



*Inmigración y vivienda en España* es una investigación sociológica dirigida por el Colectivo IOÉ en 2004 y está estructurada en dos grandes apartados: 1) Situación del mercado de la vivienda en España y la posición que en él ocupan los inmigrantes, según los datos y cifras conocidas de fuentes oficiales en los últimos años y 2) Comentario de una encuesta realizada a 909 inmigrantes con un cuestionario de 45 preguntas, en la que se exponen los rasgos diferenciadores de su situación y la especificidad para el acceso y uso de la vivienda.

Esta monografía pretende aportar una visión pluridisciplinar a un fuerte hecho, el acceso y uso a la vivienda por parte de los inmigrantes, que está viviendo un fuerte proceso de cambio y transformación en estos años, con índices muy elevados en todas sus manifestaciones, y que es fundamental para el asentamiento de los ciudadanos originarios de África, Europa del Este y Latinoamérica que llegan a España y se instalan en los núcleos urbanos de las Comunidades Autónomas de Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana.

Inmigración y vivienda en España  
Colectivo IOÉ. Carlos Pereda, Walter Actis y Miguel Ángel de Prada

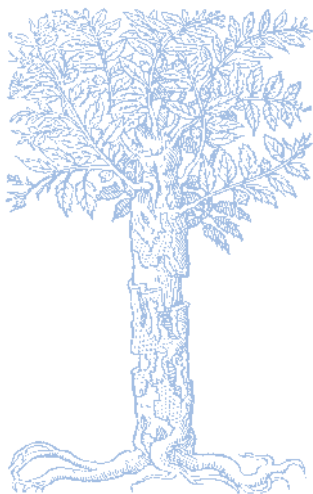
DOCUMENTOS  
DEL OBSERVATORIO  
PERMANENTE DE LA INMIGRACIÓN

7

# Inmigración y vivienda en España

Colectivo IOÉ  
Carlos Pereda  
Walter Actis  
Miguel Ángel de Prada





# Inmigración y vivienda en España

---

Todos los derechos reservados. Este libro no podrá, total o parcialmente, ser objeto de cualquier modalidad de reproducción o transmisión electrónica o mecánica, inclusive el sistema de reprografía, grabación o cualquier otra forma de almacenaje de información, sin la autorización escrita previamente dada por el Editor.

---



© Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
Edita y distribuye: Subdirección General de Información  
Administrativa y Publicaciones  
Agustín de Bethencourt, I I. 28006 Madrid  
Correo electrónico: [sgpublic@mtas.es](mailto:sgpublic@mtas.es)  
Internet: <http://www.mtas.es>

Diseño de cubierta: C & G Comunicación Gráfica, S.L.

NIPO: 201-05-145-3  
ISBN: 84-7850-135-5



# **Inmigración y vivienda en España**

COLECTIVO IOÉ  
Carlos Pereda, Walter Actis, Miguel Ángel de Prada

## **EQUIPOS DE ENCUESTADORES**

Coordinación general Colectivo Ioé

Coordinadores en la Comunidad de Madrid: Carlos Pereda y Miguel A. de Prada

Coordinador en Cataluña: Enrique Vidaurrázaga

Coordinador en la Comunidad Valenciana: Publio López

### **ENCUESTADORES**

#### **Comunidad de Madrid**

Vladimir Paspuel  
Margarita Echeverri  
César Rojas  
Rosario Caba  
Leonardo Pí  
Nabil Marrakchi  
Fedoua Ayadi  
Petia Dimitrova  
Ewa Elzbieta  
Nicoleta Sandu  
Silvia Nicolae  
Suping-Pan  
Ana Artigas

#### **Cataluña**

Mohamed Essalhi  
Fatiha Rabehi  
Ovidio Cristinel  
Marcela Ciobanu  
Martin Cardenaz  
Montserrat Forcadas  
Alfonso Bustos  
Gemma Valeri  
Chabia Akkak  
Sandra Bilbao  
Gul Syed  
Ibrahim Mohamed  
Patricio Aguilar  
Cecilia Carrillo  
Daniela Toro  
Diariatou Diallo

#### **Comunidad Valenciana**

Yordanka Borisova  
Chekrad Mohamed  
Nubia Mora  
Miriam Karina Beraun  
Mirela Matei  
Yassine Elamri  
Juan Carlos Vargas  
Carmen Matei  
Naoual Ramli

## PRESENTACIÓN

El libro que el lector tiene en sus manos es el resultado de una investigación dirigida y financiada durante el año 2004 por el Observatorio Permanente de la Inmigración y realizada por el Colectivo IOÉ, con la finalidad de conocer las condiciones de acceso y uso de la población inmigrante al mercado de la vivienda en España, sus características singulares y las similitudes y diferencias respecto a la población autóctona, en un momento en el que la vivienda vivía un fuerte crecimiento en todos sus índices y era noticia diaria. Si la coyuntura estaba favoreciendo importantes transformaciones en todos los sectores relacionados con la vivienda, era preciso conocer el marco general y cómo este estaba afectando a la población inmigrante, preguntándose por sus condiciones específicas.

El libro tiene dos partes claramente diferenciadas, en una primera se hace una exhaustiva exposición sobre los más recientes indicadores datos y cifras del mercado de la vivienda en España, en tanto el segundo apartado es un comentario de la encuesta realizada a 909 inmigrantes, que responde a un cuestionario de 45 preguntas sobre los distintos aspectos que conciernen a la vivienda y la convivencia con los españoles.

Por diversas razones fue necesario acotar y limitar los ámbitos de estudio, que se concentraron en núcleos urbanos de tres comunidades autónomas (Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana) y en los colectivos de inmigrantes originarios de Europa del Este, África y Latinoamérica, que son mayoritarios en población asentada y en sus orígenes, buscando una radiografía lo más rigurosa y amplia posible.

Al igual que otros estudios y publicaciones están poniendo de relieve, la inmigración española es un hecho tan reciente y heterogéneo que cada día estamos debatiendo, conociendo y aprendiendo sobre cuales son las herramientas adecuadas para profundizar en su conocimiento, con la inequívoca finalidad de integrar a estos nuevos ciudadanos y ciudadanas en la sociedad española en este proceso de adaptación y cambio que conlleva toda dinámica social, con sus

problemas e inevitables conflictos, pero siempre con un ánimo abierto y constructivo. Por ello esta monografía pretende aportar luz a un aspecto esencial de la convivencia, como es conocer las condiciones de residencia de sus moradores extranjeros que se complementa con el prestigio y reconocida trayectoria de sus directores, el Colectivo IOÉ, autores de numerosas publicaciones de contrastada calidad y de cita ineludible para todos aquellos lectores e investigadores que se aproximen al conocimiento de los diversos aspectos de la inmigración en España.

CONSUELO RUMÍ IBÁÑEZ  
*Secretaria de Estado de Inmigración y Emigración*  
*Presidenta del Observatorio Permanente de la Inmigración*

# ÍNDICE

Presentación .....	7
Introducción .....	13
Primera Parte.	
EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA. SITUACIÓN DE LOS INMIGRANTES .....	21
1. Evolución del mercado de la vivienda en España y en la Unión Europea. Especial referencia a Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana .....	23
1.1. Modalidades de tenencia de la vivienda en España. Una sociedad de propietarios .....	23
1.2. Evolución de los precios de venta y de alquiler. Diferencias territoriales.....	31
1.3. Expansión de las hipotecas. Crecientes dificultades de las familias con bajos ingresos para acceder a la vivienda .....	38
1.4. Auge del sector de la construcción y déficit de vivienda social. El negocio inmobiliario .....	45
1.5. Las políticas de vivienda .....	49
1.6. Factores que explican el actual «boom» de la vivienda. ¿Existe una burbuja inmobiliaria? .....	55
2. La inmigración ante la vivienda. Aproximación general .....	61
2.1. La inmigración extranjera y la demanda de vivienda .....	61
2.2. La vivienda de la población extranjera en el Censo de 2001. Comparación con los ciudadanos españoles según regiones de origen .....	69
2.3. Problemas de acceso a la vivienda. Trayectorias diferenciadas .....	76
2.4. Las dificultades del mercado de alquiler y la opción de compra. A vueltas con los papeles, los contratos y los avales .....	81
2.5. Segregación residencial de los inmigrantes .....	84
2.6. Políticas e iniciativas sociales para favorecer el acceso de los inmigrantes a la vivienda .....	87

## Segunda parte

RESULTADOS DE LA ENCUESTA APLICADA A INMIGRANTES DE PAÍSES PERIFÉRICOS .....	93
3. Características de la vivienda actual .....	95
3.1. Modalidades de tenencia de la vivienda: predominio del subarriendo o alquiler compartido .....	95
3.2. Tipología de los ocupantes: doble número de hogares que de viviendas .....	104
3.3. Metros cuadrados y número de habitaciones: problemas de hacinamiento .....	109
3.4. Equipamiento y servicios básicos .....	114
3.5. Precio de la vivienda .....	117
3.6. Disponibilidad de segunda vivienda (en España o en el país de origen) .....	121
4. Acceso a la vivienda actual .....	123
4.1. Vías para acceder a la vivienda. Importancia de las redes informales .....	123
4.2. Persona o entidad con quien se negoció el acceso .....	125
4.3. Motivos de elección de la vivienda actual .....	128
4.4. Principales dificultades encontradas .....	133
4.5. Denegación del acceso a la vivienda «por ser extranjero» .....	138
5. Movilidad residencial .....	141
5.1. Cambios de domicilio desde la llegada a España: alojamientos de emergencia, de transición y estables .....	141
5.2. Movilidad geográfica: la mayoría no cambia de municipio .....	148
5.3. Expectativas de cambio de vivienda inmediato .....	151
5.4. Comparación de la vivienda actual con la del país de origen: «la de allí era mejor» .....	154
5.5. Planes de retorno o de permanencia en España .....	156
5.6. Planes para facilitar la venida a España de otros parientes .....	159
6. Uso y disfrute de la vivienda .....	163
6.1. Actividades que se realizan en la casa .....	163
6.2. Visitas en el domicilio .....	168
6.3. Comodidad de la vivienda .....	170
6.4. Confianza en compañeros y vecinos .....	171
6.5. Ambiente relajado para descansar .....	173
6.6. Intimidad .....	174
7. Relación con los vecinos y el barrio .....	177
7.1. Nivel social del barrio y densidad de inmigrantes .....	177
7.2. Actividades que se realizan en el barrio .....	180
7.3. Relaciones con los vecinos .....	181
7.4. Opinión sobre el trato dispensado por los vecinos españoles .....	186
7.5. Opinión sobre el barrio y los servicios públicos .....	191
Balance	
8. Balance .....	197

8.1. Incidencia de la inmigración en la demanda de viviendas .....	197
8.2. Precariedad residencial de los inmigrantes de países periféricos .....	200
8.3. Diversas trayectorias residenciales de los inmigrantes. Principales factores explicativos .....	204
8.4. Apunte final.....	214
Bibliografía.....	217
Índices de tablas y gráficos .....	225
Anexos	
Anexo 1: Relación de agentes sociales consultados .....	237
Anexo 2: Cuestionario aplicado .....	241





# **INTRODUCCIÓN**



## INTRODUCCIÓN

La oferta de vivienda ha experimentado en España una gran transformación, al pasar en las últimas décadas de un déficit crónico del número de inmuebles a un excedente del 48%, que constituye la bolsa de viviendas infrutilizadas y vacías más grande de la Unión Europea. Por otro lado, una vez superada la crisis inmobiliaria de la primera mitad de los años '90, que redujo el ritmo de la construcción y abarató los precios, asistimos a un largo ciclo expansivo con una demanda sostenida de viviendas en propiedad, a costa del mercado de alquileres. Este «boom» de la demanda se ha visto favorecido por una bajada sin precedentes de los tipos de interés en la zona euro y una mayor duración de los plazos de amortización de los créditos, a lo que se ha unido la escasa rentabilidad de la bolsa a partir de 1999 que llevó a muchos inversores a «cambiar papel por ladrillos», según la fórmula acuñada en los medios financieros.

En nuestra sociedad el acceso a la vivienda, en condiciones que resulten aceptables, constituye uno de los pilares básicos de la «calidad de vida» y de la «inserción social», un planteamiento que, en el plano jurídico, fue recogido por la Constitución de 1978 al establecer para todos los ciudadanos el «derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» (Art. 47). Sin embargo, este derecho está cada vez más subordinado a la «capacidad de mercado» de los ciudadanos, puesto que la provisión de viviendas sociales o de protección oficial ha disminuido continuamente en las últimas décadas. Mientras en la primera mitad de los 80 las Viviendas de Protección Oficial representaban alrededor del 60% del total construido, a comienzos del siglo XXI no llegan al 10%; en cuanto a los alquileres sociales, sólo representan el 2% del parque inmobiliario cuando la media europea (UE-15) se sitúa por encima del 15%. A lo largo de la última década el apoyo a la vivienda social quedó relegado a la retórica política mientras en la práctica se promovía el «mercado libre» de vivienda y el acceso a la propiedad mediante incentivos fiscales. El continuo incremento de precios no ha originado, hasta la fecha, iniciativas gubernamentales eficaces que modifiquen una dinámica que tiende a segmentar a la ciudadanía entre quienes pueden comprar

una (o varias) viviendas y aquellos que viven en situaciones de hacinamiento, infravivienda o permanecen «aparcados» en el hogar paterno.

Si a mediados del siglo XX más de la mitad de las familias españolas vivía en régimen de alquiler (51,3% según el Censo de 1950), a comienzos del siglo XXI la mayoría ha conseguido la propiedad de su vivienda (82%) y la proporción de inquilinos se ha reducido drásticamente (11%). La carrera por conseguir viviendas en propiedad, con más de un millón de créditos hipotecarios al año, ha dado lugar a un creciente y cada vez más prolongado endeudamiento de las familias en relación al sistema financiero.

Como resultado de estos procesos, se producen problemas de polarización y segregación en el acceso y calidad de la vivienda, estrechamente relacionados con las diferencias de poder adquisitivo y patrimonio de los hogares (según el Banco de España el 10% de familias más ricas acumula un patrimonio medio por hogar ochenta veces mayor que el del 50% de familias menos ricas). Durante el último ciclo del sector de la construcción (1997-2004) el precio medio de los inmuebles nuevos se ha encarecido un 79,4% (tasa anual del 11,3%, a precios constantes), lo que ha dificultado el acceso a la propiedad para los sectores económicamente más débiles como los jóvenes con empleo precario o los inmigrantes procedentes de países periféricos, en especial aquellos que se encuentran en período de asentamiento y no disponen de redes familiares consolidadas. Incluso arrendar un piso independiente (ocupado sólo por un núcleo familiar) se ha vuelto más difícil, pese a que los precios de los alquileres sólo han subido a un ritmo anual del 1% durante este período. Debido a ello estos colectivos han tenido que recurrir con frecuencia a la «solidaridad residencial» entre generaciones (la población entre 25 y 34 años que vive en el hogar paterno se ha incrementado un 50%) o al hacinamiento de los inmigrantes con paisanos del mismo origen, como amortiguadores de un problema social creciente. Estas situaciones límite provocan, a su vez, dificultades en la convivencia en los hogares o con los vecinos, que tienden a crear un clima adverso en la opinión pública y contribuyen –a su vez– a dificultar su acceso a otras viviendas.

En este contexto, la intención del Observatorio Permanente de la Inmigración al promover el presente estudio ha sido explorar la situación y problemática de la vivienda entre la población inmigrante, perfilando sus principales características a fin de poder facilitar la toma de decisiones adecuadas en política de integración.

Se trata de una cuestión abordada sólo parcialmente hasta la fecha, mediante estudios de casos concretos o de regiones determinadas. En nuestro caso, el estudio presenta dos limitaciones, una en relación al colectivo estudiado (sólo se incluyen los inmigrantes procedentes de países periféricos), otra en relación al hábitat (espacios urbanos y metropolitanos, excluyendo las viviendas en medio rural). Veamos con más detalle lo que suponen estas elecciones respecto al objeto de estudio:

- Los inmigrantes procedentes de países «periféricos»<sup>1</sup> sumaban un total de 2.874.800 personas y representaban el 77,8% de la *población extranjera empadronada* el 1 de enero de 2005. Dada la gran diversidad de países de origen, hemos agrupado a efectos de análisis tres regiones principales: este de Europa (506.725 personas, 13,7% de la población extranjera); África (705.944, 19,1%) y América Latina (1.431.770, 38,8%)<sup>2</sup>.
- Los inmigrantes radicados en espacios urbanos (más de 5.000 habitantes) eran el 91% del total según el *Censo de 2001*, siendo el 49% los que vivían en capitales de provincia y en las coronas periféricas de las grandes ciudades<sup>3</sup>. En nuestro trabajo de encuesta no se acudió a pueblos con menos de 5.000 habitantes, limitándose el ámbito geográfico a las tres comunidades autónomas con mayor concentración: Cataluña (795.800 personas, 21,5% de la población extranjera empadronada en enero de 2005), Comunidad de Madrid (766.700, 20,8%) y Comunidad Valenciana (572.900, 15,5%). Conviene tener en cuenta, por tanto, que no hemos estudiado la problemática específica de vivienda existente en los pueblos pequeños ni en provincias con importante presencia de inmigrantes en la agricultura (como Murcia, Almería, Huelva, etc.). No obstante, el mayor peso demográfico de la inmigración –por encima del 80%– se sitúa en espacios urbanos no agrícolas, por lo que nuestro trabajo representa la situación mayoritaria en España de los inmigrantes de países periféricos.

La metodología para realizar la presente investigación ha combinado la consulta a informantes cualificados (ver *Anexo 1*) y el estudio de fuentes secundarias sobre el mercado de la vivienda y la inmigración (ver *Bibliografía*), con una encuesta específica sobre temas de vivienda a una muestra de 909 inmigrantes, mayores de edad, procedentes de países periféricos (ver el cuestionario en *Anexo 2*). Entre las fuentes estadísticas utilizadas, queremos destacar, en primer lugar, el *Censo de Población y Vivienda de 2001*, que permite cotejar la situación residencial que tenían en aquel momento los inmigrantes –de la periferia y de los países centrales– respecto a la población autóctona; y, en segundo lugar, los *Padrones de Población de 1998 a 2005*, que proporcionan información sobre el número y evolución de la población extranjera entre esos años.

---

<sup>1</sup> Utilizamos esta expresión en contraposición a «países centrales», por preferencia frente a otras denominaciones como «Primer mundo/Tercer mundo», «países desarrollados/subdesarrollados» o «Norte/Sur». En el grupo de países «centrales» incluimos a la UE-15, a otros de Europa occidental (Suiza, Noruega, Islandia, etc.), Estados Unidos, Canadá, Japón y Australia. Las personas de estos países empadronadas en España a 1 de enero de 2005 eran 816.746, que representaban el 22,1% de los extranjeros.

<sup>2</sup> La inmigración asiática (111.313 personas, sin contar Japón) también ha sido incluida como parte de la muestra total pero no será objeto de un análisis desagregado al no contar con una submuestra suficiente.

<sup>3</sup> Según el Censo de 2001 sólo el 1% de los extranjeros vivía en municipios de menos de 1.000 habitantes y el 7% en municipios de 1.000 a 5.000 habitantes.

En cuanto a la muestra aplicada, resultaba imposible efectuar un muestreo al azar, ya que no disponíamos de las direcciones de las personas a entrevistar, por lo que recurrimos, como en otras ocasiones, al *sistema de cuotas*. Este procedimiento exige un estudio previo del colectivo a encuestar, de manera que se obtenga un mapa lo más completo posible de sus diferencias internas (sexo, edad, nacionalidad, lugar de residencia, tiempo de estancia en España, ocupación, estatuto jurídico, etc.) que luego servirán para establecer las cuotas que aplicarán los encuestadores. En nuestro caso, nos servimos básicamente del Padrón de 2003, complementado con las informaciones de otros estudios monográficos y de informantes sobre el terreno a fin de adaptar los datos a la situación existente en el momento de aplicación de la encuesta (2004-2005).

La fiabilidad estadística de las muestras por cuotas es menor que en los muestreos de azar (Moser ha estimado<sup>4</sup> un margen de error suplementario del 50%, que nosotros tomamos como referencia). Por eso sólo podemos trabajar con fiabilidad en relación al conjunto de la muestra (+/- 5% de margen de error) o a conjuntos amplios de la misma. En especial, hemos asegurado muestras suficientes de las tres regiones de origen (Europa del este, África, América Latina) que no se corresponden con su peso real, ponderando con posterioridad las submuestras para adaptarlas al peso que tenían esos colectivos a 1 de enero de 2005. Asimismo, se asegura la fiabilidad de las submuestras por sexo, tramos de edad, tiempo de estancia en España, estatuto jurídico y comunidades autónomas de residencia. El Cuadro 1 recoge la base muestral de las variables que fueron más utilizadas para establecer las cuotas y una estimación de su margen de error.

El trabajo de campo se realizó en dos oleadas, la primera en el último trimestre de 2004<sup>5</sup> y la segunda en el primer semestre de 2005. A partir de la experiencia recogida en estudios anteriores, contamos con equipos de encuestadores inmigrantes de la misma región de origen<sup>6</sup> que las personas a quienes iban a entrevistar, a fin de asegurar el acceso fácil y el dominio de las lenguas de origen. Los coordinadores regionales llevaron a cabo un control sistemático de cada cuestionario y del cumplimiento de las cuotas preestablecidas.

Nuestro estudio se ha realizado en dos etapas, que constituyen las dos partes del presente libro. En la Primera parte se abordan por separado los dos contextos generales del tema a investigar: por una parte, el mercado de la vivienda (capítulo 1), por otra, la inmigración, a partir de los datos disponibles sobre su situación residencial (capítulo 2). Ambos capítulos son necesarios para entender e interpretar las informaciones obtenidas mediante la encuesta a inmigrantes de países

---

<sup>4</sup> Ver BUGEDA, J., *Manual de técnicas de investigación social*, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1974, pág. 56.

<sup>5</sup> Una explotación de esta primera muestra de 450 cuestionarios se entregó al OPI en diciembre de 2004.

<sup>6</sup> Las 909 personas entrevistadas proceden de 36 países diferentes, correspondiendo las cuotas principales a Marruecos, Rumania, Ecuador, Colombia y Bulgaria (más de 50 cada uno); Argentina, Perú, Argelia, Polonia y República Dominicana (entre 21 y 50); y China, Ucrania, Paquistán, Senegal y Bolivia (entre 10 y 20).

