedia, en el que la población se concentra en un anillo específico (segundo circuito), que funge como destino principal de los movimientos desde la ciudad central.

- Modelo de retención central, donde la ciudad central conserva su poder de atracción demográfica, ralentizando el proceso de suburbanización (p. 587).

En investigaciones recientes, Sobrino (2023) observa que la intensidad de la movilidad intrametropolitana ha disminuido con el tiempo y que esta se asocia al tamaño de la aglomeración: los hogares se mueven principalmente para ajustar las características de su vivienda a sus necesidades cambiantes.

Los modelos analíticos de movilidad residencial explican este fenómeno a partir de las características de las viviendas, los residentes y el contexto urbano (Aragón y Amérigo, 1987; Graizbord y Acuña, 2007; Sobrino, 2023). Se distinguen tres enfoques principales:

- El primero asocia la movilidad con los cambios en el ciclo de vida familiar y el estatus socioeconómico, entendiendo la mudanza como un ajuste del espacio habitacional (Rossi, 1980; Ariza, 2017).
- El segundo la vincula con el deterioro físico y funcional de las viviendas en áreas centrales consolidadas, lo que impulsa el desplazamiento hacia zonas periféricas (Alonso, 2017; Delaunay y Dureau, 2004).

- El tercero plantea que los hogares buscan mejores combinaciones de atributos residenciales, precio, ubicación, servicios y entorno, dentro de un mercado habitacional competitivo (Módenes y López, 2003; Rodríguez, 1999; Rodríguez, 2023).

En conjunto, estos modelos coinciden en que la movilidad residencial es un proceso complejo determinado por factores estructurales (mercado inmobiliario, políticas urbanas), contextuales (infraestructura y accesibilidad) y personales (etapa familiar, ingreso y preferencias de localización) (Fitch y Soto, 2014; Pacione, 2001; Lardiés, 2010).

Desde una perspectiva más amplia, la estratificación residencial representa la manifestación territorial de las desigualdades sociales, económicas y culturales. Estas desigualdades generan distintos patrones de segregación según ingreso, grupo étnico, religión, género o etapa del ciclo de vida (Graizbord y Acuña, 2007).

Luna (2022) identifica cuatro enfoques predominantes en la investigación sobre movilidad residencial:

- Estudios de los atributos de las personas que se mudan, centrados en las características individuales (Ravenstein, 1889).

- Estudios sobre los lugares de destino, que analizan los factores que influyen en la elección de una nueva residencia (Leszek y Prothero, 1975).
- Estudios sobre los motivos de la mudanza, enfocados en las razones subjetivas y estructurales del cambio (Rossi, 1980).
- Estudios sobre la respuesta de los territorios receptores, que exploran las estrategias políticas y económicas ante los flujos residenciales (Pacione, 2001).

Aunque estos enfoques han enriquecido la comprensión del fenómeno, Luna (2022) destaca la escasa atención prestada a los patrones de flujo y a las capacidades diferenciales de atracción o expulsión de los municipios metropolitanos. Su análisis evidencia la relación entre movilidad residencial y nivel de vida, mostrando que las mudanzas son tanto estrategias familiares de adaptación como mecanismos de ajuste urbano entre oferta de vivienda y empleo.

Desde una dimensión micro, Stokols y Shumaker (1982) clasifican los determinantes de la movilidad residencial en factores individuales, sociales, económicos y políticos. Entre los hallazgos empíricos destacan que los di-

vorciados y separados son más propensos a mudarse que los viudos, y que las personas con mayor nivel educativo presentan mayor movilidad. Asimismo, la edad resulta un predictor relevante, especialmente entre los adultos mayores.

La movilidad residencial, además, guarda una estrecha relación con la posición socioeconómica: los hogares de menores ingresos tienden a desplazarse distancias cortas dentro de la ciudad, mientras que los de ingresos altos suelen mudarse a zonas suburbanas más alejadas. Graizbord y Acuña (2007) añaden que las externalidades urbanas, como ruido, contaminación o inseguridad, influyen decisivamente en los patrones de movilidad, al afectar de manera desigual la calidad de vida entre distintas áreas urbanas.

Finalmente, autores como Módenes y López (2003) y De-launay y Dureau (2004) coinciden en que la movilidad residencial es la expresión espacial de la gestión cotidiana de los hogares para equilibrar su vida familiar, laboral y social, articulando decisiones sobre localización, tipo de vivienda, tenencia y autonomía residencial.

## Movilidad residencia en el Zona metropolitana de Monterrey

Los estudios sobre la movilidad residencial en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) han identificado diversos factores que inciden en los desplazamientos dentro del espacio metropolitano. Entre ellos destacan la ubicación de la vivienda, las características socioeconómicas de los residentes, la proximidad a redes familiares y la accesibilidad a los servicios urbanos. Estos elementos interactúan con el crecimiento urbano hacia la periferia y con la expansión de nuevos complejos habitacionales, los cuales modifican los patrones tradicionales de asentamiento (Fitch y Soto, 2014; Sobrino, 2023).

Las investigaciones recientes se han concentrado especialmente en la zona norponiente y noreste de la metrópoli, que comprende municipios como Apodaca, Escobedo y Juárez, donde el desarrollo inmobiliario ha sido particularmente dinámico (Rodríguez, 2023). En dichas zonas, la participación de las empresas desarrolladoras ha sido determinante, ya que sus decisiones de localización inciden directamente en la redistribución poblacional y en la estructura del suelo urbano. Los valores catastrales tienden a ser más bajos en las áreas periféricas, mientras que los proyectos situados en los

límites entre Escobedo, Apodaca y San Nicolás alcanzan precios más elevados, evidenciando una segmentación del mercado de vivienda en función del nivel socioeconómico (Sobrino, 2007; Rodríguez, 2023).

Asimismo, la localización estratégica de estos desarrollos fomenta una movilidad pendular hacia el centro metropolitano, con trayectos promedio de 40 minutos y distancias de hasta 16 kilómetros, lo que refleja la dependencia del automóvil y la limitada articulación del sistema de transporte urbano (Fitch y Soto, 2014). Paralelamente, el crecimiento de los usos de suelo no urbano, habitacional e industrial en la periferia ha generado una mayor fragmentación territorial y un incremento de los problemas de desplazamiento (Rodríguez, 2023).