**CUADRO I**  
CUOTAS APLICADAS Y ESTIMACIÓN DEL MARGEN DE ERROR MUESTRAL

Cuotas	Muestra	Margen de error
Muestra total	909	5,0
Región de origen:		
Europa del este	270	9,0
África	308	8,7
América Latina	299	8,9
Asia	32	---
Sexo:		
Mujeres	416	7,4
Hombres	493	6,8
Tramos de edad:		
18-30 años	309	8,7
31-40 años	368	8,3
Más de 40	232	9,8
Estancia en España:		
Más de 5 años	206	10,5
De 2 a 5 años	440	7,2
Menos de 2 años	263	9,3
Estatuto jurídico:		
Permiso de residencia	493	6,8
Sin papeles	416	7,4
Comunidad Autónoma:		
Cataluña	318	8,6
Madrid	352	8,1
Comunidad Valenciana	239	9,8

periféricos, que constituyen el contenido de los cinco capítulos de la Segunda parte, donde se recogen y analizan los siguientes asuntos:

- *Características de la vivienda actual de los inmigrantes*: forma de tenencia, tipología de los ocupantes, superficie y problemas de hacinamiento, equipamiento y servicios básicos, disponibilidad de segunda vivienda en España o en el país de origen (capítulo 3).
- *Acceso a la vivienda actual*: cómo o a través de quién les llegó información sobre la vivienda en que residen, con qué persona o entidad negociaron el acceso, cuáles fueron los principales motivos de elección y eventuales dificultades para acceder a la vivienda. Por último, se recoge una información no limitada a la última vivienda para saber si en alguna ocasión la persona encuestada o sus familiares fueron discriminados al intentar alquilar o comprar una vivienda «por el hecho de ser extranjeros» (capítulo 4).
- *Movilidad residencial*: cambios de domicilio y de lugar de residencia desde la llegada a España y expectativas de mudanza a corto plazo. Se sondean también las expectativas de retorno o de permanecer en España, y la existencia de planes para facilitar la venida de pa-

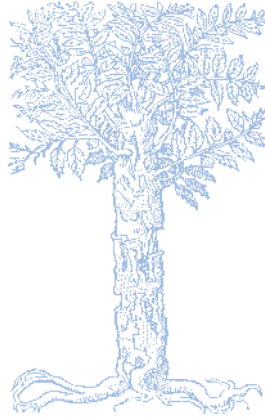
rientes próximos a lo largo del próximo año. Se compara la vivienda actual en España con la última ocupada en el país de procedencia (capítulo 5).

- *Uso y disfrute de la vivienda*: actividades que se realizan en el hogar, visitas que se reciben en la casa y eventuales conflictos con los vecinos por ese motivo, valoración de la comodidad de la vivienda, del grado de confianza en los compañeros y vecinos, de la tranquilidad y de la intimidad del hogar (capítulo 6).
- *Relación con los vecinos y el barrio*: nivel social del barrio, grado de concentración de inmigrantes en la escalera o finca, actividades cotidianas que se realizan en el barrio o en otros espacios de la ciudad, relaciones con los vecinos en diversos ámbitos (vivienda, locutorios, asociaciones, colegios de los hijos), aceptación o rechazo por parte de la población autóctona y opinión general sobre el barrio y el funcionamiento de los servicios públicos. (capítulo 7).

El capítulo 8, finalmente, ofrece un balance de las principales conclusiones a las que hemos llegado en torno a tres cuestiones: qué papel juegan los inmigrantes procedentes de países periféricos en el mercado de la vivienda; cuáles son las pautas diferenciales de esta población en relación a la inmigración procedente de países centrales y a la población autóctona; y una explicación de los diversos itinerarios residenciales entre los inmigrantes. Una breve consideración general derivada de los anteriores análisis cierra este último capítulo.

Esperamos que el presente estudio contribuya a un mejor conocimiento de la situación y para la puesta en marcha de iniciativas que favorezcan la inserción social de los inmigrantes. Desde aquí agradecemos la colaboración de las personas entrevistadas y de las siguientes instituciones que han cooperado en los trabajos de campo: Escuela de Mediadores Sociales para la Inmigración (EMSI, Madrid), Servicio de Mediación Social para la Inmigración (SEMSI, Madrid), Centro de Estudios para la Integración Social y Formación de Inmigrantes (CEIM, Valencia), Alicante Acoge, Asociación Rumana Castellonense y Desenvolupament Comunitari (Barcelona). En especial, agradecemos el apoyo brindado por María Isabel Carvajal, responsable del OPI para el seguimiento de nuestro trabajo y principal impulsora del mismo.

*Colectivo loé*



**Primera Parte**

**EL MERCADO  
INMOBILIARIO EN  
ESPAÑA.  
SITUACIÓN DE LOS  
INMIGRANTES**



# I. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y EN LA UNIÓN EUROPEA. ESPECIAL REFERENCIA A CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA

En este capítulo se ofrece una visión de conjunto del mercado de la vivienda en España, contexto imprescindible para comprender la situación específica de la población inmigrante. Veremos, en primer lugar, la evolución de las formas de tenencia, que ha convertido a España en un caso anómalo dentro de la Unión Europea, con la tasa de alquileres más baja y el mayor excedente de viviendas en relación al número de hogares. En segundo lugar, abordaremos la evolución de los precios –de alquiler y compra– y la transformación de los créditos hipotecarios –más baratos y con plazos de amortización más largos– en el último ciclo expansivo del sector de la construcción (1997-2005), un período en el que se han producido importantes desigualdades en el acceso a la vivienda y un endeudamiento creciente de las familias en relación al sistema financiero. A continuación, expondremos las líneas generales de la política de vivienda en España, con el reciente Plan de Vivienda 2005-2008, y los planes vigentes en las tres comunidades autónomas donde hemos aplicado la encuesta a inmigrantes. Por último, señalaremos cuáles son, en nuestra opinión, los factores clave que permiten explicar el actual «boom» de la vivienda, así como sus efectos sociales y eventuales riesgos para los próximos años.

## 1.1. Modalidades de tenencia de la vivienda en España: una sociedad de propietarios

En general la situación existente en España respecto a las formas de tenencia de la vivienda se puede describir como la de una «sociedad de propietarios». Durante la segunda mitad del siglo XX se produjo un constante incremento de la compra como vía de acceso para la mayoría de hogares: en 1950 el 46% de las viviendas estaban ocupadas por sus propietarios, en 1981 el

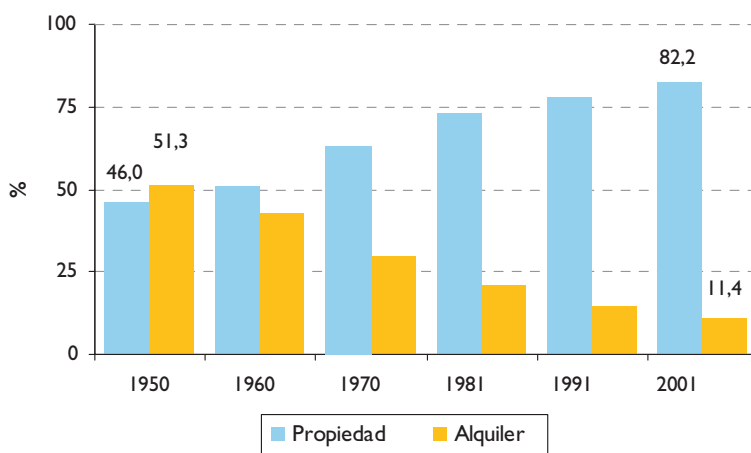
porcentaje ascendía al 73% y en 2001 al 82%. Esta dinámica tiende a reducir y marginalizar el mercado del alquiler, cuya oferta ha decrecido continuamente en las últimas décadas, a pesar del importante incremento del parque de viviendas (ver Tabla 1 y Gráfico 1).

**TABLA I**  
VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA EN ESPAÑA (1960-2001)

	Propiedad	Alquiler	Otras formas	Total
1950	2.907.360	3.242.850	167.606	6.317.816
1960	3.558.537	2.988.161	481.953	7.028.651
1970	5.394.326	2.555.116	554.884	8.504.326
1981	7.629.659	2.168.661	632.575	10.430.895
1991	9.166.124	1.757.469	901.256	11.824.849
2001	11.654.379	1.614.221	915.426	14.184.026

FUENTE: Censos de población (1950-2001).

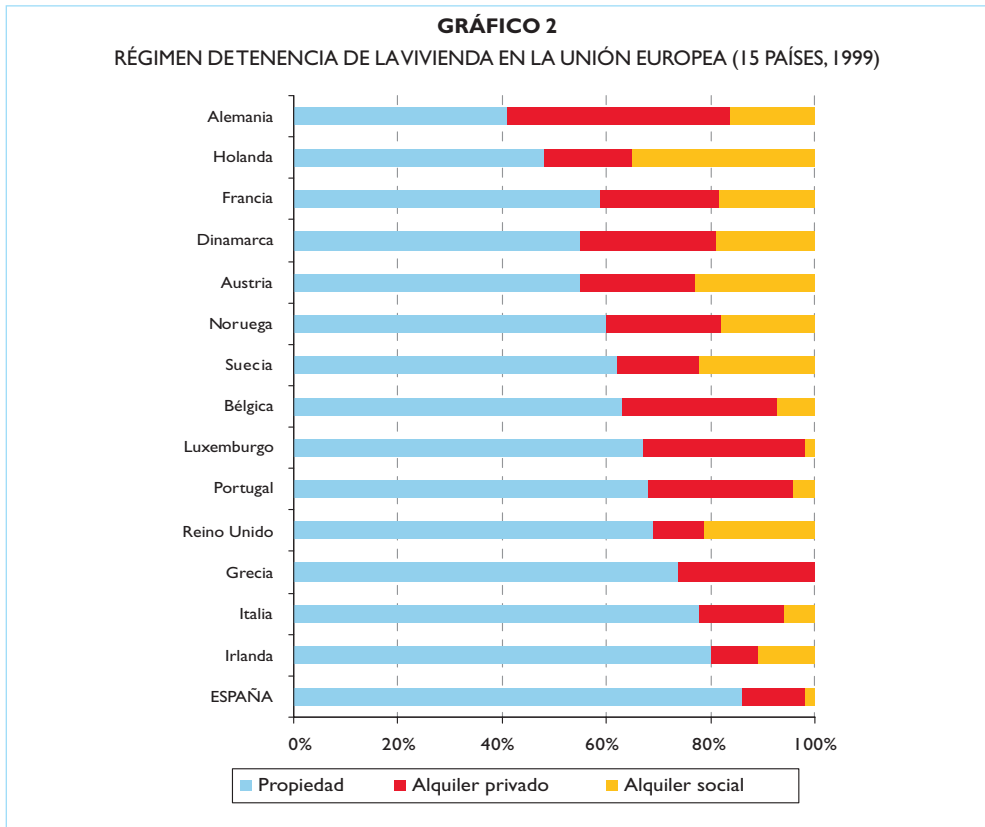
**GRÁFICO I**  
VIVIENDAS PRINCIPALES EN PROPIEDAD Y ALQUILER EN ESPAÑA (1950-2001)



FUENTE: Censos de población (1950-2001).

El parque de viviendas en alquiler ha pasado del 51% en 1950 al 11% en 2001. Esta tendencia se ha producido también en la mayoría de países europeos pero a un ritmo mucho más lento, lo que les permite mantener una proporción importante del parque inmobiliario en alquiler. Tal como se recoge en el Gráfico 2, España presenta una situación anómala en el conjunto de la Unión Europea, pues es el país con más viviendas en propiedad. Irlanda, Italia y Grecia tienen también ele-

vadas tasas de propietarios mientras los alquileres prevalecen en Alemania y Holanda. Por otra parte, apenas se ha promovido en España el *alquiler social* (2% del parque en 1999)<sup>7</sup>, mientras en la mayoría de los países esta forma de alojamiento representa por encima del 10% de las viviendas.



FUENTE: Elaboración propia a partir de Trilla, C., *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Fundación «la Caixa», Barcelona, 2001, pág. 64.

La modalidad de tenencia de vivienda en las tres comunidades autónomas donde hemos aplicado la encuesta presenta algunas diferencias significativas. Cataluña tiene doble proporción de viviendas en alquiler que la Comunidad Valenciana, mientras Madrid se sitúa en una posición intermedia, algo superior a la media del conjunto de España.

<sup>7</sup> Se entiende por «alquiler social» el promovido y gestionado por el sector público con el fin de facilitar viviendas dignas a un precio asequible para la población con menos recursos. Entre los años 1960 y 2000 el alquiler social disminuyó en países como Alemania y Reino Unido pero aumentó en otros como Holanda, Francia y Suecia.

**TABLA 2**  
**VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (2001)**

Total	Propiedad	Alquiler	Otras formas	Total
Cataluña	1.830.721	384.423	100.630	2.315.774
Madrid	1.536.836	255.254	81.581	1.873.671
C. Valenciana	1.292.225	123.841	76.678	1.492.744
ESPAÑA	11.654.379	1.614.221	915.426	14.184.026
%	Propiedad	Alquiler	Otras formas	Total
Cataluña	79,1	16,6	4,3	100,0
Madrid	82,0	13,6	4,4	100,0
C. Valenciana	86,6	8,3	5,1	100,0
ESPAÑA	82,2	11,4	6,4	100,0

FUENTE: Censo de Población y Vivienda de 2001.

El continuo descenso de viviendas en alquiler es poco funcional para algunas situaciones y tendencias de la sociedad actual en las que esta forma de tenencia es la opción más viable. Entre ellas cabe citar las siguientes:

- Cambios en la dinámica familiar y de los hogares: crece el número de personas adultas «sin familia», o en situación de transición. Este sector conforma una demanda de vivienda por períodos cortos, hasta definir su situación.
- El incremento de la temporalidad laboral, que implica una mayor disponibilidad y movilidad de la mano de obra, resulta poco funcional con la modalidad de vivienda en propiedad, que presupone estabilidad residencial. Puede considerarse que el objetivo de favorecer la movilidad de los trabajadores encaja mejor con la promoción de viviendas en alquiler.
- El importante crecimiento de la inmigración también tiende a cambiar el mercado de vivienda: al menos en la primera fase migratoria, la débil inserción económica y/o las necesidades del proyecto migratorio (deudas, remesas, etc.) plantean como única opción el alquiler.

Según el Censo de 2001, el parque de viviendas existente en España alcanzaba la cifra de 20,9 millones de unidades, lo que quiere decir que había un superávit global del 48,2% en relación al número de hogares existentes en el país (14,1 millones según el mismo Censo). También en este punto España se encuentra a la cabeza de los países europeos, seguida por Portugal, Grecia e Italia; en el extremo opuesto, con menos viviendas que hogares (es decir, con déficit), se sitúan

Holanda, Luxemburgo, Reino Unido y Alemania (ver Tabla 3). En números absolutos y relativos, *España es el país con mayor superávit de viviendas en relación al número de hogares.*

**TABLA 3**  
VIVIENDAS Y HOGARES EN LA UNIÓN EUROPEA (15 PAÍSES, 2001)

	Viviendas (millones)	Hogares (millones)	Diferencia viviendas-hogares	
			Nº (millones)	%/hogares
ESPAÑA	20,9	14,1	6,8	+48,2
Portugal	4,6	3,4	1,2	+35,3
Grecia	4,5	3,5	1,0	+28,6
Italia	25,0	20,0	5,0	+25,0
Francia	29,0	24,0	5,0	+20,8
Austria	3,8	3,3	0,5	+15,2
Bélgica	4,6	4,2	0,4	+9,5
Finlandia	2,5	2,3	0,2	+8,7
Dinamarca	2,5	2,4	0,1	+4,2
Suecia	4,3	4,2	0,1	+2,4
Irlanda	1,3	1,3	0,0	+0,0
Luxemburgo	0,2	0,2	0,0	+0,0
Alemania	37,1	37,8	-0,7	-1,9
Reino Unido	24,6	25,1	-0,5	-2,0
Holanda	6,6	6,9	-0,3	-4,3
UE-15	171,5	152,7	18,8	+12,3

FUENTE: Para España, Censo de Población y Vivienda de 2001; para el resto de países, Euroconstruc, *The prospective construction in Europe, 2001*.

El superávit de viviendas en España en relación a los hogares se reparte entre viviendas secundarias y vacías<sup>8</sup>, cuyo número se ha multiplicado casi por veinte en los últimos 50 años. En 1950 la suma de ambos epígrafes representaba el 5% del parque de viviendas pero en 2001 llega al 32% (ver Tabla 4).

Las viviendas «secundarias» se han incrementado a partir de de dos factores: por un lado, el aumento del nivel de vida en España, que permitió a las familias con mayores ingresos la adquisición de una segunda residencia en zonas de playa o montaña; por otro, la compra de apartamentos en zonas turísticas por parte de extranjeros no residentes que los utilizan una parte del

<sup>8</sup> Se entiende por vivienda «secundaria» (ya sea en propiedad, alquiler o cedida gratis) la utilizada por un hogar, aparte de la vivienda principal, en tiempos de vacaciones, fines de semana, etc. Las viviendas «vacías» son las que se mantienen como parte del patrimonio de un hogar pero no se usan, ya sea por abandono o estado ruinoso, conservación como inversión o por otros motivos.

**TABLA 4**  
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS EN ESPAÑA  
ENTRE LOS CENSOS DE 1950 Y 2001

Total	Principales	Secundarias	Vacías*	Otras**	Total
1950	6.317.815	1.779.910	1.814.722	---	6.677.197
1960	7.028.651	331.044	366.729	148.734	7.875.158
1970	8.504.326	795.742	1.355.717	77.605	10.733.390
1981	10.430.895	1.889.759	2.396.205	44.854	14.761.713
1991	11.824.849	2.628.817	2.707.009	36.816	17.197.491
2001	14.187.169	3.360.631	3.398.754	11.446	20.958.000
%	Principales	Secundarias	Vacías*	Otras**	Total
1950	94,6	2,7	2,7	---	100,0
1960	89,3	4,2	4,7	1,9	100,0
1970	79,2	7,4	12,6	0,7	100,0
1981	70,7	12,8	16,2	0,3	100,0
1991	68,8	15,3	15,7	0,2	100,0
2001	67,7	16,0	16,2	0,1	100,0

FUENTE: Censos de población (1950-2001).

(\*) Desocupadas y Otras; (\*\*) Alojamientos y viviendas colectivas

año o las adquieren directamente como inversión<sup>9</sup>. Según Enrique Lacalle, experto en turismo residencial, en 2004 había ya 3,8 millones de viviendas dedicadas a segunda residencia, de las cuales 1,7 millones pertenecían a ciudadanos extranjeros, principalmente británicos (52%), alemanes (22%) y franceses (8%). La mayoría de estas viviendas se ubica en la costa mediterránea, de manera destacada en la Costa del Sol<sup>10</sup>.

En relación a las viviendas «vacías» detectadas en el Censo de 2001, conviene precisar que el 49% eran de construcción posterior a 1971 y el 18% posteriores a 1991, lo que sugiere que se encontraban en buenas condiciones y que fueron adquiridas, no para habitarlas, sino con fines especulativos. En la literatura financiera especializada la inversión en Bolsa o en inmuebles ha sido un tema recurrente en los últimos años, sobre todo a raíz del estallido de la «burbuja tecnológica» en marzo de 2000. Entre ese año y 2003 la Bolsa española cayó un 57% desde sus niveles más altos y el precio de la vivienda nueva subió un 42%, como veremos más adelante. «Cambiar papel por ladrillos», según una expresión acuñada en los círculos financieros, se consideró por entonces

<sup>9</sup> «La demanda de viviendas secundarias por parte de residentes en el exterior ha aumentado de forma notable en los últimos años. Los datos de la balanza de pagos sobre la inversión extranjera en inmuebles muestran un crecimiento medio anual del 31% en los últimos ocho años. Estos datos recogerían tanto la demanda de viviendas por motivos residenciales como la demanda de viviendas y de otros inmuebles como forma de inversión alternativa» BANCO DE ESPAÑA, «El mercado de la vivienda en España», *Boletín Económico*, septiembre 2002, pág. 57. En [www.bde.es](http://www.bde.es).

<sup>10</sup> Declaraciones de Enrique Lacalle en el IV Salón de Turismo Residencial, Marbella, abril de 2004.

una estrategia razonable en términos de rentabilidad, con el consiguiente efecto alcista de esas inversiones sobre los precios de la vivienda y sin que el gobierno interviniera para controlarlo.

El superávit de viviendas en relación al número de hogares es mayor en la Comunidad Valenciana (+41%) y en Cataluña (+30%) que en Madrid (+24%), probablemente por la mayor especialización turística de las regiones mediterráneas. Sin embargo, la proporción de viviendas «vacías» en relación a las «secundarias» es mayor en Madrid que en las otras dos comunidades autónomas (ver Tabla 5 y Gráfico 3).

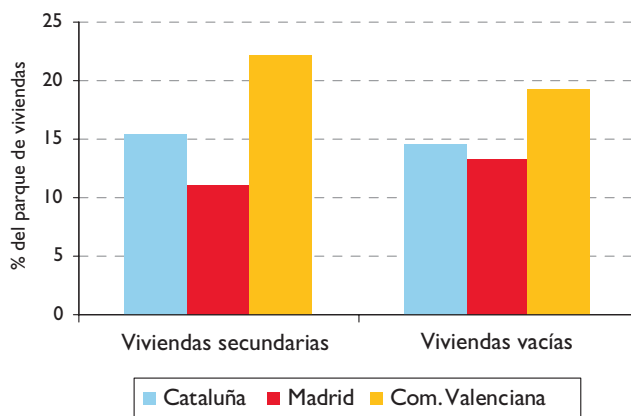
**TABLA 5**  
VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (2001)

Total	Principales	Secundarias	Vacías*	Resto**	Total
Cataluña	2.315.856	514.943	483.356	1.781	3.315.936
Madrid	1.873.792	275.705	328.648	1.365	2.479.510
C. Valenciana	1.492.792	564.086	490.897	836	2.548.611
ESPAÑA	14.187.169	3.360.631	3.398.754	11.446	
%	Principales	Secundarias	Vacías*	Resto**	Total
Cataluña	69,8	15,5	14,6	0,1	100,0
Madrid	75,5	11,1	13,3	0,1	100,0
C. Valenciana	58,6	22,1	19,3	0,0	100,0
ESPAÑA	67,7	16,0	16,2	0,1	100,0

FUENTE: Censo de Población y Vivienda de 2001.

(\*) Desocupadas y Otras; (\*\*) Alojamiento y viviendas colectivas

**GRÁFICO 3**  
PROPORCIÓN DE VIVIENDAS SECUNDARIAS Y VACÍAS EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (2001)



FUENTE: Censo de Población y Vivienda de 2001.

En cuanto a la *calidad de las viviendas* disponemos de varios indicadores. En primer lugar, el tamaño en metros cuadrados de las residencias principales: la mayoría (64,3%) son casas de tamaño intermedio, entre 61 y 105 metros cuadrados; el 21,4% son viviendas grandes (más de 105 metros cuadrados); y el restante 14,1% son pequeñas (menos de 60 metros cuadrados). En general las casas en propiedad son bastante más grandes que las de alquiler. De estas últimas, el 28% tiene menos de 60 metros y sólo el 4,8% más de 105 metros. Si cruzamos el tamaño de las viviendas principales por el número de ocupantes podemos concluir que en el momento de hacer el Censo (2001) algo más de un millón de personas se encontraban claramente hacinadas (menos de 10 metros cuadrados por individuo, es decir, más de una persona por habitación); diez millones disponían entre 11 y 20 metros cuadrados de vivienda, 14 millones entre 21 y 30 y, por último, otros 15 millones más de 30 metros.