En relación con la satisfacción residencial, Rodríguez (2023) identifica indicadores asociados a la comodidad de habitar en barrios periféricos, sobre todo cuando existe cercanía a servicios educativos, sociales y familiares. De igual modo, plantea que la promoción de complejos de usos mixtos y de un modelo urbano más compacto podría favorecer una movilidad más sostenible dentro de la ZMM.

En conjunto, los estudios realizados sobre Monterrey evidencian que la movilidad residencial está fuertemente influida por la interacción entre los factores de locali-

zación y el mercado inmobiliario, lo cual condiciona las decisiones de los hogares según sus recursos económicos y su acceso a la vivienda formal. No obstante, resulta necesario profundizar en el análisis de la movilidad residencial intermetropolitana con base en los microdatos del Censo 2020, a fin de comprender los motivos y características sociodemográficas de quienes cambiaron de residencia dentro de la metrópoli.

# METODOLOGÍA

El estudio se enmarca en un enfoque cuantitativo y descriptivo-analítico, orientado a examinar los patrones de movilidad residencial en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) durante el periodo 2015-2020. Este enfoque permite identificar las magnitudes y características sociodemográficas de la población que cambió de municipio de residencia dentro del área metropolitana, así como explorar las condiciones estructurales asociadas a dichos desplazamientos. El análisis se sustentó en la explotación estadística de microdatos censales, lo que posibilita observar tendencias poblacionales a nivel individual y territorial con un alto grado de representatividad.

El estudio se realizó a partir de los microdatos del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda 2020, que constituyen la fuente primaria de información. El análisis se centró en una unidad territorial específica: la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), la cual, según el Sistema Urbano Nacional (2015), estaba conformada por 18 municipios (Figura 1): Abasolo, Apodaca, Cadereyta Jiménez, El Carmen, Ciénega de Flores, García, San Pedro Garza García, General Escobedo, General Zuazua, Guadalupe, Juárez, Monterrey, Pesquería, Salinas Victoria, San Nicolás de los Garza, Hidalgo, Santa Catarina y Santiago.

En 2020, residían en la ZMM 4,908,484 personas de cinco años y más, lo que representaba el 92.4% de la población total del estado de Nuevo León. Los microdatos censales del cuestionario ampliado de ese año poseen una alta robustez estadística, derivada de su amplio tamaño de muestra a nivel nacional, 15,015,683 casos, equivalentes al 12% de la población total, lo que permite realizar análisis en diferentes escalas territoriales: nacional, estatal, municipal e incluso a nivel de zonas metropolitanas o agregaciones intermunicipales.

Para el caso particular de la ZMM, se empleó una muestra de 255,306 casos, representativa de una población estimada en 5,327,143 personas, es decir, aproximada-

mente el 4.8% de la población total residente en dicha área geográfica en 2020.

La movilidad residencial fue identificada a partir de las siguientes preguntas del cuestionario ampliado del Censo 2020 (INEGI, 2021):

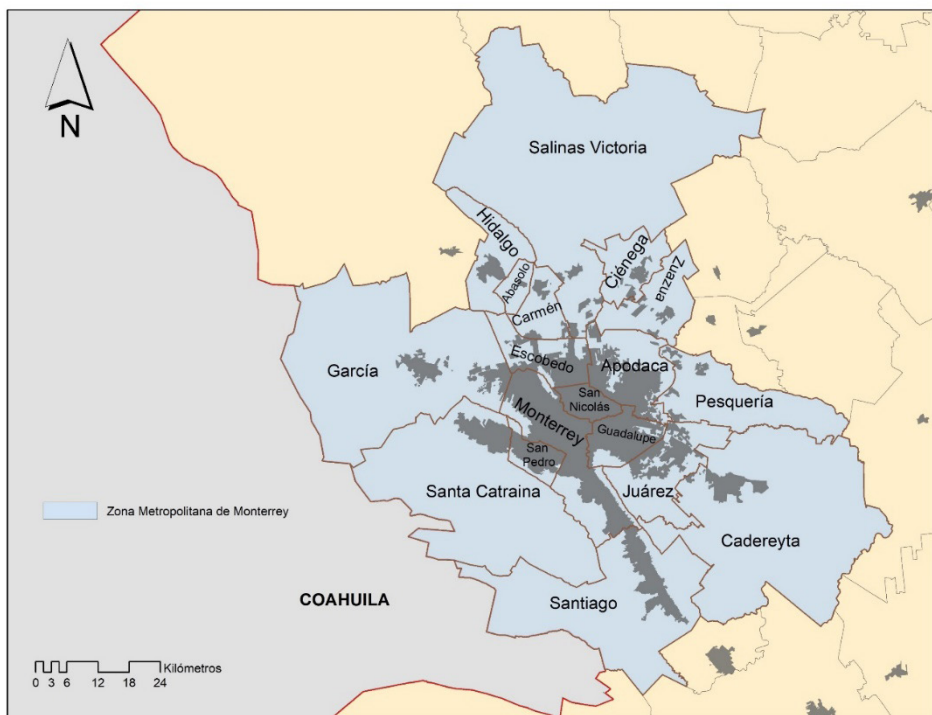
- ¿Cuál es su municipio o demarcación territorial de residencia actual en marzo de 2020?
- ¿En qué municipio (o alcaldía) vivía (NOMBRE) en marzo de 2015?

Adicionalmente, la pregunta “¿Por qué (NOMBRE) dejó de vivir en (municipio, demarcación territorial o país)?” permitió conocer los motivos del cambio de residencia dentro de la ZMM. Estas tres preguntas se aplicaron a personas de cinco años y más residentes en la ZMM.

Además de las variables utilizadas para identificar la movilidad residencial, se incorporaron otras variables contextuales del cuestionario ampliado, tales como sexo, edad, escolaridad, estado civil y condición de actividad, entre otras, con el propósito de caracterizar de manera más amplia los perfiles sociodemográficos de la población móvil.

Como se observa en la Figura 1, la población de estudio estuvo integrada por 308,445 personas que residían en la ZMM en marzo de 2015 y continuaban viviendo en ella en marzo de 2020, aunque en un municipio distinto al reportado cinco años atrás, es decir, son personas que realizaron una movilidad residencial dentro de la ZMM.