La calidad de las viviendas ha mejorado mucho en España en las últimas décadas<sup>11</sup>. No obstante, siguen existiendo importantes carencias o problemas que sintetizamos en la Tabla 6, a partir de

**TABLA 6**  
PRINCIPALES PROBLEMAS DE LAS VIVIENDAS EN ESPAÑA

En el exterior de las viviendas	Número	%
Problemas de ruidos exteriores	4.324.542	30,5
Problemas de contaminación o malos olores	2.736.690	19,3
Problemas de limpieza en la calle	4.585.196	32,3
Problemas de malas comunicaciones	2.025.439	14,3
Delincuencia o vandalismo en la zona	3.181.231	22,4
En el interior de las viviendas	Número	%
Edificios en estado ruinoso	94.794	1,1
Edificios en estado malo o deficiente	855.617	9,9
Hogares sin aseo dentro de la vivienda	156.208	1,1
Hogares sin calefacción central	7.380.395	52,0
Hogares con humedades o goteras*	2.487.902	17,5
Infravivienda	Número	%
Chabolas**	48.000	0,3
Personas sin hogar**	250.000	0,6

FUENTE: Censo de Población y Vivienda de 2001.

(\*) EUROSTAT, Panel de Hogares de la Unión Europea, 1996;

(\*\*) Estimación del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, 2001.

<sup>11</sup> El Censo de Viviendas y Edificios de 1942 calificó como deficiente el 71% del parque de viviendas («insalubres» el 26%, «malas o defectuosas» el 45%). En los años 50 más de la mitad de los edificios no poseía agua corriente. En 1960 las viviendas «en mal estado» eran el 50,7%, en 1981 el 30,5% y en 2001 el 10%.

la información recogida de diversas fuentes. Los problemas afectan tanto al exterior como al interior de las viviendas. Respecto al entorno, casi una tercera parte de los hogares se queja del deficiente sistema de limpiezas y de los ruidos que proceden de la calle o de las industrias próximas. Una quinta parte se refiere a la delincuencia o vandalismo existente en la zona donde se sitúa su casa. Por último, bastantes vecinos se quejan de la contaminación o malos olores y de la deficiente comunicación de su barrio con el resto de la ciudad.

En cuanto a las condiciones de la vivienda, un 11% se encuentra en estado ruinoso, malo o deficiente y el 17% tiene problemas de humedades. Uno de cada cien hogares carece de aseo dentro de la vivienda y se estima que tres de cada mil personas viven en chabolas. Casi la mitad de los hogares dispone de calefacción central, sea colectiva o individual; además, otro 37% dispone de aparatos que permiten calentar alguna habitación, por lo que sólo el 14% no dispone de ningún aparato de calefacción (proporción que no se puede valorar negativamente en todos los casos, dada la diversidad climática existente en el territorio español).

La existencia de personas sin hogar, estimada en 250.000, es el síntoma más grave del problema de acceder a la vivienda en España. Otro síntoma es el retraso de la emancipación de los jóvenes en relación al hogar de sus padres: entre 1977 y 2001 el número de jóvenes emancipados entre 25 y 29 años cayó del 57% al 30%, disminuyendo también la proporción de emancipados en el tramo de 30 a 35 años (del 77% al 67%)<sup>12</sup>. Así, aunque se haya producido un importante incremento del número de viviendas construidas, no se han cubierto las necesidades de toda la población. Algunos sectores cubren holgadamente sus necesidades, con segundas y terceras viviendas, e incluso las mantienen vacías para venderlas más caras en el futuro, mientras subsisten diversas formas de precariedad como el chabolismo, el hacinamiento y la ocupación de viviendas deterioradas o en malas condiciones y, sobre todo, crece la proporción de jóvenes que no salen del hogar paterno.

## **1.2. Evolución de los precios de venta y de alquiler. Diferencias territoriales**

El precio medio de la vivienda ha experimentado grandes incrementos en España en las dos últimas décadas pero a un ritmo muy desigual. Entre 1987 y 1991 el valor *nominal* de las viviendas nuevas se duplicó, pasando de 317 a 646 euros por m<sup>2</sup>; si tenemos en cuenta la inflación, el incremento *real* en esos 4 años fue del 53,6%, es decir, una tasa anual media del 13,4%. Después el precio se redujo en términos reales hasta un 18%, coincidiendo con el ciclo económico recesivo de 1992-1997 (tasa anual de -3%). Por último, los precios han vuelto a dispararse entre 1998 y 2004,

---

<sup>12</sup> CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL, *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*, CES, Madrid, 2002, pág. 16.

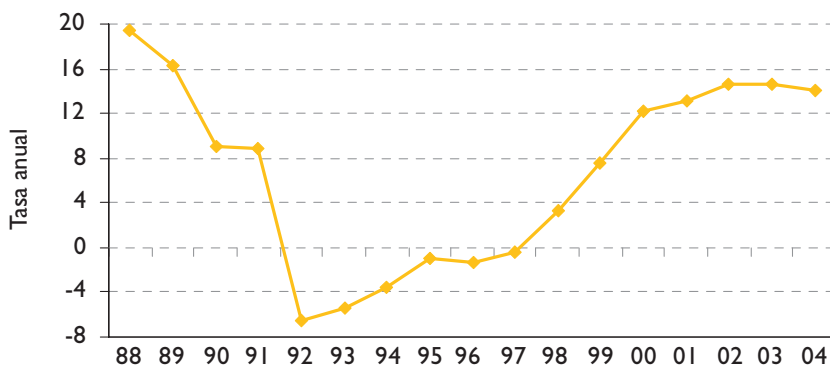
pasando de 717 a 1.739 euros *nominales*, lo que supone un incremento *real* del precio de la vivienda del 79,4%, equivalente a una tasa anual media del 11,3% (ver Tabla 7 y Gráfico 4).

**TABLA 7**  
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA EN ESPAÑA ENTRE 1987 Y 2004

	Euros m <sup>2</sup>	Tasa nominal	Inflación (IPC)	Tasa real
1987	317			
1988	397	25,2	5,8	19,4
1989	489	23,2	6,9	16,3
1990	565	15,5	6,5	9,0
1991	646	14,3	5,5	8,8
1992	638	-1,2	5,3	-6,5
1993	635	-0,5	4,9	-5,4
1994	640	0,8	4,3	-3,5
1995	662	3,4	4,3	-0,9
1996	674	1,8	3,2	-1,4
1997	685	1,6	2,0	-0,4
1998	717	4,7	1,4	3,3
1999	792	10,5	2,9	7,6
2000	920	16,2	4,0	12,2
2001	1.066	15,9	2,7	13,2
2002	1.259	18,1	3,5	14,6
2003	1.481	17,6	3,1	14,5
2004	1.739	17,4	3,3	14,1

FUENTE: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, en [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005.

**GRÁFICO 4**  
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA (1987-2004). TASA ANUAL MEDIA (PRECIOS CONSTANTES)



FUENTE: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, en [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005.

En las dos últimas décadas los precios de la vivienda han experimentado subidas importantes en todos los países de la Unión Europea. Con datos procedentes de la Federación Hipotecaria Europea, el incremento de precios en España se situó en un nivel medio entre 1987 y 1997 (+73% a precios nominales), para colocarse entre los países con incrementos más altos a partir de 1998: «Si observamos el crecimiento medio de los precios de la vivienda en Europa en el quinquenio 1998-2003 se distinguen tres grupos de países: los que han crecido a un ritmo anual por encima del 10% (Irlanda, Holanda, España y Reino Unido); los que han crecido a ritmo moderado, entre el 5-10% anual (Dinamarca, Bélgica, Francia, Finlandia y Suecia); y los que han crecido menos del 5% (Alemania, Grecia, Italia, Luxemburgo, Portugal, Austria y Noruega). Las tendencias más recientes indican que los precios en Reino Unido, Irlanda y España son los que más siguen subiendo gracias a la concurrencia de tres factores: sostenido crecimiento económico, bajas tasas de interés y un mercado hipotecario competitivo»<sup>13</sup>.

En España los precios presentan una gran variación territorial. En el litoral las viviendas son más caras que en el interior y en las grandes ciudades más que en los pueblos y municipios pequeños. Según un informe de la Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias (Tinsa), el precio de la vivienda libre (nueva y usada) en España a 30 de junio de 2005 se mantiene al mismo ritmo de crecimiento que un año antes<sup>14</sup> pero se habría desacelerado ligeramente en las capitales de provincia y en la modalidad de vivienda nueva en beneficio del resto de municipios y de la vivienda usada. Entre las explicaciones que se dan a este cambio, se apuntan dos: las viviendas nuevas en la capitales de provincia estarían tan caras que habrían dejado de ser asequibles para una parte de la demanda; mientras la fuerte demanda de la inmigración extranjera en los pueblos más baratos de las coronas metropolitanas y en viviendas usadas estaría impulsando hacia arriba los precios en dichos espacios.

De las tres comunidades autónomas donde hemos realizado nuestro trabajo de campo, Madrid es la más cara, duplicando en 2004 el precio medio de la Comunidad Valenciana. Cataluña, por su parte, se sitúa en una posición intermedia pero bastante por encima de la media estatal (Tabla 8). Esta situación se ha mantenido y acentuado a lo largo de los años, tal como se recoge en el Gráfico 5.

Al finalizar 2004 el precio de la vivienda nueva en la ciudad de Barcelona era ligeramente superior (3.442 euros el m<sup>2</sup>) al de Madrid (3.379 euros), quedando a notable distancia las otras capitales de provincia donde hemos aplicado nuestra encuesta a la población inmigrante (ver Gráfico 6). En comparación con otras grandes metrópolis europeas, Barcelona y Madrid se sitúan en una

---

<sup>13</sup> EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, *Quarterly Figures*, en [www.hypo.org](http://www.hypo.org).

<sup>14</sup> Para este mismo período el Ministerio de Vivienda ha estimado en un 14% el crecimiento del precio de la vivienda libre (nueva y usada), lo que supondría una reducción de cuatro puntos en relación al año anterior.

**TABLA 8**  
**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA (EUROS POR M2) EN CATALUÑA, MADRID Y**  
**COMUNIDAD VALENCIANA (1987-2004)**

	ESPAÑA	Cataluña	Madrid	Comunidad Valenciana
1987	317	316	443	224
1988	397	430	591	264
1989	489	539	769	324
1990	565	638	876	379
1991	646	756	1.044	413
1992	638	741	1.003	420
1993	635	735	1.016	444
1994	640	754	1.016	452
1995	662	778	1.074	468
1996	674	801	1.084	481
1997	685	824	1.078	497
1998	717	881	1.092	526
1999	792	1.012	1.175	583
2000	920	1.181	1.369	706
2001	1.066	1.357	1.637	829
2002	1.259	1.589	2.062	978
2003	1.481	1.897	2.577	1.157
2004	1.739	2.274	2.973	1.392
<b>Tasa anual media (a precios nominales)</b>				
1987-91	19,6	24,6	24,2	16,6
1991-97	1,0	1,5	0,6	3,1
1997-04	14,3	15,7	15,9	16,0

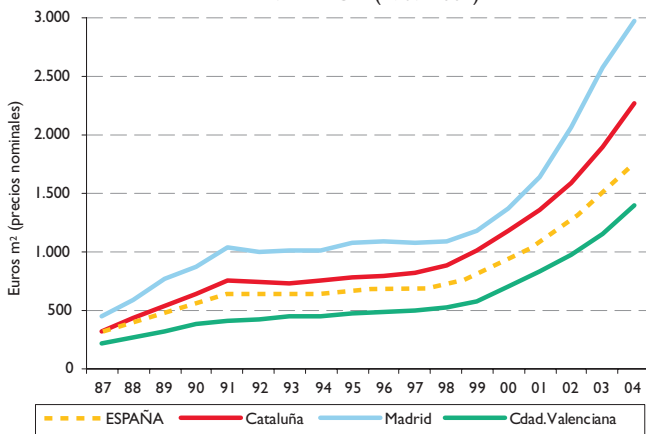
FUENTE: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, en [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005.

posición intermedia, por detrás de París, Berlín o Milán, y por delante de Bruselas, Amsterdam o Viena.

En el interior de las tres comunidades estudiadas, las diferencias son también muy importantes. Podemos poner como ejemplo la Comunidad de Madrid. Mientras en la capital el precio medio era de 3.379 euros el m<sup>2</sup> (cuarto trimestre de 2004), bajaba de 2.000 en la mayoría de los pueblos y rondaba los 2.500 en ciudades próximas del área metropolitana como San Sebastián de los Reyes, Pozuelo, Alcobendas o Las Rozas. Dentro de la capital, el precio en los distritos más caros –Chamberí y Salamanca– se aproximaba a los 5.000 euros el m<sup>2</sup>, duplicando el de los más baratos –Villaverde y Usera–, entre 2.000 y 2.500 euros el m<sup>2</sup>.

**GRÁFICO 5**

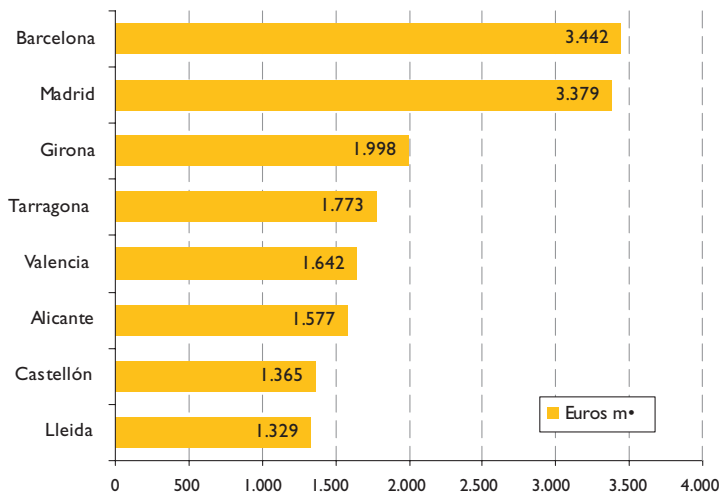
**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y EN LAS COMUNIDADES DE CATALUÑA, MADRID Y VALENCIA (1987-2004)**



FUENTE: Elaboración propia a partir de Sociedad de Tasación del Mercado Inmobiliario, en [www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es), 2005.

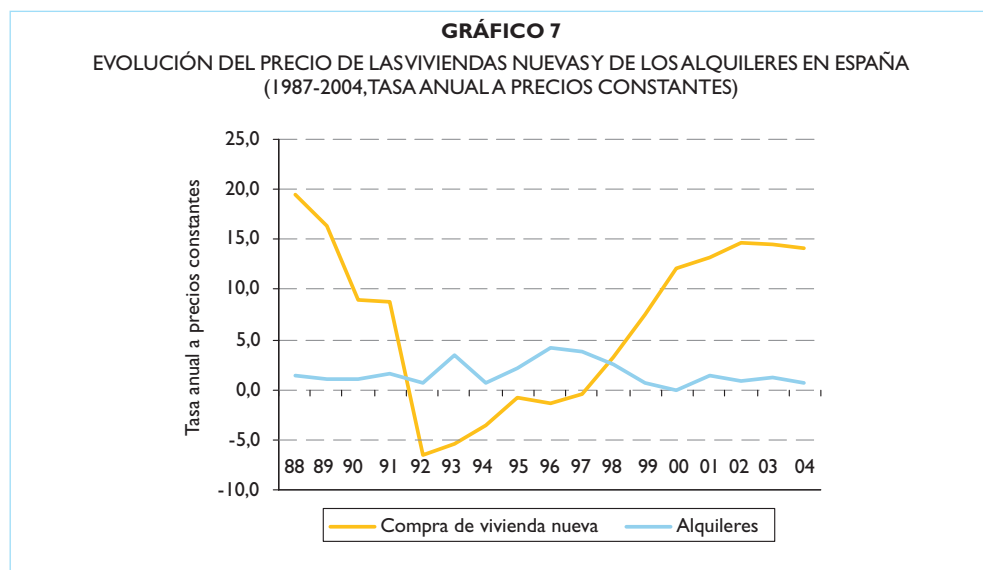
**GRÁFICO 6**

**PRECIO DEL M2 DE VIVIENDA NUEVA EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA DE CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (DICIEMBRE 2004)**



FUENTE: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, en [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005.

En cuanto a los precios de los alquileres (11% de las viviendas principales en el mercado inmobiliario español), también han crecido por encima de la inflación en las dos últimas décadas<sup>15</sup>, pero a un ritmo más moderado y con menos picos que los precios de compra de viviendas nuevas. La media de incremento anual –a precios constantes– entre 1987 y 2004 ha sido del 1,4% para los alquileres y del 6,7% para la venta de viviendas nuevas; dicho de otro modo: los precios de alquiler han subido un 24% en 17 años y los de venta un 115% (casi cinco veces más). La evolución comparada de ambos precios refleja que la tendencia de los alquileres ha sido contraria a la de las ventas: cuando más se revalorizaron los contratos de alquiler, a un ritmo anual del 3,1%, fue entre 1993 y 1997, justamente cuando los precios de venta de los pisos más disminuyeron en términos reales (-2,3% de promedio anual); en cambio, la media de incremento de los alquileres fue mucho más suave entre 1987 y 1992 (+1,2% anual) y entre 1997 y 2004 (+1%), períodos en los que los precios de venta se dispararon (ver Gráfico 7).



FUENTE: Elaboración propia a partir de en [www.mviv.es](http://www.mviv.es) y [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

<sup>15</sup> Con anterioridad a 1987 los precios de los alquileres registraron ritmos de crecimiento por debajo del IPC, lo que se relaciona con los cambios normativos que tuvieron lugar en 1985 (ley Boyer). Hasta ese momento los contratos de alquiler eran indefinidos y se podían subrogar a la muerte del titular tanto al cónyuge como a descendientes y ascendientes; aunque los precios se fijaban libremente al iniciarse el alquiler, su actualización estaba restringida a la cobertura de ciertos gastos; como consecuencia, gran parte de los alquileres (las «rentas antiguas») se situaba en precios muy bajos, lo que desincentivó la oferta de viviendas en alquiler.

Por comunidades autónomas, el incremento real del precio de los alquileres ha sido más intenso en Cataluña (+40%) que en la Comunidad Valenciana (+25%) y en Madrid (+22%). No obstante en los últimos años (2003-4) Madrid es la que ha registrado las mayores subidas. La Tabla 9 recoge la evolución de los alquileres en estas tres comunidades y en el conjunto de España.

**TABLA 9**  
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS EN ESPAÑA Y POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (1987-2004)

	Variación anual en España			Tasa real por Comunidades		
	IPC Alquileres	Inflación general	Tasa real Alquileres	Cataluña	Madrid	Comunidad Valenciana
1988	7,2	5,8	1,4	0,1	8,6	1,1
1989	8,0	6,9	1,1	5,1	1,7	2,0
1990	7,6	6,5	1,1	1,0	-0,3	0,6
1991	7,1	5,5	1,6	6,8	-1,2	1,8
1992	5,9	5,3	0,6	1,0	-0,6	1,2
1993	8,4	4,9	3,5			
1994	4,9	4,3	0,6	-0,6	1,7	0,1
1995	6,4	4,3	2,1	3,9	0,8	3,2
1996	7,3	3,2	4,1	5,9	4,5	3,0
1997	5,9	2,0	3,9	6,2	2,0	3,0
1998	4,0	1,4	2,6	3,4	0,0	2,4
1999	3,5	2,9	0,6	1,2	-1,2	0,3
2000	3,9	4,0	-0,1	-0,1	-1,1	0,3
2001	4,1	2,7	1,4	1,8	1,5	2,3
2002	4,3	3,5	0,8	0,7	0,9	1,2
2003	4,3	3,1	1,2	1,7	1,7	0,7
2004	4,0	3,3	0,7	1,4	2,5	1,2
<b>Tasa anual media</b>						
1987-92	7,2	6,0	1,2	2,8	1,6	1,3
1993-97	6,6	3,7	2,8	3,1	1,8	1,9
1997-04	4,0	3,0	1,0	1,4	0,6	1,2

FUENTE: Elaboración propia a partir de [www.ine.es](http://www.ine.es).

Como ocurría con los precios de compra, las cuotas de los alquileres presentan una notable oscilación en función de las comunidades autónomas y el tamaño de los municipios. Según estimaciones de Comisiones Obreras para 2003, el alquiler medio de viviendas usadas en Madrid era de 1.048 euros al mes, en Cataluña de 599 euros y en la Comunidad Valenciana de 459. Asimismo, el

precio del alquiler en los municipios con más de medio millón de habitantes era un 50% superior a la media, mientras los municipios con una población inferior a diez mil habitantes tenían alquileres a mitad de precio de la media<sup>16</sup>.

### 1.3. Expansión de las hipotecas. Crecientes dificultades de las familias con bajos ingresos para acceder a la vivienda

Para hacer frente al pago de las viviendas –sean nuevas o de segunda mano–, la mayoría de los compradores recurre a créditos hipotecarios, cuyas tasas de interés han pasado de más del 15% en la segunda mitad de los años ochenta a *menos del 4%* en 2004. Esto sitúa a España entre los países europeos con los tipos más bajos, si bien es también uno de los que tiene más gastos de apertura, gestión e impuestos ligados a la hipoteca<sup>17</sup>. Según un estudio del coste real de las hipotecas para el año 2003 en ocho países europeos, teniendo en cuenta todos los gastos y una previsión de la inflación, España era el tercer país más caro, después de Italia y del Reino Unido, a pesar de ser –tras Portugal– el país con un interés hipotecario más bajo<sup>18</sup>.

Los plazos de amortización de los créditos han pasado de 10 a casi 30 años de media en las dos últimas décadas, lo que ha influido decisivamente –junto con la bajada de los tipos– en la posibilidad de acceder a una vivienda, puesto que las familias no consideran tanto el precio total de venta sino las cuotas mensuales que deberán satisfacer. En la medida que el tiempo de pago es más largo, las cuotas son menores y, por tanto, la compra más accesible. Pero las familias se hipotecan por mucho más tiempo, prácticamente para toda su vida laboral. Por ejemplo, una pareja de 35 años que suscriba un préstamo hipotecario a 30 años para un piso de 75 m<sup>2</sup> en Madrid o Barcelona, tendrá que pagar una cuota de 1.148 euros al mes hasta llegar a la edad de jubilación (65 años). O si tienen menos de 30 años y suscriben la hipoteca joven de algunas entidades (a 40 años), tendrán que satisfacer una cuota mensual de 906 euros i hasta que tengan 70 años!<sup>19</sup>. La competición abierta entre los bancos y cajas de ahorro por hacerse con el mercado de las hipotecas está dando lugar a «inquietantes facilidades» en opinión de las asociaciones de consumidores: «El consumidor español está expuesto a los peligros de subidas en tipos de interés, a la re-

---

<sup>16</sup> GABINETE ECONÓMICO CONFEDERAL DE CC.OO. (GARCÍA, M.A. y ZARAPUZ, L.), «Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España», en *Cuadernos de Información Sindical*, N.º 60, junio 2005, pág. 46-48.

<sup>17</sup> Según la Federación Hipotecaria Europea, España era el segundo país –después de Grecia– con más gastos de este tipo, representando un 9% del coste total de la vivienda; la media europea se situaba en el 5%, aunque en Portugal y el Reino Unido no llegan al 2%. WALLEY, S., *European Mortgage Markets in a Changing Environment*, European Mortgage Federation, Bruselas, 2005, pág. 25.

<sup>18</sup> WYMAN, M.O., *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*, en [www.hipo.org](http://www.hipo.org), 2005.

<sup>19</sup> La deuda se puede arrastrar de una generación a otra, tal como recoge la publicidad de una Caja de Ahorros: «No se preocupe por la hipoteca. Ya la pagarán sus hijos».

ducción de las rentas o a la pérdida del trabajo, provocando en la economía familiar una situación de sobreendeudamiento»<sup>20</sup>.

La apertura de créditos hipotecarios ha crecido en España de manera sostenida en los últimos años, siendo el principal mercado de inversión de las instituciones financieras (más de un millón de nuevos créditos anuales). Al finalizar 2004, el saldo total de las hipotecas ascendía a 582.496 millones de euros, es decir, el 73,6% del PIB estimado por el Banco de España para ese año. Los préstamos hipotecarios han sido la causa principal del creciente endeudamiento de las familias españolas en los últimos años, hasta situarse por primera vez por encima de la media de la zona Euro en 2003. En este año las deudas o «pasivo» de los hogares españoles superaban en promedio a sus «activos» o renta disponible neta<sup>21</sup>. Paralelamente, según Marcos, Carpintero y Naredo, el patrimonio inmobiliario de los españoles casi se ha triplicado entre 1995 y 2004, desde 1,3 hasta 3,5 billones de euros, debido a la combinación del «fortísimo» aumento de los precios de la vivienda (una media anual del 10,5%) y al crecimiento sin precedentes de la superficie construida para pisos (un 1,5% al año)<sup>22</sup>. Esta es una tendencia general en la mayor parte de los países de la Unión Europea, cuya inversión hipotecaria en viviendas se ha duplicado en la última década a un ritmo anual del 8%<sup>23</sup>.

Las tres comunidades autónomas donde hemos aplicado la encuesta (Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana) concentran aproximadamente una tercera parte de las hipotecas concedidas en España, con significativas diferencias por provincias, tal como se refleja en la Tabla 10. Puede observarse que en el mes de octubre de 2004 el crédito medio prestado en Madrid, Barcelona y Gerona era bastante más elevado que en las otras provincias, en correspondencia con el precio medio de sus viviendas (tanto nuevas como de segunda mano).

Según el Banco de España<sup>24</sup>, el 87,8% del total de la deuda contraída por las familias españolas estaba en relación con el sector de la vivienda. Esta deuda se repartía en tres conceptos: compra de la vivienda principal (56,6% de la deuda total); compra de otras propiedades inmobiliarias (segundas viviendas o inversiones especulativas, 23,6%); y reformas en el hogar (7,6%). La misma fuente recoge que el 21% de los hogares tenía contraída alguna deuda hipotecaria, propor-

---

<sup>20</sup> ADICAE: «Hipotecas: las inquietantes facilidades que ofrece la banca», en *La Economía de los Consumidores*, N.º 33, 2005, pág. 8.

<sup>21</sup> Entre 1995 y 2003 la deuda acumulada de las familias españolas creció unos 20 puntos de PIB, pasando de representar el 65% de los activos financieros al 103%. Ver «Aumenta el endeudamiento de las familias en los países desarrollados», en *Informe mensual de «la Caixa»*, N.º 277, 2005, págs. 69-76.

<sup>22</sup> MARCOS, C., CARPINTERO, O. y NAREDO, J. M., «El patrimonio en vivienda y su distribución regional», en *Cuadernos de Información Económica*, N.º 186, 2005.

<sup>23</sup> WALLEY, S, o.c., pág. 4.

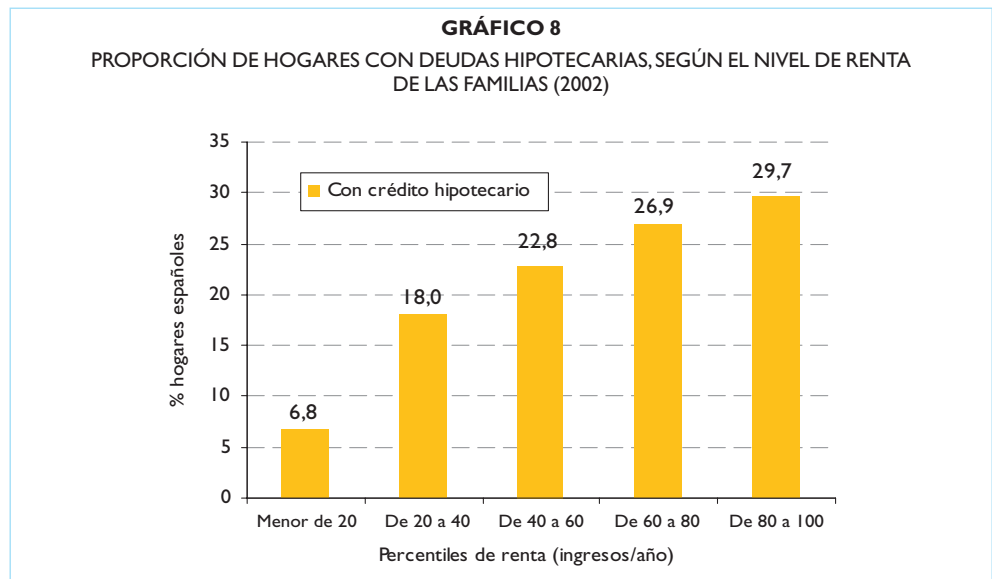
<sup>24</sup> BANCO DE ESPAÑA, «Encuesta Financiera de las Familias (EFF): descripción, métodos y resultados preliminares», *Boletín Económico*, noviembre 2004, pág. 76. En [www.bde.es](http://www.bde.es).

**TABLA 10**  
CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA,  
POR PROVINCIAS (EN EL MES DE OCTUBRE DE 2004)

Provincia	Número de hipotecas	Capital prestado (miles de euros)	Crédito medio (euros)
Madrid	11.333	1.819.534	160.552
Barcelona	12.245	1.694.998	138.424
Girona	2.118	267.731	126.407
Lleida	947	105.383	111.281
Tarragona	2.220	240.287	108.237
Castellón	1.911	199.797	104.551
Alicante	5.092	484.812	95.211
Valencia	6.662	633.072	95.027
<b>ESPAÑA</b>	<b>90.321</b>	<b>10.218.213</b>	<b>113.132</b>

FUENTE: Elaboración propia a partir de [www.ine.es](http://www.ine.es).

ción que variaba sustancialmente en función del nivel de renta de las familias: las situadas en el tramo de mayores ingresos tenían cinco veces más créditos hipotecarios que las familias con menores ingresos. En otros términos, *el acceso a la propiedad está mucho más limitado para las familias con escasos recursos. Se endeuda más quien más puede* (ver Gráfico 8).



FUENTE: Banco de España, Encuesta financiera de las familias, 2004.

La dificultad del acceso a la vivienda se elabora a través de diversos indicadores. El más sencillo consiste en comparar el precio medio de la vivienda con el salario medio bruto y calcular el porcentaje que representan las cuotas de amortización del crédito correspondiente. Si se considera un plazo de 15 años, el propio Banco de España calcula un coste del 57% del salario medio para el año 2004. Pero los plazos que se conceden actualmente son mayores: en la hipótesis de 20 años, el porcentaje de la cuota en relación al salario se situaría en el 43%; y para 30 años, bajaría al 33%.

La Asociación Hipotecaria Española ha publicado un estudio realizado por la empresa Genworth sobre la proporción de endeudamiento de una muestra de 700.000 hogares con créditos hipotecarios formalizados entre 1995 y 2004. Se trata de un cálculo preciso de lo que representan los pagos previstos de la cuota en relación a los ingresos netos de los hogares en el año de contratación del crédito. Los resultados indican que *los hogares con créditos hipotecarios han tenido que dedicar una media del 34% de sus ingresos totales al pago de las cuotas y que este porcentaje se ha mantenido relativamente constante en el período considerado*. Es decir, el encarecimiento de los precios de la vivienda se ha compensado con el descenso de los tipos de interés y la mayor duración de los plazos de amortización. El 57% de los hogares con créditos de vivienda habría dedicado menos del 30% de sus ingresos al pago de las cuotas; el 34% entre el 30 y el 50%; y el 9% más del 50% de sus ingresos netos.

La Asociación Hipotecaria Española concluye que se trata de créditos que gravan a las familias de manera similar a lo largo de los años y que no han supuesto un incremento de riesgo para las entidades financieras<sup>25</sup>; lo que no destaca es el volumen total del coste para la economía de las familias, que ha crecido sustancialmente al prolongar el pago de las cuotas durante muchos más años. *Se paga lo mismo cada mes, y por eso las familias pueden comprar, pero éstas quedan hipotecadas por mucho más tiempo. El cambio beneficia a los vendedores y a las entidades financieras, a costa de los compradores.*

A fin de evitar el sesgo anterior (valorar el coste de la vivienda por la cuota mensual y no por el coste total en su conjunto), podemos comparar la evolución del precio de las viviendas con el ingreso salarial medio de los trabajadores, tal como viene recogido por la Encuesta Trimestral de

---

<sup>25</sup> «El estudio muestra la estabilidad de los criterios de admisión del riesgo practicados por las entidades de crédito y su capacidad para adaptar su oferta crediticia a la evolución de los precios de la vivienda y de los tipos de interés. (...) El endeudamiento medio (en relación a los ingresos del hogar) ha oscilado entre el 37% y el 33% con una media del 34% (...) lo que pone de manifiesto la ortodoxia de las entidades de crédito en la distribución de los préstamos hipotecarios y en la gestión del riesgo». ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA, *El ratio de endeudamiento de los hogares*, en [www.ahe.es](http://www.ahe.es), febrero 2005, págs. 3-5.

Coste Laboral<sup>26</sup>. Se puede observar que *el coste real para acceder a una vivienda nueva en España, desde el punto de vista de los ingresos salariales que se tienen que dedicar a la compra, se ha multiplicado por 2,5 entre 1987 y 2004*. Al comenzar este período (año 1987) una vivienda media de 75 m<sup>2</sup> le suponía al trabajador el equivalente a sus ingresos brutos durante dos años y medio, es decir, 31 salarios mensuales de 764 euros; al final, en el 2004, la misma vivienda le supone dedicar a ella 6,6 años de trabajo, es decir 79 salarios mensuales de 1.641 euros (Tabla 11).

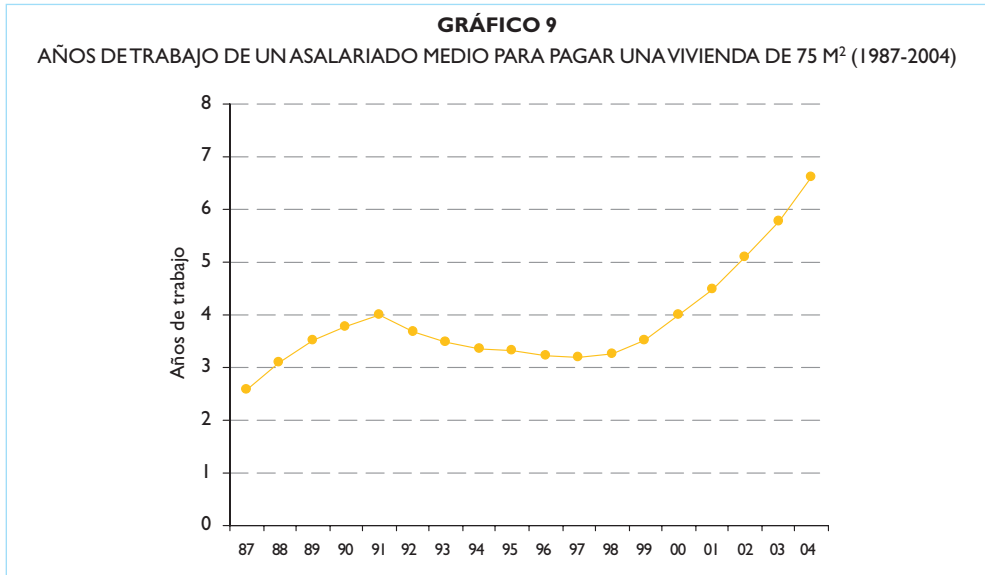
**TABLA 11**  
**COSTE DEL ACCESO A UNA VIVIENDA MEDIA DE 75 M2, EN FUNCIÓN DEL SALARIO MEDIO PERCIBIDO EN ESPAÑA (EUROS NOMINALES)**

	Precio medio piso de 75 M <sup>2</sup>	Ingresos salariales brutos (media anual)	Años de trabajo para pagar
1987	23.775	9.168	2,6
1988	29.775	9.660	3,1
1989	36.675	10.404	3,5
1990	42.375	11.208	3,8
1991	48.450	12.072	4,0
1992	47.850	12.960	3,7
1993	47.625	13.704	3,5
1994	48.000	14.328	3,4
1995	49.650	14.976	3,3
1996	50.550	15.636	3,2
1997	51.375	16.104	3,2
1998	53.775	16.440	3,3
1999	59.400	16.848	3,5
2000	69.000	17.232	4,0
2001	79.950	17.880	4,5
2002	94.425	18.576	5,1
2003	111.075	19.188	5,8
2004	130.425	19.692	6,6

FUENTE: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, en [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005 y Encuesta Trimestral de Coste Laboral, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

<sup>26</sup> El *coste salarial medio* «incluye el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados, en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador». INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, *Encuesta Trimestral de Coste Laboral. Definiciones*, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005. Esto supone que los trabajadores perciben realmente una cantidad sensiblemente menor (el «neto») y que, por tanto, los tiempos para pagar la vivienda son mayores que los indicados.

Tal como se recoge en el Gráfico 9, el esfuerzo salarial para comprar una vivienda ha pasado por tres etapas: incremento del 53% entre 1987 y 1991; reducción del 20% entre 1992 y 1997; y *nuevo incremento del 106% a partir de 1998*. Aunque el trabajador no lo note mes a mes, debido a unos plazos de amortización mucho más largos, el comprador de 2004 pagará más del doble por el mismo piso que si lo hubiera comprado en 1997.



FUENTE: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, en [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005 y Encuesta Trimestral de Coste Laboral, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

Hasta aquí venimos considerando los valores medios para el conjunto de España pero en la práctica existe una gran diversidad de precios y salarios entre comunidades autónomas y al interior de cada territorio. Si consideramos simplemente las variaciones de precios y salarios medios en las tres comunidades donde hemos aplicado nuestra encuesta, se observa que el coste de acceso en Madrid es un 58% mayor que en la Comunidad Valenciana, es decir, un trabajador madrileño medio tiene que trabajar casi 10 años para conseguir una vivienda que en Valencia se consigue en 6. Cataluña se sitúa en una posición intermedia pero por encima de la media española (Tabla 12).

El coste de acceso a la vivienda varía también en función del área rural o urbana así como de los distritos y barrios de las ciudades, pero no disponemos de datos desglosados sobre salarios en esos espacios.

**TABLA 12**  
**COSTE DEL ACCESO A UNA VIVIENDA MEDIA DE 75 M<sup>2</sup> EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (2004)**

	ESPAÑA	Cataluña	Madrid	Comunidad Valenciana
Precio medio m <sup>2</sup> vivienda nueva	1.739	2.274	2.973	1.392
Precio vivienda de 75 m <sup>2</sup>	130.425	170.550	222.975	104.400
Salario medio mensual	1.641	1.797	1.954	1.442
Salario medio anual	19.692	21.564	23.448	17.304
Años de trabajo para pagar	6,6	7,9	9,5	6,0
Cuota/mes a 30 años (*)	571 €	747 €	977 €	457 €

FUENTE: Elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, en [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005 y Encuesta Trimestral de Coste Laboral, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

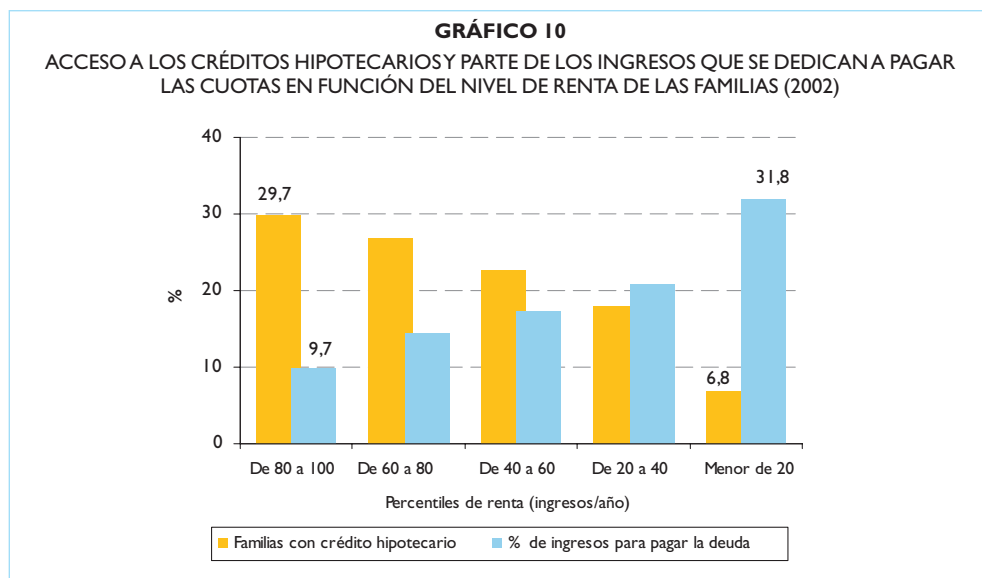
(\*) Cuota con un interés variable del 3,30 (Euribor 1 l punto) y cuotas constantes.

Tanto los precios de las viviendas como las retribuciones salariales presentan una gama muy diversificada que hay que tener en cuenta para considerar los problemas de acceso a la vivienda. En general, las familias con bajos ingresos sólo pueden acceder a las viviendas más baratas mientras las de altos ingresos pueden escoger en una gama más amplia del mercado existente. En el caso de la Comunidad de Madrid se dispone de un informe bastante completo sobre los problemas de acceso a la vivienda en función del precio de los pisos y la renta de las familias, cuya principal conclusión es que tan sólo el 12% del parque de viviendas disponibles en 1998 tenía un precio asequible (menos de 60.000 euros) para los hogares con renta anual inferior a 12.000 euros (que en aquel año eran el 41%)<sup>27</sup>. Por tanto, si las familias con bajos ingresos querían acceder a una vivienda en propiedad, sólo podían comprar una vivienda de pocos metros cuadrados, probablemente en condiciones de hacinamiento o con problemas de habitabilidad. Si tenemos en cuenta el año de aplicación de este estudio (1998) todos los indicios apuntan a que los problemas de acceso a la vivienda se han agravado en los años posteriores.

La Encuesta Financiera de las Familias, realizada por el Banco de España en 2002, confirma también las diferencias de acceso a la compra de viviendas en función de la renta, así como el coste mucho mayor que supone el pago de las cuotas para las familias pobres. Tal como se recoge en el Gráfico 10, el 20% de familias con renta más baja disponía de un crédito hipotecario en una proporción cuatro veces menor al 20% de familias con renta más alta; pero, además, las de renta

<sup>27</sup> Para establecer esta estimación se considera que los hogares con menos de 12.000 euros de ingresos anuales sólo pueden hacer un esfuerzo máximo de inversión en vivienda del 35% a un plazo de 30 años. CORTÉS, L., FERNÁNDEZ, C. y PLAZA, P., «Vivienda y Exclusión Residencial», en AGUILAR, M., LAPARRA, M. y PÉREZ, B. (Coord.), *Investigaciones de base para la elaboración del Plan de Lucha contra la Exclusión Social en la Comunidad de Madrid*, Comunidad de Madrid, Madrid, 2001, págs. 331-466.

más baja tenían que dedicar una proporción tres veces mayor de sus ingresos para hacer frente al pago de las cuotas. La clave de estas diferencias no es otra que la desigual distribución de la renta y, todavía más, de la riqueza entre las familias españolas: «La asimetría en la distribución de la riqueza (patrimonio familiar) es superior a la de la renta (ingresos anuales). Esta mayor concentración observada de la riqueza neta en comparación con la renta obedece a que la riqueza es el resultado de la acumulación de los flujos de ahorro y de las transmisiones intergeneracionales. Así, la renta media del 10% de hogares con mayores ingresos es tres veces la del 50% de hogares con menores rentas, mientras que el patrimonio medio del 10% de hogares más ricos es dieciséis veces el del 50% de hogares con menos riqueza»<sup>28</sup>.



FUENTE: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias, 2004.

## 1.4. Auge del sector de la construcción y déficit de vivienda social. El negocio inmobiliario

La estadística oficial de *viviendas terminadas* refleja fielmente, en primer lugar, la expansión de la construcción en España a partir de 1996: se han puesto en venta desde esa fecha 2,8 millones de viviendas nuevas a un ritmo anual medio de crecimiento del 11% (ver Tabla 13). En el pe-

<sup>28</sup> BANCO DE ESPAÑA, *Encuesta Financiera de las Familias (EFF)*, o.c., págs. 66-68. En [www.bde.es](http://www.bde.es).

**TABLA 13**  
**VIVIENDAS TERMINADAS EN ESPAÑA, DE PROMOCIÓN LIBRE Y DE PROMOCIÓN OFICIAL**  
**ENTRE 1990 Y 2004**

	TOTAL	Tasa anual	Libres	Protegidas	% Protegidas
1990	216.000	---	172.000	43.000	20,1
1991	202.000	-6,1	168.000	34.000	17,1
1992	168.000	-17,2	132.000	35.000	21,4
1993	170.000	1,5	128.000	41.000	24,6
1994	170.000	0,2	128.000	42.000	24,9
1995	166.000	-2,3	117.000	49.000	29,7
1996	213.000	27,9	152.000	60.000	28,5
1997	228.000	7,2	170.000	58.000	25,5
1998	227.000	-0,4	170.000	57.000	25,2
1999	275.000	21,0	232.000	43.000	15,8
2000	335.000	21,6	294.000	40.000	12,0
2001	385.000	15,0	345.000	39.000	10,4
2002	392.000	1,8	361.000	31.000	8,0
2003	380.000	-3,1	345.000	34.000	9,1
2004	417.000	9,9	377.000	40.000	9,6

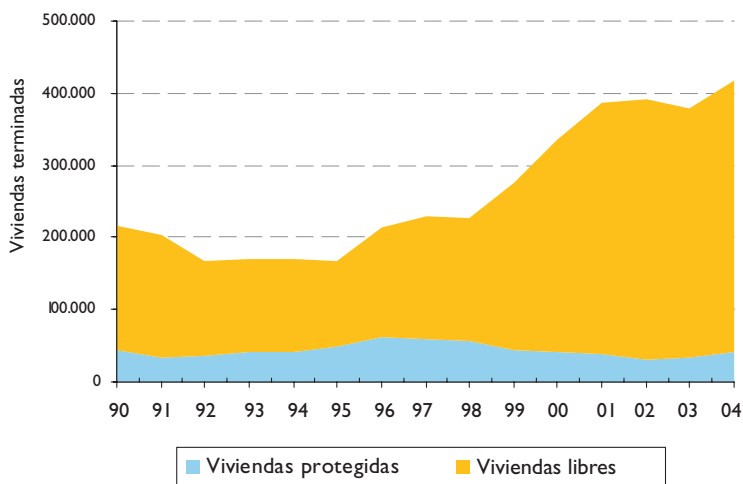
FUENTE: INE, Boletín mensual de estadística. En [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

riodo anterior (1990-95) había ocurrido justamente lo contrario, con una tasa anual negativa del 4,8%.