Figura 1: Distribución territorial de la ZMM según los municipios que la conforman



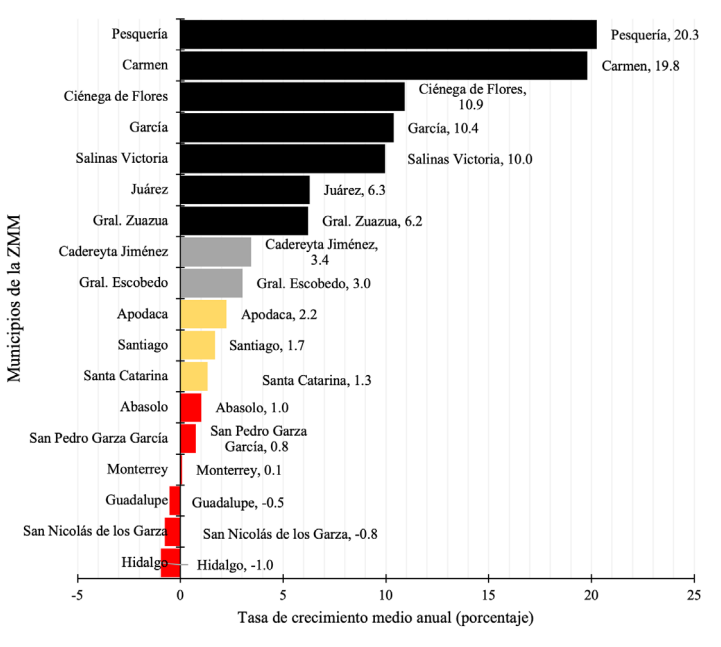
Fuente: Elaboración propia, con base en el sistema urbano nacional de ciudades del año 2015.

En términos analíticos, los datos fueron procesados y analizados mediante técnicas descriptivas y de comparación de frecuencias relativas, con el objetivo de identificar los patrones internos de movilidad y las diferencias según características sociodemográficas. Este enfoque metodológico permitió construir una visión integral de la movilidad residencial intraurbana en la ZMM, evidenciando tanto su magnitud como su composición demográfica y social.

# RESULTADOS

En el año 2020, la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) concentraba 5.3 millones de habitantes, equivalentes al 92.3% de la población total de Nuevo León, lo que la posiciona como la segunda zona metropolitana más importante del país, apenas por encima de la Zona Metropolitana de Guadalajara y solo por debajo de la Zona Metropolitana del Valle de México, que continúa siendo la más poblada, con 21.7 millones de habitantes. Durante el periodo 2010–2020, la ZMM registró una tasa de crecimiento medio anual de 2.4%, un nivel aún elevado en comparación con el promedio nacional, lo que implica que, de mantenerse esta tendencia, la población metropolitana se duplicaría en aproximadamente 29 años.

Figura 2. Tasa de crecimiento medio anual de la población residente en la ZMM, 2010-2020



Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIII y XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 210 y 2020.

Sin embargo, esta expansión no ha sido homogénea: existen fuertes contrastes intermunicipales que reflejan procesos diferenciados de urbanización y expansión territorial. Como se observa en la Figura 2, los municipios con tasas de crecimiento más aceleradas son aquellos ubicados en la periferia metropolitana, particularmente Pesquería (20.3%) y El Carmen (19.8%), seguidos por

Ciénega de Flores (10.9%), García (10.4%) y Salinas Victoria (10.0%). Estos municipios, de incorporación reciente a la mancha urbana, han experimentado una intensa expansión habitacional, impulsada por la construcción masiva de nuevos desarrollos residenciales y parques industriales, lo que ha generado un patrón de crecimiento disperso y de fuerte dependencia hacia los municipios centrales, configurando un fenómeno de desconcentración demográfica similar al que Sobrino (2007) describe como característico de las metrópolis en etapas avanzadas de desurbanización.

De mantenerse estas tasas, la población de estos municipios podría duplicarse en menos de cuatro años, lo que plantea desafíos significativos en materia de infraestructura, servicios y conectividad. En contraste, los municipios tradicionalmente consolidados muestran crecimientos moderados o incluso negativos. Apodaca (2.2 %), Santiago (1.7 %), Santa Catarina (1.3 %) y Abasco (1.0 %) presentan incrementos moderados, mientras que San Pedro Garza García (0.8 %) y Monterrey (0.1 %) evidencian un estancamiento demográfico. Por su parte, Guadalupe (-0.5 %), San Nicolás de los Garza (-0.8 %) y Hidalgo (-1.0 %) registraron tasas negativas, lo que indica un proceso de despoblamiento relativo asociado a la saturación urbana, los altos costos del suelo y el desplazamiento residencial hacia la periferia, fenómeno también identificado en otras zonas metropolitanas del país (Graizbord y Acuña, 2007; Luna, 2022; Sobrino, 2023).

En conjunto, estos resultados reflejan una reconfiguración espacial de la ZMM, donde el crecimiento poblacional se desplaza hacia los bordes metropolitanos, mientras los municipios centrales experimentan una pérdida de dinamismo demográfico. Este patrón responde tanto a factores económicos y del mercado inmobiliario como a cambios en las preferencias residenciales y las políticas de desarrollo urbano (Luna, 2022).

Desde mediados del siglo XX, la ZMM se ha consolidado como uno de los principales polos de atracción poblacional del país. Su dinamismo económico e industrial ha sido el motor central de este proceso, al generar una demanda constante de mano de obra que ha superado la capacidad de oferta laboral de la población residente en el estado de Nuevo León. En consecuencia, la ZMM ha mantenido un flujo sostenido de migración interna e interestatal (Jáuregui, Ávila, Alcantara, 2015), lo que ha contribuido tanto a su expansión territorial como a la diversificación social y ocupacional de su población, en línea con los patrones de crecimiento metropolitano observados en otras grandes aglomeraciones urbanas (Sobrino, 2007; Sobrino, 2023).

Entre los distintos procesos migratorios y formas de movilidad que se manifiestan en el área metropolitana (Figura 3), este estudio se centra en la movilidad residencial, entendida como el cambio de municipio de residencia

dentro de la misma zona metropolitana. Este fenómeno fue identificado a partir de la información censal sobre migración reciente, que permite conocer los desplazamientos de personas que, en marzo de 2015, residían en algún municipio de la ZMM y que, para marzo de 2020, continuaban habitando en la zona, aunque en un municipio distinto.