En segundo lugar, se constata el estancamiento *en números absolutos* de las Viviendas de Protección Oficial, con un leve repunte a mediados de los noventa, probablemente como efecto de la recesión en aquellos años en la oferta de vivienda libre (los constructores recurren en esos momentos a las ayudas del sector público para animar la demanda). *En términos relativos* entre 1990 y 1999 las viviendas terminadas con ayuda pública fueron el 23,3%, mientras entre 2000 y 2004 sólo representaron el 9,8%.

La tendencia general en los últimos años, tal como se recoge en el Gráfico 11, es de un gran crecimiento de la vivienda libre, por encima de las necesidades reales<sup>29</sup>, junto a un debilitamiento paulatino de la oferta pública, que incluye las promociones privadas con ayuda o subvención ofi-

<sup>29</sup> Según el Presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, Carlos Hernández Pezzi, «el ritmo constructor de viviendas de los últimos años es insostenible, además de innecesario», y está provocando una «derivación ingente de recursos financieros» que deberían orientarse a otras partidas «mucho más importantes para la sociedad» como el I+D o la educación, que «se están enterrando en cemento».

**GRÁFICO II****VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS CONSTRUIDAS EN ESPAÑA ENTRE 1990 Y 2004**

FUENTE: INE, Boletín mensual de estadística. En [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

cial<sup>30</sup>. Se refuerza la demanda por parte de los sectores más solventes de la población, no sólo para viviendas principales sino para segundas residencias o como pura inversión, mientras los sectores con menor nivel de renta cada vez tienen un acceso más difícil a la oferta privada –debido al encarecimiento de los precios– y se encuentran con menos ayudas del sector público. Con esta lógica se puede asegurar –si hay suficiente margen de ganancia para los promotores– una producción abundante, pero no su reparto en función de las necesidades sociales, para lo que serían precisas intervenciones institucionales más eficaces. Como ha señalado Carme Trilla, «a finales de los años noventa y comienzos del siglo XXI se puede hablar de una total coincidencia de objetivos y de intereses entre la mayoría de los responsables de la política de vivienda y los mercados financieros»<sup>31</sup>.

Si se toma como referencia de la dinámica de construcción, no las viviendas terminadas sino las *licencias de edificación que conceden los ayuntamientos* y que publica mensualmente el Ministerio de Fomento<sup>32</sup>, los datos son todavía más elevados y constituyen un indicador fiable de las

<sup>30</sup> Según el Ministerio de la Vivienda entre julio de 2004 y junio de 2005 se han iniciado en España 72.170 viviendas de protección oficial, un 32% más que la media de los cinco años anteriores. Esta tendencia positiva podría reforzarse a medida que se aplique el nuevo Plan de Vivienda 2005-2008, como veremos más adelante.

<sup>31</sup> TRILLA, C., o.c., pág. 105.

<sup>32</sup> Ver [www.mfom.es](http://www.mfom.es), 2005.

tendencias en curso. Así, en los últimos tres años el número de licencias ha pasado de 575.00 en 2002 a 690.000 en 2003 y a la cifra record de 770.000 en 2004. Tal como destacaron algunos medios de prensa hace algunos meses, el ritmo de la construcción en España superaría al conjunto de Alemania, Francia, Italia y Reino Unido.

En 2004 el sector de la construcción facturó 144.700 millones de euros, lo que supuso el 18% del Producto Interior Bruto de España, siete puntos más que en 1997. En el primer semestre de 2005 las empresas con más beneficios en la Bolsa española han sido las constructoras o inmobiliarias ACS-Dragados, Sacyr Vallehermoso, Metrovacesa, FCC, Ferrovial, Fadesa, Colonial, Urbis y OHL. Las acciones de estas nueve empresas se han revalorizado un 47,5% en sólo seis meses, generando una rentabilidad de 13.351 millones de euros, el doble que el presupuesto asignado al Plan de Vivienda 2005-2008 (6.822 millones) y quince veces más que el presupuesto del Ministerio de Vivienda en 2005 (878 millones). *Mientras la partida dedicada a vivienda en los presupuestos del Estado es de las más bajas de la Unión Europea, el negocio privado de la vivienda representa casi el doble que la media comunitaria.*

**TABLA 14**  
**RENTABILIDAD DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**  
**EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2005**

Empresa	% de rentabilidad	Millones de €
ACS	38,57	2.287
Sacyr-Vallehermoso	67,02	2.235
Metrovacesa	64,44	2.243
FCC	33,41	1.546
Ferrovial	37,00	2.041
Fadesa	67,85	1.085
Inmobiliaria Colonial	50,69	840
Inmobiliaria Urbis	48,22	657
OHL	73,97	417
TOTAL 9 empresas	47,56	13.351

FUENTE: Bolsa de Madrid, tasa oficial de rentabilidad entre el 31 de diciembre de 2004 y el 30 de junio de 2005.

Según un estudio del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, el encarecimiento de la vivienda nueva en España entre 1996 y 2004 ha beneficiado fundamentalmente a los propietarios del suelo y a los promotores (con frecuencia la misma persona jurídica); entre ambos se llevaron en 2004 el 49,3% del precio de venta final (en 1996 el 16,5%, tres veces menos). El segundo componente del precio final son los costes de la obra, que representaron en 2004 el 37,4% (casi la mitad que en 1996: 65,1%). El resto de componentes (financiación, gestión, co-

mercantilización, elaboración del Proyecto y licencia de obras) supusieron en 2004 el 13,1% del precio final (ocho años antes el 18,3%)<sup>33</sup>. Como señala un informe de Comisiones Obreras en relación con el estudio anterior, «actualmente las grandes promotoras se han concentrado en las compras masivas de suelo edificable (...). Este oligopolio es el que de facto controla la creación de suelo urbano, sus ritmos de salida y con ello el tamaño de la oferta de vivienda y sus precios. Y en este oligopolio han irrumpido con fuerza en los últimos tiempos las entidades financieras que han dejado de limitarse a la concesión de préstamos hipotecarios a las viviendas, para convertirse en promotoras al abrigo de los enormes beneficios que se obtienen con la gestión y desarrollo del suelo (...), lo que ha podido contribuir a elevar aun más los precios».<sup>34</sup>

## 1.5. Las políticas de vivienda

Los dos principales instrumentos de la política de vivienda en España son la planificación urbanística y las ayudas económicas. La *planificación* está en gran parte transferida desde los años '80 del siglo pasado a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos, que se encargan de la aplicación de las normas y de la gestión del suelo a través de los Planes Generales de Ordenación Urbana, las normas subsidiarias y la delimitación del suelo urbano<sup>35</sup>. Los tributos locales asociados a la construcción y transmisión de viviendas (licencia de obras, plusvalías) o a su mantenimiento (impuesto anual de bienes inmuebles) son una fuente importante de ingresos para los ayuntamientos y les pueden predisponer a calificar el suelo como urbanizable frente a otras alternativas posibles.

En cuanto a las *ayudas económicas*, se distinguen las prestaciones directas (a los ciudadanos usuarios y a las empresas constructoras, para que promuevan y vendan viviendas más baratas que las del mercado libre) y las indirectas (desgravación fiscal en el IRPF por los pagos y/o cuotas correspondientes a los créditos hipotecarios).

Las ayudas directas van asociadas a los *Planes plurianuales de Vivienda*, establecidos mediante convenios entre la administración central y los gobiernos autonómicos desde que éstos se constituyeron. Entre 1940 y 2005 se han sucedido doce Planes de Vivienda, que tuvieron un momento de inflexión en la década de los años '80. Hasta entonces el «problema de la vivienda» se plan-

---

<sup>33</sup> Elaboración propia a partir del estudio del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, aparecido en el Diario Cinco Días, 28 de febrero de 2005.

<sup>34</sup> Gabinete Económico Confederal de CC.OO. (GARCÍA, M. A. y ZARAPUZ, L.), «Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España», en *Cuadernos de Información Sindical*, n. 60, junio 2005, págs. 57-58.

<sup>35</sup> De los 8.097 municipios españoles, tan sólo el 10% dispone de Plan de Ordenación Urbana y el 40% de Normas Subsidiarias. El 24% tiene claramente delimitado el suelo urbano y el 27% no tiene ningún planeamiento específico. En [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005.

teaba, ante todo, en términos de escasez (déficit residencial que los Planes de entonces estimaban por encima del millón y medio de unidades), por lo que el Estado se comprometió decididamente con la construcción de viviendas sociales (ayuda a los constructores de viviendas, o *ayuda a la piedra*, hasta el punto de que más de la mitad de las nuevas promociones eran de carácter protegido). Sin embargo, a partir de los años '80 el creciente superávit de viviendas en relación a los hogares (hasta colocarse a la cabeza de la Unión Europea, como hemos visto) hizo que los Planes se orientaran a mejorar la calidad (rehabilitación del parque existente) y a facilitar el acceso a la propiedad a los sectores con menos recursos mediante ayudas directas: «las herramientas diseñadas a partir de este momento consisten, sucesivamente, en ayudas económicas directas al demandante, préstamos complementarios adicionales a aquel que lleva implícito la vivienda y/o préstamos sin interés, así como subsidios al pago de alquileres, ayudas, todas ellas, sometidas a determinadas restricciones que hacían referencia a las rentas obtenidas por los potenciales beneficiarios»<sup>36</sup>.

El último Plan aplicado es el correspondiente a los años 2002-2005 y su principal objetivo era ayudar a la construcción, compra o rehabilitación de casi 400.000 viviendas en esos cuatro años (en el trienio 2002-2004 sólo se habían construido 105.000 Viviendas de Protección Oficial, como hemos recogido en la Tabla 13). El presupuesto aprobado fue de 3.380 millones de euros, de los cuales una gran parte correspondía a las tres comunidades en las que hemos aplicado nuestra encuesta: Cataluña, 17,9% del presupuesto estatal; Comunidad Valenciana, 14,4%; y Madrid, 14,3%. Casi la mitad de las actuaciones del Plan se orientaba a la construcción de nuevas viviendas, a fin de facilitar el acceso a las familias con ingresos anuales de hasta 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI). El precio medio de la venta de estas viviendas protegidas equivalía al 66% del precio medio del mercado. Los Planes de Vivienda también incluyen ayudas a la rehabilitación y a las viviendas en alquiler, pero el grueso de las actuaciones en los últimos planes se ha dirigido a la compra.

Las *ayudas indirectas* tienen un peso económico mucho mayor que las ayudas directas del Plan de Vivienda y se concretan en la desgravaciones que se pueden hacer en el IRPF por la adquisición de primeras viviendas: 15% de las cantidades depositadas en la Cuenta de Ahorro Vivienda; 15% de la inversión cuando no se recurre a financiación externa; y deducciones entre el 15% y el 25% de las cuotas para los créditos hipotecarios en función de varios supuestos y con determinados topes máximos. En el año 2003 estas desgravaciones supusieron un ahorro de 4.788 millones de euros para las familias españolas (más que el presupuesto de todo el Plan cuatrienal de

---

<sup>36</sup> TALTAVULL, P., «La política de vivienda en España», en SALINAS, J. y ÁLVAREZ, S. (Coord.), *El gasto público en la democracia. Estudios en el XXV aniversario de la Constitución española de 1978*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 2003, pág. 351.

Vivienda entonces vigente). No existe ayuda fiscal estatal para los arrendatarios de viviendas de alquiler, lo que se considera una discriminación a favor de los propietarios.

Como contrapunto a lo anterior, el sector público contribuye al encarecimiento de la vivienda al establecer un IVA del 8% en la compraventa de viviendas nuevas (7% en las de segunda mano). Si tenemos en cuenta que el precio de la vivienda ha crecido a un ritmo muy superior a los salarios<sup>37</sup>, el pago de este impuesto supone un cargo adicional muy significativo, que podría suprimirse cuando se trate de acceder a una vivienda principal y quizás ampliarse en el caso de las segundas viviendas y de las viviendas-inversión.

En definitiva, las ayudas del sector público sólo han supuesto en los últimos años una parte mínima del negocio de la vivienda. Entre ayudas directas e indirectas podemos estimar en unos 6.000 millones de euros el aporte oficial al sector de la vivienda en 2004, lo que representa el 5,4% de los 110.000 millones de euros que supuso en ese mismo año la edificación de viviendas (76% del sector de la construcción). En otros países europeos la aportación del gobierno se sitúa por encima del 20%.

El actual gobierno del Partido Socialista tuvo entre los principales objetivos de su campaña electoral hacer frente al «problema de la vivienda» y para ello creó, tras ganar las elecciones, el actual Ministerio de Vivienda. De las medidas adoptadas hasta ahora, destacan el *Plan de Choque de Vivienda*, aprobado a mediados de 2004, la *Sociedad Pública de Alquiler*, aprobada en abril de 2005, y el *Plan de Vivienda 2005-2008*, aprobado en julio de 2005:

- El *Plan de Choque de Vivienda* tuvo un presupuesto de 1.031 millones de euros para el año 2004 y su principal objetivo fue subvencionar 71.000 viviendas que se añadieron a las 110.000 ya previstas por el Plan Estatal del gobierno anterior. De los alojamientos subvencionados por el Plan de Choque la mayor parte (41.000) se destinaron a ayudas al alquiler. El Plan ofrece a los propietarios de viviendas en alquiler hasta 6.000 euros para rehabilitación y adecuación de los edificios; asimismo, se facilita financiación a las empresas que deseen comprar casas para alquilarlas –antes sólo se contemplaba esta posibilidad para las entidades sin ánimo de lucro– y se eleva el precio básico de la vivienda protegida para reducir el diferencial de rentabilidad con los pisos libres.
- La *Sociedad Pública de Alquiler* se propone intermediar en el mercado de viviendas en alquiler, aunque sin competir con el sector privado ya que sólo piensa cubrir entre el 1 y el 2% de los alquileres. Al propietario le da seguridad de cobrar puntualmente el precio acor-

---

<sup>37</sup> Entre 2000 y 2004 el salario medio en España ha evolucionado a un ritmo muy próximo a la inflación o IPC anual; sin embargo, los precios de la vivienda libre de nueva construcción se han incrementado un 68,6% por encima de la inflación.

dado, aunque el piso esté desocupado, y al arrendatario le proporciona una oferta de viviendas a precios asequibles y garantizados por la administración. Se trata de un servicio que se autofinanciará al cabo de pocos años pues se cobra una mensualidad inicial en concepto de intermediación –como hacen las agencias inmobiliarias– y un 20% de los pagos mensuales en concepto de gestión (el 80% es para el propietario). Además el arrendatario deberá pagar otra mensualidad inicial en concepto de fianza tal como establece la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- En julio de 2005 se aprobó el *Plan de Vivienda 2005-2008*, con un presupuesto de 6.822 millones de euros, el doble que el Plan anterior. El objetivo principal es proporcionar subvenciones para el acceso a la vivienda a 720.000 familias (180.000 cada año) que, por sus bajos ingresos, no pueden acudir al mercado libre. De estas viviendas, la cuarta parte (176.000) serán de *alquiler social*, lo que representa una novedad del Plan, y se dirigirán principalmente a personas menores de 35 años, que constituyen el 80% de los demandantes de pisos protegidos. Entre las medidas del Plan se incorporan los «minipisos» para jóvenes (de 30 a 45 m<sup>2</sup>), que habían suscitado previamente una amplia polémica en la opinión pública. Las viviendas protegidas lo serán durante un mínimo de 30 años y después pasarán al mercado libre. Si el Plan recién aprobado se ejecutara fielmente, la proporción de viviendas protegidas en relación a las del mercado libre se situará por encima del 25% (en 2004 fueron menos del 10%). Entre las limitaciones del Plan, cabe plantear que no se establecen medidas claras (por ejemplo un impuesto sobre las viviendas secundarias y, todavía mayor, sobre las vacías) a fin de evitar la especulación y promover un uso más eficiente del parque existente.

Las comunidades autónomas desarrollan sus propios Planes de vivienda a partir del Plan estatal e incorporando elementos propios. Así, el actual *Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, 2005-2008*<sup>38</sup>, ha reordenado las diversas figuras de viviendas protegidas y las actuaciones públicas en 13 planes específicos, agrupados en 4 categorías: venta o uso en propiedad, alquiler, rehabilitación y situaciones especiales. La modalidad del alquiler o arrendamiento es la más novedosa, con planes específicos para jóvenes y para familias numerosas. La gestión del Plan corre a cargo de una *Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid*, basada en el concepto de ventanilla única. Así, en el Plan Joven, por ejemplo, se habilita la lista única de solicitantes, que pasa a los ayuntamientos y promotores públicos y privados para que una misma solicitud sea tenida en cuenta por todos los agentes promotores. Por su lado, el Ayuntamiento de Madrid inauguró en diciembre de 2004 la *Agencia Municipal de Alquiler de Viviendas*, con el objetivo de conseguir alquilar pisos vacíos preferentemente a menores de 35 años, garantizando a los propietarios el

---

<sup>38</sup> Dependiente de la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de la Comunidad de Madrid. El nuevo Plan 2005-2008 tiene previstas 153.000 viviendas nuevas y rehabilitadas.

cobro de alquileres con aval municipal<sup>39</sup>. A su vez, la *Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo* (EMVS) ha promovido entre 1992 y 2004 un total de 8.228 viviendas protegidas para venta frente a más de 173.000 solicitudes (cobertura del 5%), y otras 1.065 para alquiler frente a 63.000 solicitudes (cobertura del 1,6%). En ambos casos se exige estar empadronado en el municipio, no tener otra vivienda en propiedad en Madrid y acreditar ingresos mensuales entre 690 y 2.530 €.

En Cataluña el *Pla per el dret a l'habitatge 2004-2007*<sup>40</sup> plantea el papel decisivo de los ayuntamientos en la actuación residencial respecto a capas de población con menores recursos o con necesidades específicas que les alejan de las condiciones del mercado inmobiliario<sup>41</sup>. La empresa pública ADIGSA, dependiente del Departament de Medi Ambient i Habitatge, gestiona las viviendas públicas de la Generalitat, que desde 1985 ha movido un volumen próximo a las ochenta mil. Para el acceso de la población inmigrante a estas viviendas, ADIGSA no tiene normativa específica: teóricamente deben solicitarlas en igualdad de condiciones con el resto de la población catalana, aunque diversos informantes señalan presiones de algunos sectores sociales para evitar la concentración de inmigrantes en sus barrios, sea en régimen de alquiler o de compra<sup>42</sup>. Para prevenir la exclusión residencial de estos sectores de población, el Plan vigente se propone fomentar figuras de alojamiento asequible y crear una *Red de mediación para el alquiler social* por parte de entidades sin ánimo de lucro; en particular, se plantean ayudas para pagar el alquiler como primer estadio del proceso de asentamiento residencial en los municipios.

En la Comunidad Valenciana el ejercicio de las competencias en materia de vivienda se atribuyó en 2003 a la *Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos*, de la Conselleria de Territorio y Vivienda<sup>43</sup>, en donde se ubicaron las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. En

---

<sup>39</sup> En Madrid ciudad, según el Censo de viviendas de 2001, había más de 178.000 pisos vacíos, muy agrupados en el distrito Centro.

<sup>40</sup> Decret 454/2004, de 14 de diciembre, de Desarrollo del *Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007*, Doc. N.º 4281, de 16/12/2004, Departament de Medi Ambient i Habitatge.

<sup>41</sup> Un estudio de prospectiva sobre el mercado de la vivienda principal en Cataluña en el decenio 2001-2011 subraya que, de no ser por la llegada de nuevos inmigrantes, la demanda descendería en torno al 37% (un 30% en la región metropolitana de Barcelona). Sin embargo, si se presenta un escenario de continuidad en el incremento migratorio, se mantendrá la demanda de nuevas viviendas en torno a las 400.000 en el decenio pero cambiará la estructura: por un lado, la demanda autóctona se situaría entre el 50% y el 65% del total, lo que indica que la demanda inmigrante pasará a tener casi tanto peso como aquella; por otro lado, se incrementará la importancia de los inmigrantes en el sector de la demanda poco solvente, lo que implica fomentar urgentemente la construcción de vivienda social. CENTRE DE POLÍTICA DE SÒL I VALORACIONS, *Prospectives de Demanda d'Habitatge Principal a Catalunya 2001-2011*, Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona, 2001.

<sup>42</sup> En los primeros meses del año 2005 se estableció un debate por las declaraciones públicas del último expresidente de la Generalitat en el sentido de que la mayoría de estas viviendas iban a parar a manos de inmigrantes. ADIGSA publicó los datos de concesión de viviendas de 2004, demostrando que el porcentaje de viviendas entregadas a aquellos es menor que el que les correspondería en una distribución proporcional a su volumen demográfico.

<sup>43</sup> Decreto 81/2003, de 27 de junio, Consell de la Generalitat Valenciana.

2004 se promulgó una nueva *Ley de Vivienda*<sup>44</sup>, que en el preámbulo resalta el carácter social de la vivienda como bien necesario, no sólo como bien de mercado, proclamando el objetivo de la integración residencial de personas con capacidades reducidas, de los inmigrantes, de las familias con bajos recursos económicos y los colectivos necesitados o con problemas específicos. El mismo año 2004 se aprobó el *Pla de Accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007*<sup>45</sup> con más de cien mil actuaciones (75.000 viviendas para compra, 11.000 para alquiler y 17.000 rehabilitaciones). El estudio sobre las necesidades de vivienda en la comunidad<sup>46</sup> llega a determinar que el número de actuaciones previstas en el Plan 2004-2007 puede hacer frente al total de las demandas de compra y alquiler de los sectores de rentas medias-bajas y bajas (unas 77.000) pero sólo a la cuarta parte de las demandas de rehabilitación (67.000).

En general, las políticas públicas de vivienda en relación a los inmigrantes han evolucionado, tanto a nivel estatal como autonómico, desde las primeras intervenciones puntuales y específicas de los primeros años '90 hasta su inclusión en el espacio público de los servicios sociales generales. Sin embargo, en palabras de Francisco Torres, pese a este «giro normalizador», el «factor inmigrante» constituye un handicap para la igualdad de condiciones con los nacionales<sup>47</sup>. Un handicap que en los espacios urbanos de Cataluña, Madrid o la Comunidad Valenciana no se traduce en un modelo de inserción residencial segregada como en las zonas de agricultura intensiva exportadora de Almería o en los barrios étnicos de algunos países anglosajones, sino compartiendo los mismos espacios urbanos que la población autóctona de un nivel social equivalente. Por otra parte, en España no habría existido una política de vivienda social incisiva sobre las necesidades y condiciones de alojamiento y convivencia de sectores vulnerables, entre ellos los inmigrantes de países periféricos, a diferencia de otros países europeos, como Francia, Alemania, Países Bajos o Reino Unido, en donde las actuaciones específicas para inmigrantes se inscriben en políticas generales de vivienda social dirigidas contra la desventaja social. Sobre estas cuestiones volveremos en el próximo capítulo (ver apartado 2.6).

---

<sup>44</sup> Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, en B.O.E., N.º 281, 22 de noviembre, 2004.

<sup>45</sup> Ver, [www.cam.gve.es](http://www.cam.gve.es) El Decreto 73/2005, de 8 de abril, 2005 de la Comunidad Valenciana establece “Nuevas medidas de fomento para el acceso, rehabilitación y arrendamiento de viviendas en el marco de actuación del Plan de acceso a la vivienda 2004-2007”.

<sup>46</sup> DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, *Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana*, Valencia, 2004.

<sup>47</sup> TORRES, F., «Integración de los inmigrantes, gestión de la diversidad y políticas públicas. Elementos para una política de integración en la Comunidad Valenciana», en ARINO, V. (Dir.), *La inmigración en la Comunidad Valenciana*, Universitat de Valencia, Valencia, 2003 (investigación no publicada), págs. 616-717.

## 1.6. Factores que explican el actual «boom» de la vivienda. ¿Existe una burbuja inmobiliaria?

Ni el acelerado encarecimiento de la vivienda desde 1998, ni la masiva construcción de edificios –por encima de las necesidades demográficas del país–, ni las repetidas advertencias del Banco de España y diversos organismos financieros internacionales avisando de que puede producirse una recesión, han logrado frenar, hasta la fecha, el mercado de la compraventa de viviendas. La demanda sigue firme debido a la concurrencia de una serie de factores cuya continuidad no está asegurada:

- la buena coyuntura de la economía española, que crece más deprisa que la media europea;
- el aumento de población en España, con una generación numerosa de 30 a 45 años, en edad de acceder a una vivienda nueva, y un flujo de inmigración muy importante que –directa o indirectamente– genera una demanda adicional de vivienda;
- la bajada de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, unida a la ampliación de los plazos de pago;
- y la utilización del mercado de la vivienda como forma alternativa de inversión.

No obstante, este auge del mercado inmobiliario se ve acompañado por importantes costes sociales que se derivan del encarecimiento de la vivienda y afectan principalmente a los sectores con bajos niveles de renta. Asimismo, existen diversos riesgos asociados al «boom» de la construcción, entre ellos una probable subida de los tipos de interés, que afectaría a los clientes de préstamos hipotecarios, o un pinchazo de la llamada «burbuja inmobiliaria», con efectos en cadena sobre todo el sector de la construcción.

### a) Coyuntura de crecimiento económico y del empleo

En primer lugar hay que destacar el *desarrollo sostenido de la economía española en los últimos años*, con tasas de crecimiento del Producto Interior Bruto y de la Demanda Interna muy superiores al promedio de los países de la zona Euro<sup>48</sup>. Esta bonanza económica se traduce en el aumento del empleo y de los ingresos salariales brutos de los trabajadores, en claro contraste con el ciclo recesivo anterior, cuando la demanda de vivienda se contrajo y, en consecuencia, bajaron los precios.

---

<sup>48</sup> En el quinquenio 2000-2004 el crecimiento anual medio del PIB, a precios constantes, ha sido del 1,2% en la zona Euro y del 2,5% en España; la Demanda Interna, también a precios constantes, ha crecido a un ritmo anual del 1,1% en la zona Euro y del 3,3% en España. BANCO DE ESPAÑA, *Indicadores Económicos*, en [www.bde.es](http://www.bde.es), 2005.

Entre 1995 y 2004 el crecimiento del PIB español en términos reales ha sido del 30% (3,3% anual), siendo algo más elevado que la media en las comunidades de Madrid (33%) y Valencia (32%) y más bajo en Cataluña (25%). El Gráfico 12 recoge los incrementos del PIB en el quinquenio 1999-2004. En cuanto a la estructura productiva, «han tenido lugar cambios sustanciales, entre los que destaca el continuo descenso de la producción de mercancías (sector primario, industria y energía), que desde el 25,4% del PIB en 1997 ha pasado a suponer el 19,8% en 2004, mientras se ha reforzado espectacularmente la participación del sector de la construcción en la producción y el empleo»<sup>49</sup>.

Los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística y de EUROSTAT expresan esta dinámica mediante el PIB per cápita en paridad de poder adquisitivo (100 para la media de la UE-25). El conjunto de España se situaba al finalizar el año 2003 casi en la media de ese indicador (97,6), destacando, por comunidades autónomas, Madrid (130,4) y Cataluña (116,1); la Comunidad Valenciana se sitúa en el nivel 92,6 lo que supone que dejará de percibir las ayudas asociadas al objetivo 1 de la Unión (regiones con el PIB per cápita en PPA inferior al 75% de la media europea).

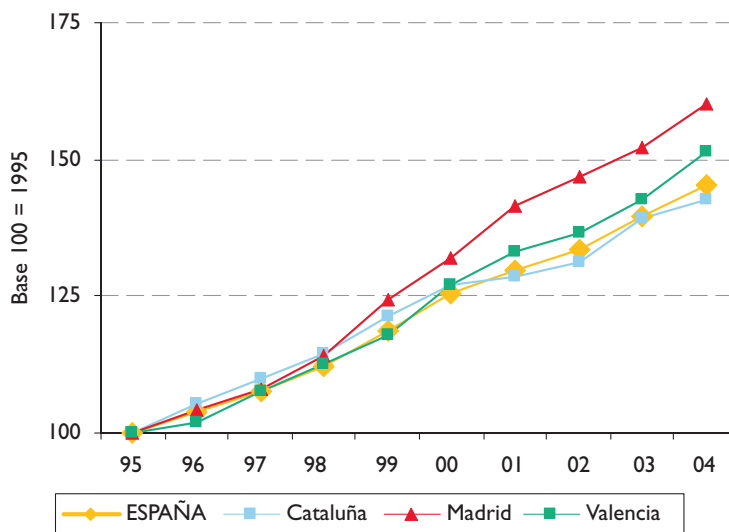


FUENTE: Elaboración propia a partir de INE, Contabilidad Regional de España. Serie 1995-2004, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

<sup>49</sup> RODRÍGUEZ, J., «Especulación inmobiliaria y globalización financiera en España», mayo de 2005, en [www.attac-madrid.org/d/6/050524113151.php](http://www.attac-madrid.org/d/6/050524113151.php).

**GRÁFICO 13**

EVOLUCIÓN DE LOS OCUPADOS EN ESPAÑA Y EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (1995-2004)



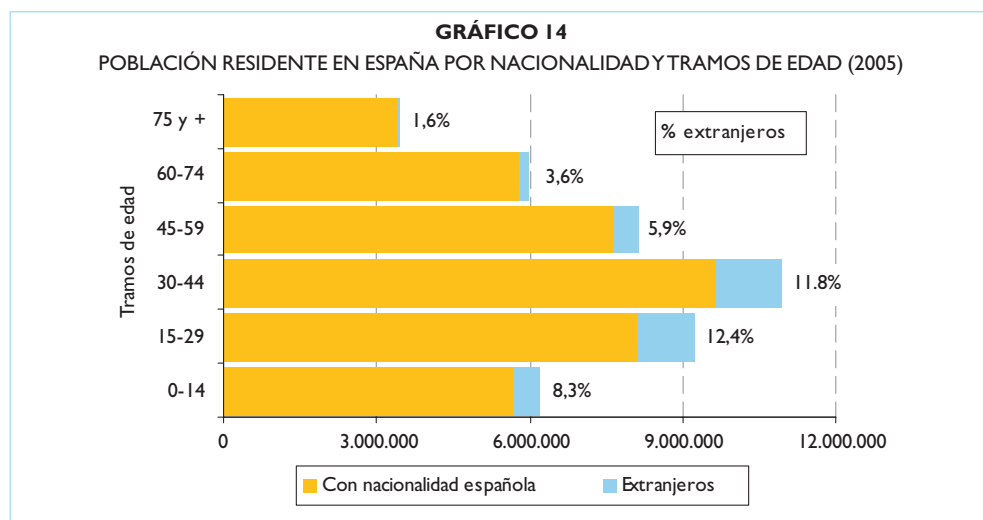
FUENTE: Elaboración propia a partir de INE, Encuesta revisada de Población Activa, 1996-2004, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

Otro indicador positivo que incide directamente en la capacidad de compra de la población es el *aumento del empleo*, que ha crecido un 45% entre 1995 y 2004, de 12,6 a 18,3 millones de ocupados (ver Gráfico 13). En las tres comunidades autónomas donde hemos aplicado nuestro trabajo de campo este crecimiento ha sido del 60% en Madrid (1.032.000 nuevos empleos), del 52% en la Comunidad Valenciana (683.000 empleos) y del 43% en Cataluña (933.000 nuevos empleos). No obstante, este repunte del empleo y en general los buenos resultados macroeconómicos han tenido lugar en un contexto de remodelación del Estado de bienestar en toda Europa, con políticas neoliberales que han mantenido o incrementado la precariedad de una parte importante del mercado laboral español, ya se mire la proporción del empleo temporal (más del 30%), las estimaciones de la economía sumergida (entre el 15 y el 20% del empleo) o la polarización extraordinaria de los salarios<sup>50</sup>.

<sup>50</sup> Según la última estadística de salarios del Instituto de Estudios Fiscales, correspondiente al año 2003, el 27,9% de los asalariados no había superado el salario mínimo interprofesional percibiendo unos ingresos medios mensuales de 220 euros por persona, mientras el 3% con salarios más altos había percibido una media mensual de 6.100 euros. La masa salarial de este último grupo –medio millón de personas– fue, por tanto, tres veces mayor que la del primer grupo –de casi cinco millones de trabajadores–. La diferencia de salario medio fue de 1 a 28. Ver INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES, *Mercado de trabajo y pensiones en las fuentes tributarias: 2003*, en [www.aeat.es](http://www.aeat.es), 2005.

## b) Incremento demográfico e inmigración

Un segundo factor explicativo del «boom» inmobiliario lo encontramos en el *aumento de población* en España que ha crecido 5,1 millones entre 1991 y 2005 debido, sobre todo, a un saldo migratorio positivo de más de 3 millones de personas. Además, conviene recordar que el descenso de la natalidad en los últimos 25 años en España apenas afecta a los tramos de edad comprendidos entre los 30 y 45 años, que son los más numerosos de la pirámide de población española y que se encuentran en la edad crítica para acceder a una vivienda (después de estabilizar su núcleo familiar)<sup>51</sup>. El Gráfico 14 recoge la mayor concentración de población en esos tramos de edad, ya se trate de ciudadanos españoles o con nacionalidad extranjera.



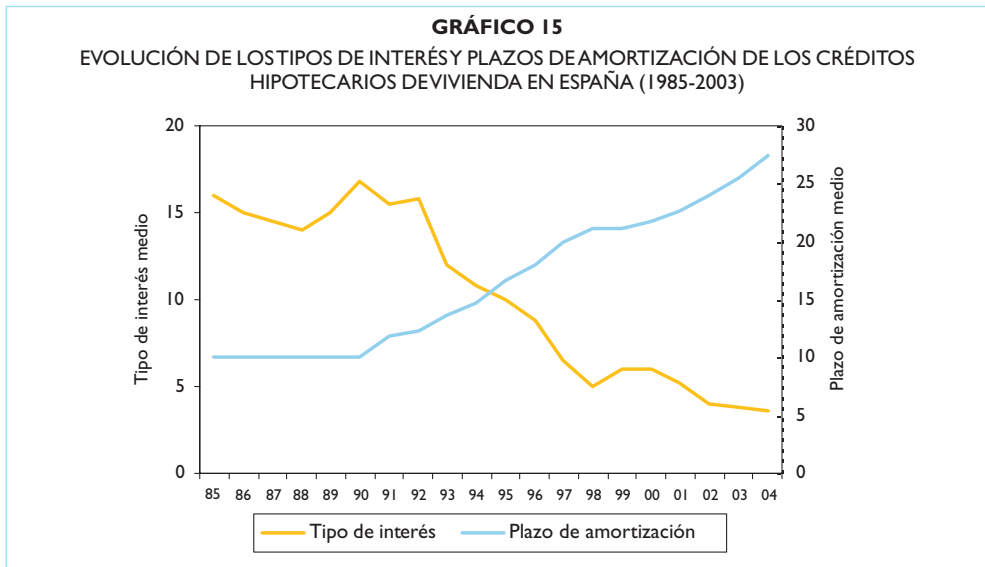
FUENTE: Elaboración propia a partir del Padrón de población de I. I. 2005, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

Otro indicador demográfico con efectos muy directos en el sector de la construcción es el *número de hogares* que ha crecido un 30% entre 1991 y 2004. Ello se debe, no sólo al aumento general de la población, sino a una reducción importante del *tamaño de los hogares* que ha pasado de 3,3 miembros a 2,8 entre los Censos de 1991 y 2001, con el consiguiente efecto multiplicador en la demanda de viviendas.

<sup>51</sup> En la década de los años '90 se emanciparon 1,8 millones de jóvenes más que en la década de los '80 por efecto de la alta fecundidad que tuvo lugar en España hasta 1976. Ver VINUESA, J., «Dinámica demográfica, mercado de vivienda y territorio», en *Papeles de Economía Española*, N.º 104, 2005, pág. 263.

### c) Mayores facilidades en los créditos hipotecarios

Un tercer factor impulsor de la demanda ha sido la *bajada de los tipos de interés de los créditos hipotecarios y la mayor duración de los plazos de amortización* (ver Gráfico 15). Estos dos procesos han tenido lugar en toda la zona Euro y están asociados a la política de convergencia económica y monetaria en la Unión Europea. El resultado final ha sido que los compradores de viviendas han encontrado condiciones favorables para hacer frente al encarecimiento de las viviendas si bien a costa de endeudarse por muchos más años, tal como hemos explicado anteriormente.



FUENTE: Elaboración propia a partir de Sociedad de Tasación y BBVA.

### d) La vivienda como inversión

Por último, hay que destacar la compra de viviendas como *inversión especulativa*, no por su valor de uso para el comprador sino por el valor de cambio que se espera llegue a tener en una futura transacción. Aunque es difícil separar los motivos residenciales de los especulativos (la vivienda puede quedar vacía, alquilarse o utilizarse como segunda o tercera vivienda), todos los indicios apuntan a que esta forma de inversión constituye en España un componente anómalo pero relativamente importante de la demanda inmobiliaria, sobre todo en las coyunturas de crisis financiera, como ocurrió entre los años 2000 y 2003 (derrumbe de los valores bursátiles tec-

nológicos)<sup>52</sup>. Fue precisamente en esos años cuando más se aceleró el crecimiento de los precios. Como señala el propio Banco de España, «los fuertes aumentos experimentados por los precios de la vivienda y las expectativas sobre su evolución futura, unidos al comportamiento negativo de otras formas de inversión alternativa, han podido contribuir de forma destacada al crecimiento de la demanda de viviendas en España en los últimos años»<sup>53</sup>.

En opinión de diversos autores, el componente inversor de la demanda inmobiliaria ha disparado los precios por encima de su valor de mercado real<sup>54</sup>, generando una «burbuja»: «El crecimiento del precio de la vivienda durante los últimos años y su reciente aceleración hacen pensar que se ha podido formar una burbuja inmobiliaria. (...) Existen indicios de que en 2003 aproximadamente el 50% de los compradores de viviendas tuvieron como motivo único la inversión. (...) La mayoría de los compradores no perciben que están en mitad de una burbuja a pesar de la atención que la opinión pública presta a este fenómeno, pero lo mismo sucedía en 1988 unos meses antes de que los precios cayeran espectacularmente en muchas ciudades (en Barcelona casi un 30% en 1992). Si dicha burbuja existe, surgen multitud de preguntas: ¿estallará o se desinflará lentamente? Y si estalla, ¿cuándo sucederá? Estas preguntas son muy complejas dado que, por su propia esencia, las burbujas se retroalimentan y son impredecibles e inestables»<sup>55</sup>.

En definitiva, la política de vivienda no se ha orientado a moderar los precios ni a desincentivar la especulación y facilitar a los ciudadanos con menos recursos el acceso a un alojamiento digno, sea en propiedad o en alquiler. Un impuesto sobre las viviendas secundarias y vacías o un trato más equitativo entre las ayudas a la propiedad y al alquiler favorecerían un uso más eficiente de las viviendas ya construidas. En palabras de José Manuel Naredo, «se trataría de volver a utilizar el alquiler como medio de rentabilizar la propiedad inmobiliaria, en vez de las plusvalías; de promover el uso más eficiente y la rehabilitación del patrimonio construido, frente a la construcción nueva; en suma, de volver a promover la vivienda y el suelo como bienes de uso y no de inversión»<sup>56</sup>.

---

<sup>52</sup> Entre 1996 y 2004 la revalorización de la vivienda libre, a precios nominales, fue del 148% mientras la Bolsa (Ibex 35) subió un 125%; las oscilaciones de rentabilidad de ambos activos han sido muy intensas: así, en 1996 la vivienda nueva sólo subió un 1,8% (-1,4% descontada la inflación de 3,2% de ese año) mientras el Ibex 35 creció un 42%; en 2000 la vivienda libre subió un 16% y la bolsa bajó un 22% (derrumbe de los valores tecnológicos); en 2004 la vivienda ha subido el 17% y el Ibex 35 un 22%, tomando de nuevo la delantera.

<sup>53</sup> BANCO DE ESPAÑA, «El mercado de la vivienda en España», *Boletín económico*, septiembre 2002, pág. 60.

<sup>54</sup> Varias instituciones financieras han hecho estimaciones del tamaño de la burbuja inmobiliaria española: 28% (BBVA, diciembre 2002); 28,5% (José García Montalvo para FUNCAS, abril 2003); entre el 30% y el 52% (*The Economist*, julio 2003); entre el 8% y el 20% (Banco de España, septiembre 2003).

<sup>55</sup> GARCÍA MONTALVO, J., «¿Son los precios actuales de la vivienda sostenibles?», Universidad Pompeu Fabra e IVIE, en [www.econ.upf.es/~montalvo](http://www.econ.upf.es/~montalvo).

<sup>56</sup> NAREDO, J.M., «Mercado de suelo y plusvalías», en *Página Abierta*, diciembre 2003, pág. 25.

## 2. LA INMIGRACIÓN ANTE LA VIVIENDA. APROXIMACIÓN GENERAL

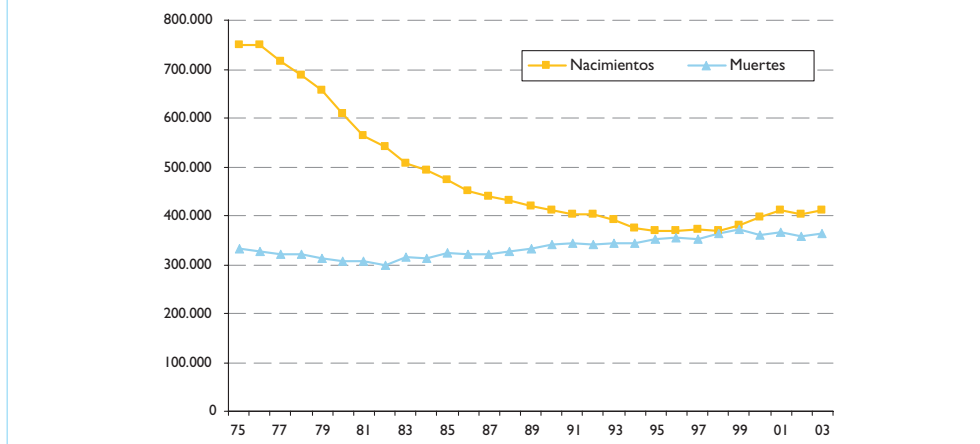
Rastreamos en este capítulo diversas fuentes de información que permiten aproximarnos a nuestro tema de estudio. En primer lugar, recogemos la evolución de la población extranjera en España a través de los Padrones de Población (1987-2005), a fin de valorar su incidencia en la demografía y la demanda de viviendas. En segundo lugar, hacemos un balance del último Censo de Población y Vivienda de 2001, que captó la situación de 1,5 millones de personas extranjeras, cuyas pautas residenciales podemos comparar con las de la población autóctona. Después, nos servimos de la bibliografía existente y de entrevistas a informantes cualificados para explorar los problemas de acceso a la vivienda y segregación residencial de los inmigrantes procedentes de países periféricos. Por último, se presenta un cuadro general de las políticas e iniciativas sociales que tratan de favorecer el acceso de la inmigración a la vivienda.

### 2.1. La inmigración extranjera y la demanda de vivienda

Aunque existen muchos factores que inciden en la demanda de viviendas, tal como hemos visto en el capítulo anterior, el más fácil de entender –por obvio– es el crecimiento demográfico. A más población, más viviendas. Los dos componentes del crecimiento demográfico son la tasa vegetativa (nacimientos menos muertes) y el saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes). El resultado conjunto de estas dos cifras determina la evolución anual de la población residente en un país. En el Gráfico 16 se observa cómo el crecimiento vegetativo ha descendido continuamente en España hasta 1998, para experimentar luego una moderada recuperación.

Hasta 1980 el número medio de nacimientos se situaba en España por encima de la tasa de reposición generacional (2,3 hijos por mujer) para disminuir a partir de entonces y situarse en los mínimos de la Unión Europea a mediados de los años '90. En los últimos años la tasa ha repuntado ligeramente, pasando de 1,1 a 1,3 hijos por mujer, en parte debido al aporte de nacimientos de la población inmigrante. El número de muertes, por su parte, se ha incrementado ligeramente en

**GRÁFICO 16**  
**CRECIMIENTO VEGETATIVO DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA. (NACIMIENTOS Y MUERTES ENTRE 1975 Y 2003)**



FUENTE: INE, *Estadística del movimiento natural de la población*, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

las últimas décadas pero a un ritmo mucho menor que el crecimiento de la población anciana gracias a la elevación continua de la esperanza de vida (ver Gráfico 16). Estas tendencias del conjunto de la población española en los últimos 30 años se han reproducido de manera casi idéntica en las tres comunidades autónomas donde hemos aplicado la encuesta de vivienda.

En cuanto a los flujos migratorios las estadísticas españolas no contabilizan las entradas y salidas de residentes extranjeros, pero desde 1998 contamos con los stocks anuales por nacionalidades a partir de los padrones municipales. Se supone que la diferencia de stock entre dos años sucesivos es el saldo migratorio, lo que no es del todo cierto ya que, aparte los inmigrantes que no se empadronan –cuyo número desconocemos pero que probablemente aumentó a raíz de la Ley 8/2000 que permitía a la policía el acceso al Padrón–, habría que añadir el dato anual de nacionalizaciones (inmigrantes extranjeros que pasan a tener la nacionalidad española y que dejan de figurar como extranjeros) y –propriadamente– el de españoles nacidos en el extranjero y retornados a España<sup>57</sup>. Además, habría que descontar del saldo migratorio a los hijos de familias extranjeras nacidos en España y que mantienen la nacionalidad de sus padres (serían extranjeros pero no inmigrantes)<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> El concepto «inmigración» se refiere a la población que ha llegado para residir en España procedente de otros países: se trata de una condición social. En cambio, el hecho de ser «extranjero» o español es una cuestión de índole administrativo-jurídica: se puede ser español habiendo nacido en otro país (y se es inmigrante al radicarse en España) o extranjero nacido en España (sin haber emigrado nunca). Ver COLECTIVO IOÉ, «Inmigrantes extranjeros en España: reconfigurando la sociedad?», en *Panorama Social*, Primer semestre de 2005, págs. 32-47.