Figura 3. Migración reciente de la población de 5 años y más, residente en la ZMM, 2020

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Población de 5 años y + en la ZMM</b><br><b>4,907,783</b> | <b>Inmigrantes interestatales</b><br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">265,110</div>             | <b>Inmigrantes recientes</b>   |
|  | <b>Inmigrantes procedentes de otros países</b><br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">25,578</div> |  |
|  | <b>No migrantes recientes</b><br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">4,620,095</div>               | <b>Residen en el año 2020 en el mismo municipio</b><br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">4,331,650</div> |
|  |  | <b>Movilidad residencial</b><br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto; border: 2px solid red;">308,445</div>   |

Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

De acuerdo con los microdatos del Censo de Población y Vivienda 2020, un total de 308,445 personas realizaron este tipo de desplazamiento intraurbano, lo que da cuenta de la intensa dinámica de reconfiguración residencial que caracteriza a la ZMM. Estos movimientos reflejan procesos de redistribución espacial de la población asociados a factores económicos, habitacionales y de accesibilidad urbana (Graizbord y Acuña, 2007; Sobrino, 2023). Tales procesos responden a un patrón metropolitano en el que las áreas centrales pierden población residente, mientras los municipios periféricos concentran el crecimiento habitacional y demográfico, en correspondencia con la expansión de los desarrollos de vivienda social y la relocalización de actividades económicas hacia la periferia (Aguilar, 2008; Luna, 2022).

El municipio de Monterrey registró la mayor expulsión de población hacia otros municipios de la ZMM, al concentrar aproximadamente una de cada cuatro personas que cambiaron su lugar de residencia dentro del área metropolitana. Este comportamiento confirma la tendencia de estancamiento demográfico que presenta la capital desde la década de 1980, periodo en el que comenzó a mostrar signos de colapso urbano derivados de la saturación del suelo, la congestión vial y el incremento en los costos de vivienda (Sobrino, 2007). En este contexto, la movilidad residencial emerge como una mani-

festación concreta de los procesos de desconcentración metropolitana, que, más que reducir la expansión urbana, la redistribuye espacialmente bajo nuevos patrones de ocupación territorial (Sobrino, 2023).

Una tendencia similar se observa en los municipios de Guadalupe, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García, General Escobedo y Santa Catarina, los cuales presentan saldos negativos de movilidad intrametropolitana (Cuadro 1). En conjunto, estos municipios expulsan más población de la que reciben, fenómeno que refleja procesos de saturación del espacio urbano consolidado, encarecimiento del suelo y desplazamiento residencial hacia zonas periféricas con mayor disponibilidad de vivienda (Sobrino, 2023). Este patrón coincide con la fase reciente de reestructuración metropolitana observada en las principales ciudades del país, donde la presión demográfica y el agotamiento del suelo urbano central han propiciado una expansión dispersa y una creciente fragmentación territorial (Graizbord y Acuña, 2007).

En contraste, los municipios de García, El Carmen, Juárez y Pesquería concentran casi la mitad del total de personas que cambiaron de residencia dentro de la ZMM durante el periodo analizado (Cuadro 1).

Cuadro1. Movilidad residencial entre los municipios que conforman la ZMM, 2020

|           | Municipio         | Movilidad Residencial |              |                  |          |
|-----------|-------------------|-----------------------|--------------|------------------|----------|
|           |                   | Llegaron              | Se fueron    | Saldo Migratorio |          |
| 1         | Abasolo           | 137                   | 89           | 48               | +        |
| 2         | Apodaca           | 40,683                | 38,496       | 2,188            | +        |
| 3         | Cadereyta         | 3,250                 | 2,978        | 272              | +        |
| <b>4</b>  | <b>El Carmen</b>  | <b>18,858</b>         | <b>1,931</b> | <b>16,927</b>    | <b>+</b> |
| 5         | Ciénega de Flores | 8,611                 | 2,011        | 6,600            | +        |
| <b>6</b>  | <b>García</b>     | 55,379                | 8,122        | 47,257           | <b>+</b> |
| 7         | San Pedro         | 5,057                 | 6,464        | -1,407           | -        |
| 8         | Escobedo          | 27,977                | 28,883       | -905             | -        |
| 9         | Zuazua            | 9,029                 | 3,929        | 5,100            | +        |
| 10        | Guadalupe         | 19,800                | 53,722       | -33,922          | -        |
| <b>11</b> | <b>Juárez</b>     | 49,503                | 13,118       | 36,385           | <b>+</b> |
| 12        | Monterrey         | 16,300                | 78,892       | -62,592          | -        |
| <b>13</b> | <b>Pesquería</b>  | 23,554                | 4,038        | 19,516           | <b>+</b> |
| 14        | Salinas Victoria  | 7,299                 | 3,176        | 4,122            | +        |
| 15        | San Nicolás       | 12,225                | 38,913       | -26,688          | -        |
| 16        | Hidalgo           | 159                   | 1,429        | -1,269           | -        |
| 17        | Santa Catarina    | 9,441                 | 21,071       | -11,631          | -        |
| 18        | Santiago          | 1,193                 | 1,193        | 0                | =        |

Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2020

Estos territorios, de reciente incorporación al sistema metropolitano, se han convertido en los principales polos de atracción residencial, debido a la concentración de desarrollos de vivienda nueva, principalmente de interés social. Su atractivo radica en la accesibilidad relativa al mercado de vivienda y la posibilidad de adquisición o renta a menor costo, a pesar de las desventajas asociadas a la lejanía respecto a los centros de empleo, la deficiente infraestructura urbana y la insuficiencia del transporte público (Luna, 2022; Sobrino, 2007, 2023). En este sentido, la expansión periférica no sólo expresa una respuesta a las restricciones del mercado inmobiliario central, sino también una forma de reorganización socioespacial vinculada a las políticas habitacionales y a las desigualdades en el acceso al territorio metropolitano.