<sup>58</sup> El Padrón de Población de 1 de enero de 2005 (resultados provisionales) contabilizó 154.003 personas de na-

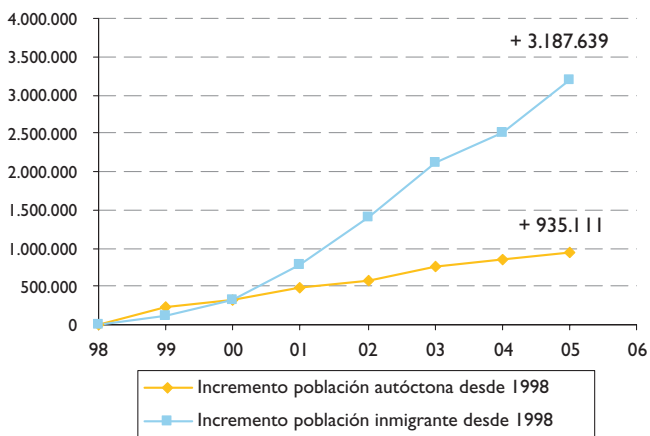
En la Tabla 15 se puede observar que entre 1998 y 2005 la población residente en España se ha incrementado en 4,1 millones de personas (589.000 por año) y que el saldo migratorio (3.187.639 inmigrantes nuevos) ha sido responsable del 77% del crecimiento demográfico (436.000 por

**TABLA 15**  
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE Y AUTÓCTONA EN ESPAÑA (1998-2005)

Año	A Total población empadronada	B Total extranjeros empadronados	C Total extranjeros nacionalizados	Saldo anual población autóctona (A - B - C)	Saldo anual de origen extranjero (B + C)	Saldo anual total (A)
1998	39.852.650	637.085	173.356			
1999	40.202.158	748.954	186.533	224.462	125.046	349.508
2000	40.499.790	923.879	202.917	106.323	191.309	297.632
2001	41.116.842	1.370.657	214.915	158.276	458.776	617.052
2002	41.837.894	1.977.944	231.658	97.022	624.030	721.052
2003	42.717.064	2.672.596	253.468	162.708	716.462	879.170
2004	43.197.684	3.034.326	280.024*	92.334	388.286	480.620
2005	43.975.400	3.691.500	306.580*	93.986	683.730	777.716

FUENTE: Padrones de población a 1 de enero de cada año, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005; para las nacionalizaciones, OBSERVATORIO PERMANENTE DE LA INMIGRACIÓN (OPI), Anuario estadístico de extranjería, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, varios años.  
(\*). Para 2004 y 2005 se ha estimado un número de nacionalizaciones equivalente a la del año 2003.

**GRÁFICO 17**  
INCREMENTOS DE POBLACIÓN INMIGRANTE Y AUTÓCTONA EN ESPAÑA (1998-2005)



FUENTE: Padrones de población a 1 de enero de cada año, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

cionalidad extranjera nacidas en España y 817.756 de nacionalidad española nacidas en un país extranjero. De este último grupo en torno a medio millón son descendientes de emigrantes españoles retornados a España y los restantes 300.000 personas extranjeras que han obtenido la nacionalidad española por residencia.

año). En cuanto a la población autóctona –incluyendo aquí a los españoles retornados del extranjero–, ha aumentado en algo menos de un millón de personas (134.000 por año), siendo la causa directa del 23% del crecimiento.

Las tres comunidades autónomas donde hemos aplicado la encuesta son las que tenían mayor número de extranjeros empadronados en enero de 2005. En ellas reside el 58% de la población foránea afincada en España (en 1998 el 53%). Si observamos el saldo demográfico de estas comunidades en los últimos 8 años, la inmigración extranjera ha sido responsable del 81% del crecimiento en Cataluña, del 79% en Madrid y del 73% en la Comunidad Valenciana (ver Tabla 16).

**TABLA 16**  
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL Y DE LOS EXTRANJEROS EMPADRONADOS EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (1998-2005)

	ESPAÑA	Cataluña	Madrid	C.Valenciana
<b>Población total</b>				
1998	39.852.650	6.147.610	5.091.336	4.023.441
1999	40.202.158	6.207.533	5.145.325	4.066.474
2000	40.499.790	6.261.999	5.205.408	4.120.729
2001	41.116.842	6.361.365	5.372.433	4.202.608
2002	41.837.894	6.506.440	5.527.152	4.326.708
2003	42.717.064	6.704.146	5.718.942	4.470.885
2004	43.197.684	6.813.319	5.804.829	4.543.304
2005	43.975.400	6.984.200	5.921.100	4.672.700
<b>Extranjeros (*)</b>				
1998	637.085	121.361	115.202	102.118
1999	748.954	144.925	134.165	130.192
2000	923.879	181.598	165.734	156.207
2001	1.370.657	257.354	305.656	199.574
2002	1.977.944	382.067	444.440	301.143
2003	2.672.596	544.670	589.400	415.015
2004	3.034.326	642.846	664.255	464.317
2005	3.691.500	795.800	766.700	572.900
<b>% Extranjeros sobre la población total</b>				
1998	1,6	2,0	2,3	2,5
1999	1,9	2,3	2,6	3,2
2000	2,3	2,9	3,2	3,8
2001	3,3	4,0	5,7	4,7
2002	4,7	5,9	8,0	7,0
2003	6,3	8,1	10,3	9,3
2004	7,0	9,4	11,4	10,2
2005	8,4	11,4	12,9	12,3

**TABLA 16**  
**EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL Y DE LOS EXTRANJEROS EMPADRONADOS EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (1998-2005) (Continuación)**

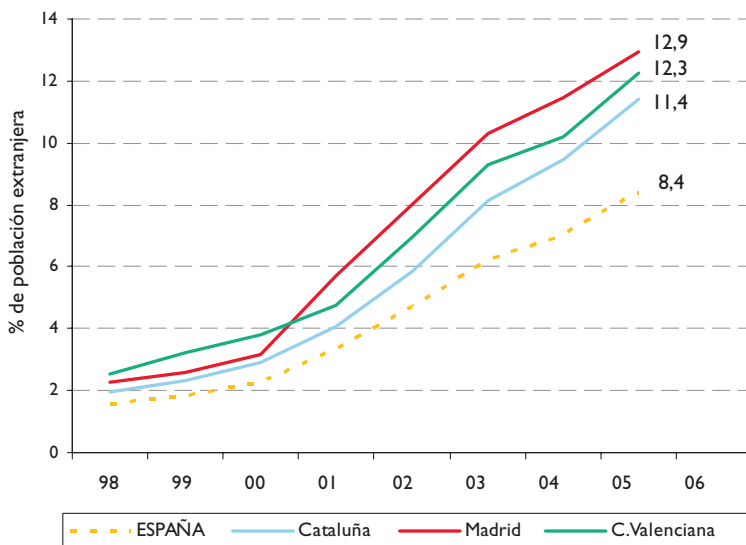
	ESPAÑA	Cataluña	Madrid	C.Valenciana
Saldo demográfico entre 1998 y 2005				
A. Saldo total	4.122.750	836.590	829.764	649.259
B. Saldo de pobl. extranjera	3.054.415	674.439	651.498	470.782
% B / A	74,1	80,6	78,5	72,5

FUENTE: Padrones de población a 1 de enero de cada año, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

(\*) No incluye a las personas nacionalizadas.

Como puede apreciarse en el Gráfico 18, el incremento de la tasa de inmigrantes en las comunidades de Cataluña, Madrid y Valencia ha ido siempre por delante de la media española, con un repunte más acusado a partir del año 2001. En tan sólo ocho años el porcentaje de extranjeros en los padrones de población se ha multiplicado casi por siete en las comunidades de Madrid y Cataluña y por seis en la Comunidad Valenciana, hasta alcanzar valores en torno al 12% de la po-

**GRÁFICO 18**  
**EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE EXTRANJEROS EN LOS PADRONES DE POBLACIÓN DE CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (1998-2005)**



FUENTE: Padrones de población, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005

blación regional. Esta tasa está por encima de países tradicionales de inmigración como Francia (6%) o Alemania (9%)<sup>99</sup>. La afluencia continua de nuevos inmigrantes (media anual de 96.000 en Cataluña, 93.000 en Madrid y 67.000 en la Comunidad Valenciana) ha supuesto sin duda una *fuerte presión sobre el mercado de la vivienda, sensiblemente mayor que en otras comunidades autónomas con menos inmigración*.

Si tomamos como referencia el tamaño medio de las viviendas de la población extranjera censada en 2001 (3,1 miembros), el incremento de la demanda de viviendas debido a la inmigración entre 1998 y 2002 sería de 432.000, es decir, 108.000 por año. *Estas cifras representan el 35% de las viviendas construidas en ese período (1,2 millones)*. Por tanto, el importante incremento de población inmigrante no ha generado un déficit de vivienda, puesto que la oferta triplicó a la demanda sobrevenida. Si existen dificultades en el acceso no se debe a carencias físicas de vivienda sino a «desajustes de mercado»: poder adquisitivo bajo y/o acceso restringido al crédito por parte de los inmigrados y de otros sectores de población con escasos recursos. Como veremos más adelante, la mayoría de los nuevos inmigrantes procedentes de países periféricos vive en régimen de alquiler, con frecuencia bajo la forma de subarriendo, mientras en torno al 90% de los autóctonos ha accedido a pisos en propiedad y una parte considerable, como veremos, a segundas viviendas y a viviendas-inversión.

La procedencia nacional de los inmigrantes en el conjunto de España ha variado sustancialmente en los últimos ocho años. En 1998 el principal grupo era el marroquí (111.043 inscritos), seguido de cuatro nacionalidades europeas (británicos, alemanes, portugueses y franceses); a mucha distancia seguían tres grupos latinoamericanos (peruanos, argentinos y dominicanos) y después italianos y norteamericanos. En conjunto, los procedentes de la Unión Europea representaban el 44% frente a un 23% de africanos y un 18% de latinoamericanos. La inmigración procedente del Este europeo era muy escasa (3%, destacando los polacos y los rusos), al igual que la asiática (los chinos eran el grupo principal).

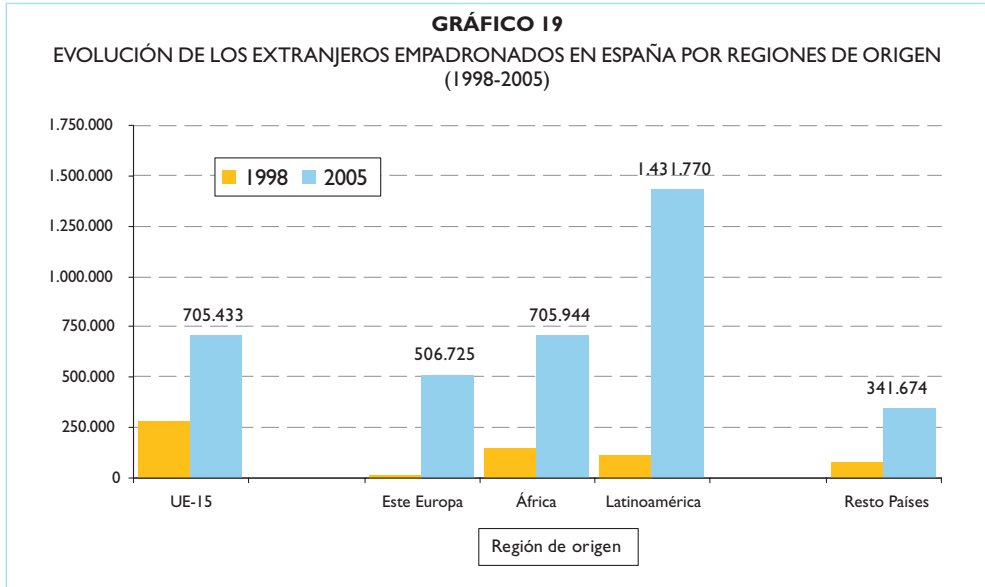
La situación en 2005 es muy distinta. La inmigración marroquí mantiene la primera posición (505.000 inscritos) pero seguida muy de cerca por la ecuatoriana (491.000), la rumana (314.000) y la colombiana (268.000). Entre los diez primeros países de origen se mantienen también tres de la Unión Europea (Reino Unido, Alemania e Italia, en quinto, séptimo y noveno lugar), Argentina (sexto), Bolivia (octavo) y Bulgaria (en décimo lugar). Por grandes regiones el principal colectivo es ahora el latinoamericano (1,4 millones, 39% del total), seguido de la nueva Unión Europea de 25 países (766.000, 21% del total), del colectivo africano (705.000, 19%) y

---

<sup>99</sup> España es el único país europeo que permite empadronarse a los extranjeros en situación irregular. Si la comparación con otros países se establece sobre los extranjeros en situación regular, España tendría 2.054.000 residentes en enero de 2005, que representan el 4,7% de la población total.

del Este europeo (506.000, 14%). A mucha distancia quedan los asiáticos (188.000, 5%) y el resto de países (92.000, 2,5%).

El Gráfico 19 recoge la evolución experimentada por los tres colectivos en los que se va a centrar la encuesta a inmigrantes cuyos resultados recogemos en los próximos capítulos. Se puede comprobar que en los tres casos se han producido crecimientos muy importantes. En términos relativos, el que más ha crecido es el de Europa del Este (+2.770%), seguido del latinoamericano (+1.114%) y el africano (+377%).



FUENTE: Padrones de población, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.

La distribución de los grupos nacionales varía bastante por regiones. En términos relativos la inmigración africana está más concentrada en Cataluña, la de América Latina en Madrid y la europea (tanto comunitaria como no comunitaria) en la Comunidad Valenciana. Si descendemos al nivel provincial, Castellón está claramente especializada en inmigrantes de la Europa no comunitaria (48% de los extranjeros de la provincia), Alicante en europeos comunitarios (49% de la UE-25) y Girona y Lleida en africanos (41 y 44% respectivamente). Si, en cambio, tomamos como punto de referencia las nacionalidades de origen, se observan concentraciones de gran interés: casi la mitad de los polacos, peruanos, dominicanos y filipinos residentes en España están empadronados en Madrid; más de la mitad de los noruegos y un tercio de los británicos, holandeses y belgas en Alicante; y el 45% de los gambianos en Girona. Las provincias de Barcelona y Valencia presentan distribuciones bastante repartidas en función de las nacionalidades de origen.

La Tabla 17 recoge el ranking de las 10 primeras nacionalidades en el conjunto de España y en las tres comunidades donde hemos aplicado la encuesta sobre vivienda. Si exceptuamos a los británicos de la Comunidad Valenciana, los cuatro primeros lugares se repiten en diverso orden en todos los casos. Los marroquíes destacan en Cataluña, los ecuatorianos en Madrid y los rumanos en la Comunidad Valenciana.

**TABLA 17**  
10 PRIMEROS COLECTIVOS NACIONALES EN ESPAÑA Y EN CATALUÑA, MADRID Y COMUNIDAD VALENCIANA (2005)

ESPAÑA			Cataluña		
TOTAL	3.691.547	100,0	TOTAL	795.767	100,0
1º Marruecos	505.373	13,7	1º Marruecos	170.129	21,4
2º Ecuador	491.797	13,3	2º Ecuador	88.468	11,1
3º Rumania	314.349	8,5	3º Colombia	41.770	5,2
4º Colombia	268.931	7,3	4º Rumania	39.091	4,9
5º Reino Unido	224.841	6,1	5º Argentina	35.615	4,5
6º Argentina	151.878	4,1	6º China	27.947	3,5
7º Alemania	131.887	3,6	7º Perú	27.078	3,4
8º Bolivia	96.844	2,6	8º Italia	25.734	3,2
9º Italia	94.464	2,6	9º Francia	21.025	2,6
10º Bulgaria	91.339	2,5	10º Alemania	16.365	2,1
Comunidad de Madrid			Comunidad Valenciana		
TOTAL	766.673	100,0	TOTAL	572.853	100,0
1º Ecuador	169.375	22,1	1º Reino Unido	86.214	15,0
2º Rumania	95.644	12,5	2º Rumania	59.771	10,4
3º Colombia	71.410	9,3	3º Ecuador	57.356	10,0
4º Marruecos	67.716	8,8	4º Marruecos	44.335	7,7
5º Perú	38.827	5,1	5º Colombia	40.092	7,0
6º China	23.342	3,0	6º Alemania	33.122	5,8
7º R. Dominicana	23.203	3,0	7º Argentina	20.929	3,7
8º Bulgaria	21.646	2,8	8º Bulgaria	19.973	3,5
9º Argentina	21.163	2,8	9º Francia	14.413	2,5
10º Polonia	17.707	2,3	10º Argelia	14.277	2,5

FUENTE: Padrón de población a 1 de enero de 2005, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

## 2.2. La vivienda de la población extranjera en el Censo de 2001. Comparación con los ciudadanos españoles según regiones de origen

El Censo de Población de 2001 permitió conocer algunos datos básicos sobre la vivienda de los extranjeros que podemos comparar con la situación de los españoles en aquel año. Entre las ventajas de los datos censales destacan su amplia cobertura, ya que recogen información de toda la población residente en el país, y su desagregación espacial, pues permiten descender hasta el ámbito municipal (e incluso por distritos, barrios y secciones electorales en las ciudades). En el caso particular de las personas extranjeras el uso del censo presenta algunos problemas específicos como la poca adecuación de algunas variables para describir con precisión su situación (por ejemplo, el subarriendo de habitaciones o el grado de reagrupación familiar), así como su rápido desfase temporal debido a los grandes flujos de entradas en los últimos años (entre 2001 y 2004 su número se han incrementado en un 146%). Según esto, los datos describen la realidad de menos de la mitad de los extranjeros que viven hoy en España. Por tanto, los valores porcentuales deben tomarse con precauciones. Por ejemplo si en 2001 los propietarios de un grupo eran el 20% y su situación no hubiera variado, hoy podrían ser apenas el 5%, etc. No obstante, vamos a presentar algunos datos más sobresalientes ya que proporcionan un contexto general de gran solidez para valorar la información que desarrollaremos en los próximos capítulos.

El Censo de Viviendas, aplicado en noviembre de 2001, recogió la situación de 1,5 millones de residentes con nacionalidad extranjera, un dato bastante próximo al número de personas empadronadas en aquel año<sup>60</sup>, lo que confirma su fiabilidad para reflejar la situación en ese momento. En primer lugar destacaremos las modalidades de tenencia de la vivienda, para centrarnos después en el tamaño y estructura de los hogares, la superficie útil, la disponibilidad de segunda vivienda y la percepción de algunas problemáticas más habituales en el interior de los hogares y en el entorno urbano.

En contraposición a la población autóctona, que tiene mayoritariamente la vivienda en propiedad (85%), los residentes extranjeros viven sobre todo en casas de alquiler (58%). Si descendemos a grandes regiones de origen, dos de cada tres residentes de la Unión Europea (UE-15) tienen la vivienda en propiedad y menos de un tercio en alquiler; sin embargo, la inmensa mayoría de los procedentes del Este de Europa, África y América Latina vive de alquiler y sólo una cuarta parte en propiedad (ver Tabla 18 y Gráfico 20).

---

<sup>60</sup> El Padrón registró 1.370.657 extranjeros el 1 de enero de 2001 y 1.977.944 un año después.

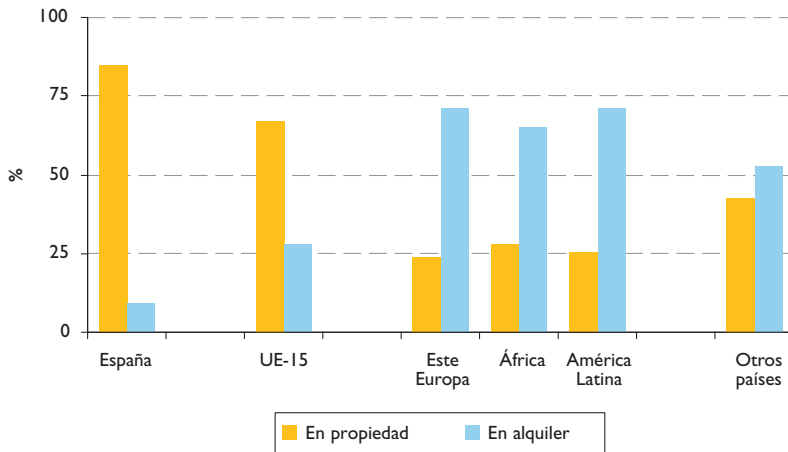
**TABLA 18**  
**FORMAS DE TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LOS INMIGRANTES POR REGIONES DE ORIGEN**  
**(CENSO DE 2001)**

	TOTAL	% Propiedad	% Alquiler	% Otra forma
Espanoles	39.046.920	84,7	9,0	6,3
Extranjeros	1.548.941	37,0	58,0	5,0
Unión Europea (UE-15)	357.979	67,0	28,1	4,9
Este Europa*	151.317	23,8	71,1	5,0
África	329.695	27,7	65,0	7,3
América Latina	594.037	25,1	71,0	3,9
Otros países	115.913	42,6	53,0	4,5

FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

(\*) Incluye los países del antiguo bloque soviético, incluidos miembros actuales de la UE-25, como Polonia, Hungría o República Checa.

**GRÁFICO 20**  
**VIVIENDAS EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER SEGÚN LA NACIONALIDAD POR REGIONES DE ORIGEN**  
**(CENSO DE 2001)**



FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

El alquiler era en 2001 la forma de tenencia más frecuente de los extranjeros en todas las regiones, excepto en Andalucía y la Comunidad Valenciana debido al mayor peso de los europeos comunitarios en estos espacios. En Aragón, Murcia y Madrid era donde había menos extranjeros

propietarios, lo que también se corresponde con el mayor volumen de inmigrantes no comunitarios (ver Tabla 19).

**TABLA 19**  
MODALIDADES DE TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (CENSO DE 2001)

	TOTAL Extranjeros	% Propiedad	% Alquiler	% Otra forma
Madrid	362.617	27,4	69,7	2,9
Cataluña	304.604	33,1	63,5	3,5
C.Valenciana	215.673	50,7	45,6	3,7
Andalucía	175.886	49,3	42,3	8,5
Canarias	97.227	44,9	47,7	7,5
Baleares	68.326	42,0	54,1	3,9
Murcia	68.316	24,0	69,5	6,4
Castilla-La Mancha	39.966	26,3	66,3	7,4
Aragón	37.649	24,0	70,7	5,3
Castilla y León	36.543	34,7	57,0	8,4
Galicia	34.396	43,1	47,5	6,4
País Vasco	30.017	44,2	51,8	4,0
Navarra	22.863	30,8	64,0	5,2
Asturias	13.075	40,9	53,9	5,3
Rioja	12.640	29,0	67,3	3,7
Extremadura	10.881	29,5	55,1	15,4
Cantabria	8.337	43,1	49,5	7,5

FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

El tamaño medio por unidad de vivienda en 2001 era de 2,8 personas entre los españoles y de 3,1 entre los extranjeros, pero estos promedios escondían diferencias muy acusadas en función de las nacionalidades y la estructura de los hogares (ver Tabla 20). En general, los españoles estaban más concentrados que los extranjeros en viviendas de tamaño intermedio, entre 2 y 5 miembros (84% y 61%, respectivamente), y mucho menos en las de tamaño grande, de 6 a 8 miembros (8/21%), o muy grande, de 9 y más miembros (0,7/9%). Por otra parte, se registran diferencias considerables entre los europeos comunitarios y los demás extranjeros; los mayores contrastes se registraban entre los procedentes de la Unión Europea (2,1 personas por unidad de vivienda) y los de América Latina (4 personas).