## **Perfil sociodemográfico de la población con movilidad residencial**

Al seccionar los cuatro municipios con mayores saldos negativos de movilidad intrametropolitana, Monterrey, Guadalupe, San Nicolás de los Garza y Apodaca, y analizar los lugares de destino de las personas que cambiaron su residencia entre 2015 y 2020, se observa que los principales espacios receptores se ubican en los munic-

pios de El Carmen, García, Juárez y Pesquería (Cuadro 2). Este patrón confirma la expansión de la periferia metropolitana hacia zonas de reciente urbanización, caracterizadas por la construcción de vivienda de interés social y costos habitacionales más accesibles.

No obstante, también se identifica un intercambio poblacional significativo entre los propios municipios centrales, lo cual sugiere la existencia de movilidad de corta distancia dentro del núcleo metropolitano. Un ejemplo de ello es que 38 de cada 100 personas que cambiaron su residencia desde San Nicolás lo hicieron hacia Apodaca, evidenciando una dinámica de desplazamientos intermunicipales que responde tanto a la proximidad territorial como a la búsqueda de mejores condiciones de vivienda o mayor disponibilidad de suelo habitacional.

Desde el punto de vista sociodemográfico, las personas que realizaron movilidad residencial en la ZMM presentan una distribución por sexo equilibrada, con proporciones similares de hombres y mujeres. Asimismo, se trata predominantemente de población joven, con una mediana de edad de 29 años, etapa del curso de vida asociada a la formación de nuevos hogares y proyectos familiares (Rodríguez, 1999; Luna, 2022; Sobrino, 2023).

Cuadro 2. Distribución porcentual de la movilidad residencial de los municipios cuatro municipios más expulsores de población en la ZMM, 2020

| Municipios residencia en el año 2020 | Municipios de residencia en 2015 |           |             |         |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------|---------|
|                                      | Monterrey                        | Guadalupe | San Nicolás | Apodaca |
| Abasolo                              | 0.0                              | 0.0       | 0.0         | 0.0     |
| Apodaca                              | 7.9                              | 16.3      | 37.6        | ---     |
| Cadereyta                            | 0.8                              | 1.2       | 1.0         | 0.5     |
| El Carmen                            | 5.8                              | 1.0       | 4.9         | 4.5     |
| Ciénega de Flores                    | 1.8                              | 0.5       | 3.4         | 4.8     |
| García                               | 33.2                             | 3.3       | 4.2         | 3.8     |
| San Pedro                            | 3.8                              | 0.7       | 0.5         | 0.3     |
| Escobedo                             | 15.4                             | 2.5       | 13.8        | 8.5     |
| Zuazua                               | 1.5                              | 1.0       | 3.8         | 6.3     |
| Guadalupe                            | 6.8                              | ---       | 4.4         | 7.4     |
| Juárez                               | 11.5                             | 50.1      | 6.5         | 14.7    |
| Monterrey                            | ----                             | 7.8       | 5.3         | 6.8     |
| Pesquería                            | 2.4                              | 8.4       | 9.9         | 26.5    |
| Salinas Victoria                     | 1.6                              | 0.4       | 2.7         | 4.1     |
| San Nicolás                          | 2.9                              | 5.6       | ---         | 10.5    |
| Hidalgo                              | 0.0                              | 0.0       | 0.0         | 0.0     |
| Santa Catarina                       | 3.6                              | 1.0       | 1.8         | 1.0     |
| Santiago                             | 1.0                              | 0.2       | 0.3         | 0.2     |

Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

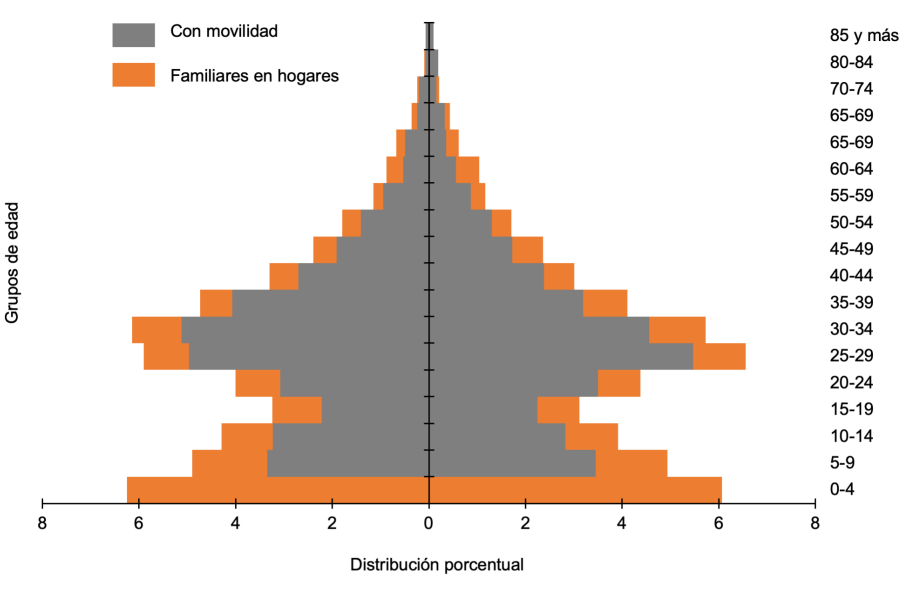
## Estructura sociodemográfica y composición de los hogares

En cuanto a la estructura de los hogares, alrededor de nueve de cada diez personas (89%) residen en hogares nucleares, conformados por padre, madre e hijos, mientras que 12 de cada 100 viven en hogares extensos, en los que conviven familiares adicionales del jefe o jefa del hogar. Esta composición refuerza la interpretación de que la movilidad residencial en la ZMM está estrechamente vinculada a la búsqueda de vivienda propia y a procesos de reorganización familiar, impulsados por la disponibilidad de desarrollos habitacionales en la periferia metropolitana (Modenes y López, 2004; Delaunay y Dureau, 2004).

Debe considerarse que las personas que realizaron la movilidad residencial dentro de la ZMM no se trasladan de manera aislada, sino que, en muchos casos, lo hacen acompañadas o para reunirse con familiares que ya residían previamente en estos nuevos espacios geográficos. En conjunto, la población vinculada a esta movilidad, personas que cambiaron de municipio y los familiares con quienes comparten el hogar, asciende a 451,800 habitantes, lo que implica que los 308,445 individuos que realizaron el cambio de residencia viven con más de 140 mil personas adicionales. Este patrón de desplazamien-

to colectivo coincide con lo planteado por Rodríguez (1999), quien señala que las decisiones de movilidad suelen estar asociadas al ciclo de vida familiar y a procesos de ajuste habitacional.

Figura 4. Distribución por grupos de edad y sexo de las personas que realizaron la movilidad residencial en la ZMM y sus familiares en hogares censales, 2020.



Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

La estructura etaria de este conjunto poblacional revela una cohorte joven en expansión, característica de procesos de conformación y crecimiento familiar. Los niños menores de 15 años representan 30.3% del total: los menores de cinco años constituyen el 12.3%, los de 5 a 9 años el 9.8% y los de 10 a 14 años el 8.2% (Figura 4). A su vez, el 42% de la población se ubica en el grupo de 20 a 39 años, edades asociadas con la formación de nuevos hogares y la consolidación laboral. En contraste, menos del 5% pertenece al grupo de adultos mayores (60 años y más), lo que confirma el perfil juvenil de quienes protagonizan los procesos de movilidad residencial y refuerza la idea de que estos desplazamientos están estrechamente vinculados a estrategias familiares de reproducción social y búsqueda de vivienda (Luna, 2022; Sobrino, 2023; Graizbord y Acuña, 2007).

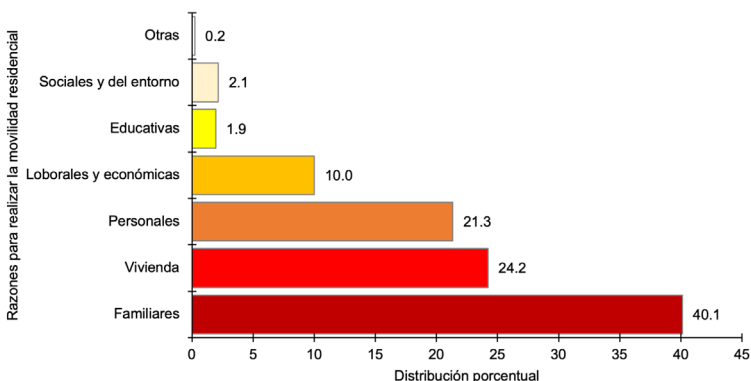
## **Motivos de la movilidad residencial**

Entre las razones declaradas por las personas para realizar la movilidad residencial dentro de la ZMM, la principal fue de tipo familiar, mencionada por cuatro de cada diez casos (40.1%). En segundo lugar, se ubicaron los motivos relacionados con la vivienda, particularmente la búsqueda de un espacio propio o adecuado a las necesidades del hogar, señalados por una de cada cuatro per-

sonas (24.2%). En tercer lugar, se encuentran las razones personales, que representan 21.3% del total, seguidas por los motivos laborales y económicos (10%), vinculados principalmente a la proximidad con el lugar de trabajo o a cambios en la situación ocupacional (Figura 5).

Las razones educativas (1.9%), sociales y del entorno (2.1%), así como otras causas marginales (0.2%), tuvieron una participación reducida en el conjunto de respuestas. Estos resultados sugieren que la movilidad residencial en la ZMM responde, en gran medida, a estrategias familiares y habitacionales, más que a factores económicos o laborales, lo cual coincide con la composición demográfica previamente descrita: hogares jóvenes en proceso de expansión que buscan consolidar su proyecto de vida mediante el acceso a vivienda, aun cuando ello implique desplazarse hacia municipios periféricos con menor infraestructura urbana (Modenés y López, 2004; Rodríguez, 1999).

Figura 5. Distribución porcentual de las principales razones de las personas para realizar la movilidad residencial en la ZMM, 2020.



Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

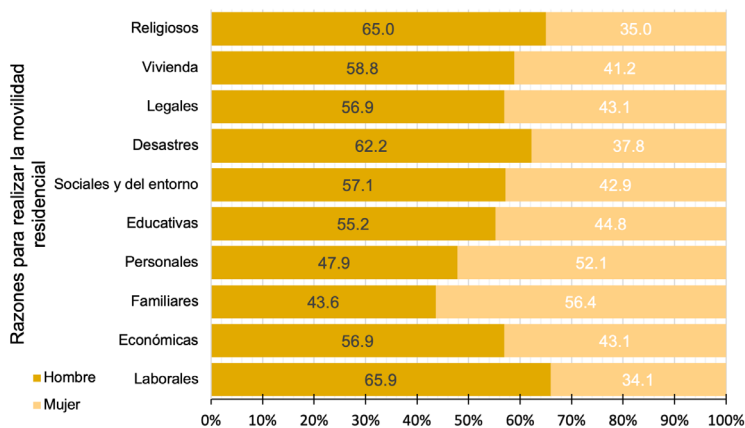
El acceso a una vivienda podría, sin embargo, convertirse en la principal causa de movilidad residencial si se considera que, dentro del hogar censal, generalmente solo la persona que gestionó el cambio de residencia declara esta razón de manera explícita, mientras que otros miembros del hogar tienden a mencionar motivos familiares o personales. En los hogares donde algún integrante manifestó haber cambiado de municipio por motivos de vivienda, solo 56 de cada 100 personas del mismo hogar señalaron esta causa; el resto mencionó

otras razones, siendo la familiar la más recurrente, con 35 de cada 100 casos. Este patrón evidencia el carácter colectivo y multifactorial de la movilidad residencial, en la que la búsqueda de vivienda adecuada se entrelaza con las dinámicas de apoyo familiar y las estrategias domésticas de reproducción social (Delaunay y Dureau, 2004; Luna, 2022; Sobrino, 2023).

## **Diferencias por sexo en la movilidad residencial**

Al analizar las razones de movilidad residencial por sexo, se observa una diferenciación clara en los motivos que impulsan los desplazamientos dentro de la ZMM (Figura 6). Las mujeres reportaron en mayor proporción causas familiares (56.4%) y personales (52.1%), lo que sugiere que su movilidad se vincula estrechamente con dinámicas de cuidado, reunificación o acompañamiento familiar (Ariza, 2017). En contraste, los hombres se desplazaron con mayor frecuencia por motivos laborales (65.9%), económicos (56.9%), de vivienda (58.8%) y, en menor medida, por causas asociadas a desastres en el lugar de residencia anterior o al entorno social (Pedone, 2003).

Figura 6. Distribución porcentual por sexo de las razones para realizar la movilidad residencial en la ZMM, 2020



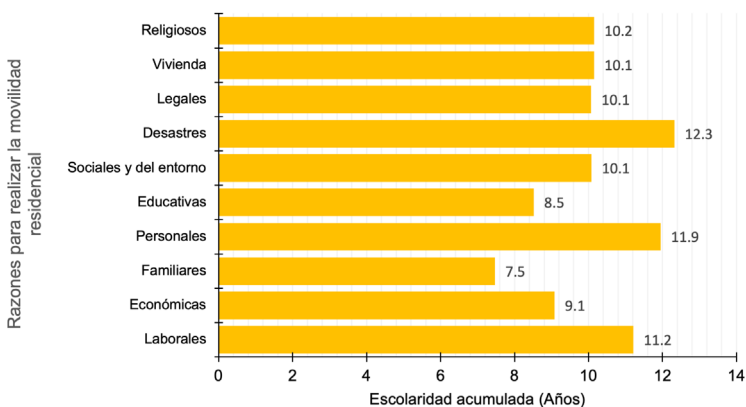
Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

Estas diferencias refuerzan la idea de que la movilidad residencial se estructura bajo patrones de género, donde los hombres responden principalmente a estímulos económicos y materiales, mientras que las mujeres lo hacen en función de las relaciones familiares y las redes de apoyo (Delaunay y Dureau, 2004; Luna, 2022; Sobrino, 2023). Ello evidencia que los procesos de cambio de residencia no solo obedecen a decisiones individuales, sino que están mediados por las posiciones sociales y los roles de género que condicionan las trayectorias familiares y habitacionales en la metrópoli.

## *Escolaridad, ingreso y desigualdades en la movilidad residencial*

En cuanto a la escolaridad, la población que realizó movilidad residencial presenta un promedio similar al de los no migrantes metropolitanos, ambos con una media de 9.5 años de estudio. No obstante, dentro del grupo móvil se observan variaciones significativas según el motivo del cambio de residencia: quienes se desplazaron por desastres (12.3 años), motivos personales (11.9 años) o laborales (11.2 años) registran los niveles de escolaridad más altos, mientras que los que lo hicieron por razones religiosas (10.2 años), legales (10.1 años) o familiares (7.5 años) presentan niveles de escolaridad inferiores.

Figura7. Distribución porcentual de las principales razones para realizar la movilidad residencial en la ZMM según escolaridad acumulada, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

En cuanto a los niveles de ingreso, se aprecian diferencias notables según las razones declaradas para el cambio de residencia (Cuadro 3). Las personas que se desplazaron por motivos de desastres presentan los mayores ingresos promedio (\$21,574), seguidas por quienes lo hicieron por razones personales (\$13,494) o laborales (\$11,920). En contraste, los grupos que cambiaron de vivienda por motivos religiosos (\$6,990), legales (\$9,230) o familiares (\$9,850) registran los ingresos más bajos.

Estos resultados sugieren que la movilidad residencial no afecta de manera homogénea a todos los sectores sociales, sino que refleja desigualdades estructurales. Los hogares con mayor capital económico tienden a moverse para mejorar su calidad de vida o afrontar contingencias, mientras que los de menores recursos suelen hacerlo por razones familiares o de necesidad. Este patrón confirma que la movilidad residencial en la ZMM está fuertemente mediada por el nivel socioeconómico y por la capacidad diferenciada de acceso al mercado de vivienda (Fitch y Soto, 2014; Sobrino, 2023; Rodríguez, 2023).

Cuadro 3. Distribución porcentual de las principales razones para realizar la movilidad residencial en la ZMM, según ingreso promedio mensual por trabajo, 2020

| Razones para realizar la movilidad residencial | Media    |
|--|----------|
| Laborales                                      | \$11,920 |
| Económicas                                     | \$8,921  |
| Familiares                                     | \$9,850  |
| Personales                                     | \$13,494 |
| Educativas                                     | \$11,819 |
| Sociales y del entorno                         | \$10,409 |
| Desastres                                      | \$21,574 |
| Legales  | \$9,230  |
| Vivienda                                       | \$11,560 |
| Religiosos                                     | \$6,990  |

Fuente: Elaboración propia con base en los microdatos censales del cuestionario ampliado del XIV Censo General de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

Asimismo, los datos indican que la movilidad asociada a desastres o a proyectos personales y laborales tiende a concentrarse entre hogares con mayores recursos económicos y educativos, mientras que las movilidades familiares o de reunificación se vinculan con sectores más vulnerables o dependientes de redes de apoyo y estrategias domésticas (Ariza, 2017; Pedone, 2003). En este sentido, la movilidad residencial refleja la estratificación

socioespacial característica de las metrópolis latinoamericanas, donde las oportunidades de acceso a la vivienda y a una localización urbana adecuada están condicionadas por el capital económico, educativo y simbólico de los hogares (Delaunay y Dureau, 2004; Luna, 2022).

En conjunto, los resultados muestran que tanto el género, como el nivel educativo y el ingreso, configuran las motivaciones y condiciones de la movilidad residencial, evidenciando desigualdades estructurales en el acceso a oportunidades y en las formas de habitar el espacio metropolitano (Sobrino, 2023).

## CONCLUSIONES

La movilidad residencial constituye una forma de migración interna poco explorada en los estudios demográficos, pese a que tiene efectos tangibles en la configuración espacial y social de las áreas metropolitanas. En el caso de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), los resultados evidencian que el 6.2% de la población de cinco años y más cambió de residencia en el quinquenio previo al Censo 2020. Si se incluye a los miembros del hogar que acompañaron a la persona que realizó la movilidad, la proporción se eleva al 8.5% de la po-

blación total, lo que revela una dinámica de desplazamiento que involucra no solo a individuos sino a unidades familiares completas.

Este incremento se explica, en buena medida, por la presencia de niños nacidos en el nuevo lugar de residencia, lo cual sugiere que la movilidad residencial está estrechamente vinculada con familias jóvenes en proceso de consolidación o formación reciente. En este sentido, más que una migración individual, se trata de una estrategia familiar que responde a cambios en la estructura del hogar, en las etapas del ciclo de vida y en las oportunidades de acceso a la vivienda.

El análisis espacial indica que los principales municipios de origen de la población que realizó la movilidad se localizan en las zonas centrales de la ZMM, como Monterrey, San Nicolás de los Garza y Guadalupe, territorios densamente urbanizados donde el suelo disponible para vivienda es escaso y los costos de adquisición o renta resultan elevados. En contraste, los municipios receptores, Pesquería, García, Juárez y El Carmen, entre otros, concentran una parte importante de la oferta de vivienda nueva de interés social, lo que ha impulsado el desplazamiento de familias hacia estas áreas de expansión urbana.

A partir de la información presentada, se puede plantear la hipótesis de que la movilidad residencial en la ZMM es protagonizada por población joven que, ante las barreras económicas y estructurales del mercado inmobiliario en los municipios centrales, encuentra en la periferia una alternativa viable para acceder a la propiedad o a una vivienda independiente. Sin embargo, esta reubicación conlleva costos sociales y materiales significativos, como mayores tiempos de traslado, deficiencia en el transporte público y carencias en servicios básicos, lo que puede reproducir nuevas formas de desigualdad territorial.

Por su parte, el análisis de las motivaciones muestra que las decisiones familiares constituyen la principal razón para realizar la movilidad residencial, seguidas de las asociadas a la vivienda. Estas causas adquieren una dimensión de género relevante, pues las mujeres reportan en mayor medida motivos familiares y personales, mientras que los hombres lo hacen por razones laborales o económicas. Este hallazgo reafirma la necesidad de incorporar una perspectiva de género en los estudios sobre movilidad interna, dado que las trayectorias residenciales no solo responden a condiciones estructurales del mercado de vivienda, sino también a roles, responsabilidades y estrategias diferenciadas dentro de los hogares.

Desde una perspectiva de política pública, estos hallazgos plantean la urgencia de repensar los modelos de crecimiento urbano y de provisión de vivienda en la ZMM. Es necesario promover políticas que fomenten la vivienda asequible en zonas centrales y consolidadas, al tiempo que se garantice infraestructura, conectividad y acceso a servicios en los municipios periféricos receptores de población. De igual modo, la planeación metropolitana debe considerar la movilidad residencial como un componente fundamental del desarrollo urbano sustentable, incorporando la dimensión familiar y de género para asegurar que los desplazamientos internos no se traduzcan en nuevas formas de segregación espacial ni en precarización de las condiciones de vida.

# REFERENCIAS

Alonso, W. (2017). A theory of the urban land market. In *Readings in urban analysis* (pp. 1-10). Routledge.

Aragónés, J. I., y Américo, M. (1987). Movilidad residencial en la ciudad: factores determinantes y consecuencias. *Estudios sobre Consumo*, 11, 97-105.

Ariza, M. (2017). Migración interna y arreglos familiares en América Latina: cambios y continuidades en las últimas décadas. *Revista Latinoamericana de Población*, 11(20), 7-34.

Delaunay, D., y Dureau, F. (2004). Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial en Bogotá. *Estudios Demográficos y Urbanos*, (55), 77-113.

Gobierno del Estado de Nuevo León. (2020). Documento Ejecutivo del Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS-ZMM). Publicaciones Gobierno del Estado de Nuevo León (nl.gob.mx)

Graizbord, B., y Acuña, B. (2007). Movilidad residencial en la Ciudad de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22(2), 291-335. <https://doi.org/10.24201/edu.v22i2.1281>

Fitch O., J. M., y Soto C., K. (2014). Movilidad residencial en el Área Metropolitana de Monterrey, México. En el 9° *Congresso Città e Territorio Virtuale*, Roma, 2, 3 e 4 ottobre 2013 (pp. 343-359). Università degli Studi Roma Tre.

Jáuregui, J. A., Ávila, M. J., Alcantara, A. (2015). Tendencias de la migración interna a Nuevo León, 1970-2015. *Memoria del 5° Congreso Nacional de las Ciencias Sociales*. Guadalajara, México.

Lardiés Bosque, R. (2010). Entre la movilidad residencial y la migración. Factores y razones para el cambio de residencia desde un entorno urbano entre la población mayor. *Estudios geográficos*, 71(268), 177-201.

Leszek, K., y Prothero, R. M. (1975). *People On The Move: Studies On Internal Migralion*. Routledge.

Luna, C. D. (2022) Movilidad residencial intrametropolitana de Ciudad de México

2000-2020. *II Simposio Internacional de Doctorandos en Desarrollo Urbano Sustentable en Latinoamérica y el Caribe*.

Módenes, J.A. y López, J. (2003). Movilidad residencial, trabajo y vivienda en Europa. *Papers de demografia (Centre d'Estudis Demogràfics)*, 235, 1-21.

Pacione, M. (2001). Geography and public finance: planning for fiscal equity in a metropolitan region. *Progress in Planning*, 56(1), 1-59.

Pedone, C. (2003) Las relaciones de género en las familias ecuatorianas dentro del contexto migratorio internacional hacia el Estado español. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 56, 79-106.

Rodríguez, H. (1999). Movilidad residencial: reflexiones teóricas e investigación empírica. En Patiño T., Elsa y Jaime Castillo P. (comp.) *Servicios y Marco Construido. 20 Congreso RNIU: Investigación Urbana y Regional. Balance y Perspectivas*. Puebla: Universidad Autónoma de Puebla, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, Universidad Autónoma de Ciudad Juárez (pp. 45-70).

Rodríguez, R. F. (2023). *Influencia del ordenamiento territorial y la movilidad urbana en la percepción de la satisfacción residencial. caso de estudio: el norponiente de la zona metropolitana de Monterrey*. Tesis Doctoral. Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de Nuevo León.

Rossi, P. H. (1980). *Why families move*. 2nd Edition. Beverly Hills: Sage Publications.

Sobrino, J. (2007). Patrones de dispersión intrametropolitana en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22(3), 583-617. <https://doi.org/10.24201/edu.v22i3.1272>

Sobrino, J. (2023). Movilidad residencial intrametropolitana en México, 2000-2020. *Papeles de población*, 29(115), 97-117.

Stokols, D., y Shumaker, S. A. (1982). The psychological context of residential mobility and well-being. *Journal of Social Issues*, 38(3), 149-171.