**TABLA 20**  
**NÚMERO DE PERSONAS EN LAS VIVIENDAS SEGÚN LA NACIONALIDAD DE ORIGEN EN ESPAÑA**  
**(CENSO DE 2001)**

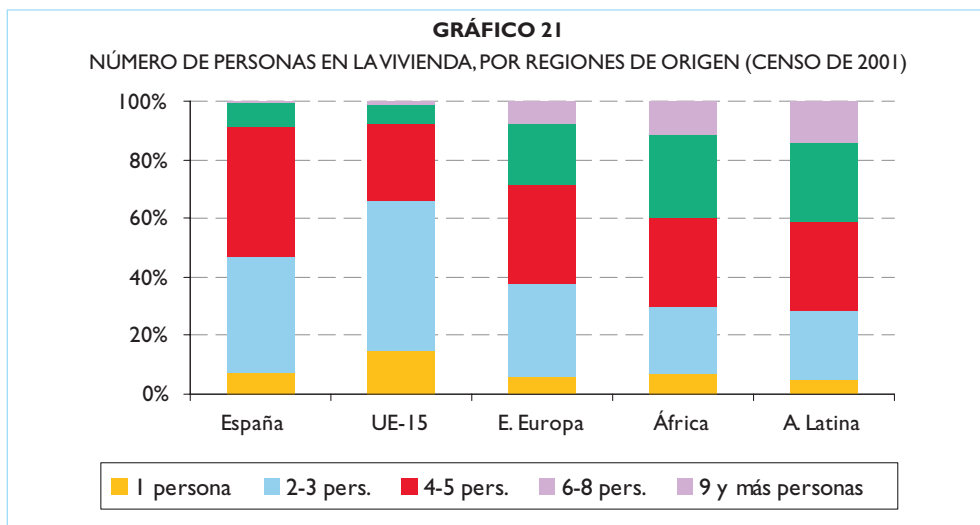
Nacionalidad	Nº de viviendas	Nº de personas	Personas/ vivienda	Nº de personas en la vivienda (% de fila)				
				1	2-3	4-5	6-8	9 y +
TOTAL	14.187.169	40.595.861	2,86	7,1	39,9	43,6	8,4	1,0
Españoles	13.688.771	39.046.920	2,85	7,0	40,2	44,1	8,0	0,7
Extranjeros	498.398	1.548.941	3,11	8,2	31,4	29,6	20,6	9,2
UE-15	171.027	357.979	2,09	15,9	54,4	28,3	6,8	1,1
Este Europa	43.212	151.317	3,50	6,1	31,6	33,7	20,9	7,7
África	95.455	329.695	3,45	7,3	23,3	30,2	28,6	11,8
A. Latina	150.013	594.037	3,96	4,6	22,2	29,0	25,0	13,4
Otros países	38.691	115.913	3,00	7,9	30,2	29,6	17,2	7,0

FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

Un análisis detallado de los datos censales permite matizar la tabla anterior en los siguientes aspectos:

- El 7% de los ciudadanos españoles y el 8% de los extranjeros vivían solos pero sus características eran muy diferentes. Entre los españoles y los comunitarios europeos prevalecían las personas de edad avanzada, y entre los inmigrantes no comunitarios las que estaban en edad laboral, entre 16 y 64 años. Las mujeres solas prevalecían sobre los hombres en los dos colectivos a partir de los 65 años.
- Las familias monoparentales (una persona adulta con uno o más menores en la vivienda) tenían casi doble incidencia en el colectivo extranjero (incluido el europeo comunitario) que en el español. En ambos grupos la proporción de mujeres cabeza de familia era tres veces superior a la de hombres.
- Las viviendas formadas por dos personas adultas en edad laboral sin menores a su cargo prevalecían entre los europeos comunitarios y del Este, registrando también proporciones importantes entre los africanos y latinoamericanos. En cambio, son menos frecuentes entre los españoles. Esta distribución es el resultado de varios factores como la diversa composición por edades, el grado de reunificación familiar, etc.
- A partir de los 65 años las viviendas integradas por dos adultos sin menores prevalecían claramente entre los europeos comunitarios, seguidos de los españoles. Se trata de personas jubiladas cuyos hijos se habían independizado.
- Las viviendas con más de 5 miembros eran escasas entre los españoles y los europeos comunitarios (9% y 8%, respectivamente), y bastante frecuentes entre africanos (41%), lati-

noamericanos (38%) y europeos del Este (29%). Además, las viviendas con más de 8 miembros eran casi inexistentes entre españoles y europeos (1%) y relativamente frecuentes en los otros grupos (entre el 8% y el 13%). El gráfico 21 recoge el tamaño de las viviendas en función de la nacionalidad de las personas. La mayoría de las que tienen más de ocho miembros remite a situaciones de hacinamiento (subarriendo de habitaciones, camas por horas, etc.) más habituales en las primeras etapas de la inmigración, cuando no se ha conseguido la reagrupación familiar y se dispone de escasos recursos para comprar o alquilar una vivienda completa.



FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

La *superficie útil* de las viviendas era mayor entre los españoles que entre los extranjeros, con ligeras variaciones por comunidades autónomas. En las que tenían menos de 45 m<sup>2</sup> vivían tres veces más inmigrantes (7,3%) que autóctonos (2,3%); y en las que tenían más de 105 m<sup>2</sup> vivía casi doble proporción de españoles (24,8%) que de extranjeros (16,9%). En la Comunidad Valenciana las casas de los extranjeros eran más grandes, en parte debido a la mayor incidencia del colectivo europeo comunitario, que tiene mayores niveles de renta. En cuanto a Madrid se producía una polarización mayor que en Cataluña, con más personas viviendo en casas muy pequeñas o muy grandes, y menos en las de tamaño intermedio (ver Tabla 21).

**TABLA 21**  
**SUPERFICIE ÚTIL DE LAS VIVIENDAS DONDE VIVE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA Y EXTRANJERA,**  
**POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (CENSO DE 2001)**

	Población española	Población extranjera Total	Cataluña	Madrid	C.Valenciana
<b>% Columna</b>	<b>39.046.920</b>	<b>1.548.941</b>	<b>304.604</b>	<b>362.617</b>	<b>215.673</b>
Hasta 30 m <sup>2</sup>	0,2	1,3	0,7	2,1	0,6
31-45 m <sup>2</sup>	2,1	6,0	6,0	9,0	2,7
46-60 m <sup>2</sup>	8,7	15,5	20,2	21,5	9,0
61-75 m <sup>2</sup>	17,5	19,9	25,8	24,1	15,1
76-90 m <sup>2</sup>	29,7	27,0	24,7	20,4	31,4
91-105 m <sup>2</sup>	17,0	13,4	10,4	9,3	17,8
106-120 m <sup>2</sup>	10,3	6,8	4,7	4,3	10,2
121-150 m <sup>2</sup>	7,4	4,4	3,2	3,0	6,5
151-180 m <sup>2</sup>	3,0	1,9	1,5	1,6	2,6
Más de 180 m <sup>2</sup>	4,1	3,8	2,8	4,7	4,1

FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

El 16% de la población española y el 15% de los europeos comunitarios residentes en España en 2001 disponía de una *segunda vivienda*. Esta proporción descendía al 10% entre los extranjeros procedentes de países periféricos. No obstante, el que la décima parte de los inmigrantes no comunitarios dispusiera de una segunda vivienda es un claro indicador de la diversidad de niveles y condiciones de vida dentro de ese colectivo. Por comunidades autónomas los habitantes de Madrid disponían con más frecuencia de segunda vivienda, tanto entre los españoles (24%) como entre los extranjeros (14%); la Comunidad Valenciana registraba también porcentajes más altos que la media estatal, tanto entre españoles (22%) como entre extranjeros (13%); Cataluña, sin embargo, se quedaba ligeramente por debajo de la media en la proporción de familias con segunda vivienda en ambos colectivos (15% y 11%).

El Censo de Población de 2001 recogía también información sobre diversos problemas relacionados con la vivienda, distinguiendo los que se referían a carencias objetivas de algunos servicios (falta de aseo y de calefacción central) y los referidos a deficiencias en el entorno urbano (ruidos, contaminación ambiental, limpieza de las calles, problemas de transporte y vandalismo).

En cuanto a las *carencias objetivas en el interior de las viviendas*, las de la población extranjera presentaban un cuadro más negativo que las ocupadas por españoles, si bien con significativas diferencias en función de las nacionalidades de origen (ver Tabla 22). Así, la proporción sin aseo en el interior de la vivienda era doble entre los extranjeros (2,1%) que entre los españoles (1%),

**TABLA 22**  
**VIVIENDAS SIN ASEO O CALEFACCIÓN CENTRAL, POR REGIONES DE ORIGEN (CENSO DE 2001)**

Nacionalidad	Total población	Sin aseo		Sin calefacción	
		Nº	%	Nº	%
Españoles	39.046.920	371.337	1,0	8.926.008	22,9
Extranjeros	1.548.941	33.296	2,1	976.715	63,1
UE-15	357.979	4.113	1,1	207.527	58,0
Resto Europa	168.922	2.723	1,6	99.415	58,9
África	329.695	15.289	4,6	257.490	78,1
América Latina	594.037	9.272	1,6	356.637	60,0
Otros países	98.308	1.899	1,9	55.646	56,6

FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

pero mientras los europeos comunitarios tenían una tasa equivalente a la de los españoles, los africanos presentaban una tasa de viviendas sin aseo casi cinco veces mayor (4,6%). En cuanto a la falta de calefacción central, los domicilios de españoles tienen una tasa tres veces menor (23%) que los extranjeros (63%), siendo también en este caso los africanos los peor dotados (78%). No obstante, en el caso de la calefacción puede influir el clima de las diversas regiones ya que en unas resulta más necesaria que en otras. Así, más del 95% de los extranjeros que residen en la Comunidad Valenciana no tienen calefacción central, pero dado su clima benigno puede ser más grave la situación de los que no la poseen en Madrid (50%) y, en menor medida, Cataluña (53%). En estos últimos casos la peor situación corresponde a las personas de origen africano –la mayoría marroquíes– de las cuales se encuentran sin calefacción central el 67% en Cataluña y el 74% en la Comunidad de Madrid.

En cuanto a los problemas en el entorno de la vivienda, resulta sorprendente que los españoles los consideren en todos los casos más frecuentes que los extranjeros, lo que puede deberse a diferencias objetivas pero también a diferentes sensibilidades o expectativas. Las dos quejas más frecuentes en todos los colectivos eran la *falta de limpieza en las calles* y los *ruidos*, que afectaban a uno de cada tres españoles y a uno de cada cuatro extranjeros. Siguen a continuación los problemas de *vandalismo y delincuencia* en el barrio, que afectaban al 23% de los españoles y al 20% de los extranjeros. A continuación aparecen la *contaminación ambiental*, sentida por el 20% de los españoles y el 16% de los extranjeros, y los problemas de *comunicación y transporte* con el resto de la ciudad, percibidos casi por igual por el 15% de los españoles y el 14% de los extranjeros (ver Tabla 23).

Una posible explicación a la diversa percepción de los problemas según se trate del interior o el exterior de las viviendas podría ser la prevalencia del alquiler en los hogares de inmigrantes y de

**TABLA 23**  
**PRINCIPALES PROBLEMAS EN EL ENTORNO DE LA VIVIENDA, POR REGIONES DE ORIGEN**  
**(CENSO DE 2001)**

Nacionalidad	Total	Ruidos	Contaminación	Limpieza	Transporte	Vandalismo
Españoles	39.046.920	31,3	20,0	33,4	14,8	22,9
Extranjeros	1.548.941	27,1	15,9	26,3	13,8	19,7
UE-15	357.979	28,0	15,9	28,0	18,1	20,8
Resto Europa	168.922	25,2	14,9	23,7	12,1	16,7
África	329.695	24,6	16,3	25,8	13,7	18,5
América Latina	594.037	27,9	15,7	26,0	12,2	19,6
Otros países	98.308	30,8	17,5	28,9	12,1	25,5

FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001, en [www.ine.es](http://www.ine.es).

la propiedad en los de españoles. Los pisos en propiedad tienden a estar mejor equipados interiormente que los pisos en alquiler pero éstos pueden estar ubicados en entornos de las ciudades mejor dotados en cuanto a servicios de limpieza, dotaciones policiales, transporte, etc. Por otro lado, la experiencia de los inmigrantes en sus países de origen puede también influir en una valoración favorable del entorno urbano de las ciudades españolas.

### 2.3. Problemas de acceso a la vivienda. Trayectorias diferenciadas

A partir de diversas fuentes de información, vamos a señalar a continuación los principales problemas con los que se encuentran los inmigrantes de países no comunitarios para acceder a una vivienda. En general, se puede afirmar que existen trayectorias típicas de inserción, aunque tal proceso no sea lineal y dependa mucho de factores como el sexo, las redes familiares o el tipo y estabilidad en el empleo. Por lo demás, la inmigración de origen extranjero no puede eludir las condiciones generales del acceso a la vivienda en España que tiene en la actualidad dos rasgos principales: a) una dependencia estrecha respecto al poder adquisitivo de las personas; y b) unas condiciones que favorecen la capacidad de negociación de los propietarios (escasos) y de los financiadores (fuertes) frente a los demandantes de alquiler o compra (numerosos y más débiles). A estas características generales del «mercado de la vivienda» que repercuten sin duda sobre la población autóctona<sup>61</sup>, se añaden otras que afectan específicamente a los inmigrantes proceden-

<sup>61</sup> Entre los temas de consulta jurídica más habituales en España están los relacionados con problemas surgidos a raíz de la compra o alquiler de inmuebles. De los 125.000 clientes de «Legálitas», empresa de asesoramiento jurídico para el público en general, el 29% de las consultas tienen que ver con la vivienda, por delante de las consultas sobre consumo (19%), administración pública (15%), familiares (12%) o laborales (11%). Ver *El País*, 17 de julio de 2005, Cuaderno de Negocios, pág. 14.

tes de países periféricos, que se pueden resumir en una *posición de mayor debilidad negociadora* debido a factores como la irregularidad o precariedad jurídica, la falta de información y de redes de apoyo, la carencia de avales, nóminas y contratos de trabajo, y la escasez o inseguridad de sus ingresos.

Por otra parte, no todas las personas procedentes de la inmigración se encuentran en igual situación en cuanto al alojamiento. En principio, cabe establecer diferencias en función del tiempo de estancia en España, pues parece que no se enfrenta la misma situación en el momento de llegada que tras un tiempo de residencia prolongado. Trilla y Aramburu<sup>62</sup> distinguen tres etapas, a las que corresponderían típicamente ciertos problemas o riesgos:

FASE	SITUACION Y RIESGOS TÍPICOS
Llegada	Subarriendo, hacinamiento Alojamientos de acogida Ocupaciones ilegales, vivir en la calle
Regularización / Contratación	Infravivienda de alquiler Recelos y desconfianza Estafas
Estabilización	Alquiler o compra Conflictos con vecinos Problemas con el alquiler o hipoteca Desalojo por no pagar

Labrador y Merino, por su parte, han distinguido también tres «momentos» en el proceso de asentamiento de los inmigrantes respecto a los usos de la vivienda<sup>63</sup>:

- En el primer momento (próximo a la llegada), el desconocimiento del medio y la urgencia por encontrar ubicación hacen que la vivienda se convierta en un *refugio*, más o menos provisional; por tanto, quedan postergados otros objetivos como la comodidad o la elección de personas para la convivencia. La forma más habitual de alojamiento es entonces el alquiler de una habitación, en muchas ocasiones compartida.
- En un segundo momento, una vez que se tiene suficiente conocimiento del mercado ocupacional y de la vivienda, los inmigrantes disponen ya de ciertos recursos y es posible la *elección* de un espacio de convivencia, aunque todavía sea provisional, generalmente en un piso de alquiler con familiares o amigos seleccionados.

<sup>62</sup> TRILLA, C. y ARAMBURU, M. «Políticas de vivienda para la inmigración», en Seminario *Las Corporaciones locales ante el reto del alojamiento y la vivienda social*, Consorcio Pangea, Alicante, octubre 2002.

<sup>63</sup> LABRADOR, J. y MERINO, A., «Características y usos del hábitat que predominan entre los inmigrantes de la Comunidad Autónoma de Madrid», en *Migraciones*, N.º 11, junio 2002, págs. 173-122.

- Por último, una vez reunificada la familia o la mayor parte de ella, el objetivo es lograr *estabilidad relacional* para lo que tratan de establecerse en una *vivienda habitual*, generalmente alquilada pero en ocasiones adquirida; en tales casos tratan de mejorar las condiciones de habitabilidad y el equipamiento doméstico.

Martínez Veiga ofrece una propuesta de evolución espacial de la vivienda que retoma y matiza la teoría clásica de la escuela de Chicago: «Los inmigrantes que se instalan en la ciudad han seguido una secuencia que va de la habitación en pensiones, hostales u otros lugares en donde se paga una cantidad determinada por ocupar una habitación para dormir, frecuentemente compartida con algún otro miembro del mismo origen nacional. Este sería el primer paso. Poco a poco se produce un cambio que tiene bastante importancia desde el punto de vista de la morfología urbana. Van a tratar de alquilar una vivienda en lo que los sociólogos de Chicago llamaban la zona de transición. Creemos que es más conveniente hablar de zonas de transición. Pensamos que la idea de los círculos concéntricos que ofrecían tanto Park como Burgués y posteriormente Turner dan una visión excesivamente homogeneizante de las áreas urbanas. Llamamos zona de transición a pequeños espacios discontinuos. La imagen más concreta sería la de los retazos o remiendos dentro del tejido urbano. Estos espacios o remiendos están constituidos por viviendas con bajas condiciones de habitabilidad, pocas facilidades sanitarias, falta de higiene y mala conservación de los edificios. Bastantes autores han hablado de que se trata de zonas que están cerca o en el centro de la ciudad y que se encuentran en un estado de espera para ser remodelados, en unos casos, de acuerdo con la evolución y modernización de la ciudad y en otros casos en espera de ser derruidos y que en su lugar aparezcan otros edificios de características diferentes»<sup>64</sup>. En los centros históricos de las ciudades españolas es frecuente que se produzcan a la vez dos procesos contrapuestos: por un lado, se establecen en ellos inmigrantes procedentes de países periféricos que ocupan las viviendas más deterioradas y de bajo precio; por otro, tienen lugar procesos de rehabilitación de viviendas que atraen a determinados sectores de las clases medias o altas, atraídos por su centralidad (proceso conocido como *gentrificación*)<sup>65</sup>.

Una vez estabilizada su presencia en la sociedad española, las problemáticas de muchos inmigrantes son similares a las de otros colectivos (jóvenes con empleo precario, hogares monoparentales, etc.) que tienen ingresos esporádicos, o estables pero insuficientes. Además, pueden surgir eventualmente conflictos con el vecindario, tanto por estilos de vida que entran en conflicto como por el rechazo y hostilidad manifestados por una parte de la población autóctona.

---

<sup>64</sup> MARTÍNEZ VEIGA, U., *Pobreza, segregación y exclusión espacial. La vivienda de los inmigrantes extranjeros en España*, Icaria, Barcelona, 1999, págs. 121-22.

<sup>65</sup> SARGATAL, M.A., «Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del barrio del Raval en Barcelona», en *Scripta Nova*, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales de la Universidad de Barcelona, N.º 94, 2001, en [www.ub.es/geocrit/sn-94-66.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn-94-66.htm).

Por nuestra parte, consideramos que el «momento» del proceso migratorio está relacionado con el *tiempo de estancia en España*, pero no de manera lineal. El conocimiento del medio y de los mecanismos de acceso a la vivienda, la inserción laboral o el establecimiento de redes no dependen sólo del tiempo transcurrido, e inciden de manera diversa sobre los distintos grupos migrantes. Así, mientras algunos acceden directamente con cierta facilidad a una vivienda estable, otros continúan en la provisionalidad tras varios años de residencia. Incluso, según algunos de los testimonios recogidos, muchos de los inmigrantes recientes se encontrarían en mejor situación que los que arribaron hace tiempo, puesto que éstos desarrollaron una estructuras de acogida y solidaridad de las que se aprovechan los recién llegados.

Otro factor que incide en las trayectorias de inserción residencial es la división sexual del trabajo, ya que en las etapas iniciales de la inmigración una parte importante de las mujeres habita en casa de los empleadores en régimen de «internas», mientras los hombres solos tienden a compartir un piso de alquiler con otras personas, generalmente parientes o paisanos de su país a los que les unen vínculos de amistad:

- Entre las mujeres inmigrantes la situación de «interna» no se considera negativa desde el punto de vista de la vivienda, ya que permite el máximo de ahorro y el consiguiente envío de remesas, principal objetivo de su primera etapa migratoria. Sin embargo, mantenerse como interna una vez reagrupados el marido y/o los hijos, o cuando se espera un bebé, es valorado negativamente<sup>66</sup>.
- Entre los hombres la situación inicial más frecuente es compartir un piso con otros inmigrantes, a veces en condiciones de hacinamiento. Por los testimonios recogidos, los hombres aguantan mejor que las mujeres los problemas típicos que se producen en estos espacios (falta de limpieza y orden, ruidos y, sobre todo, falta de intimidad). Cuando en el piso conviven niños pequeños o chicas jóvenes, la presión para buscar una solución es más apremiante.

---

<sup>66</sup> Puede servir de ejemplo el testimonio de una mujer senegalesa en la Comunidad Valenciana que decidió criar a su hija en medio de las protestas de su señora, a quien tuvo que recordar que el distinto color de su piel no afectaba para nada al amor por su bebé, que era igual que el de las madres blancas: «Estuve cuatro años de interna y lo dejé cuando tuve la niña que nació aquí en España. Y como la señora tenía un niño, quería que dejara a mi niña para cuidar al suyo y me comentó un día que si iba a llevar a mi hija a África cuando naciera para yo poder seguir con ella y con sus hijos. Le digo: “no, yo prefiero quedarme con mi hija que dejar mi hija para cuidar los tuyos. A mí me gusta más estar con mi hija que el dinero, porque si la mando a África tan pequeñita por trabajar contigo es como si yo cambiara a mi hija por dinero y no voy a hacerlo”. Y ahí empezó la tensión con ella. Y le dije: “mira, lo siento, pero prefiero marcharme antes que tengamos problemas”. Le dije: “como tú sientes amor por tu hijo, yo también siento igual, aunque nuestro color de piel no es igual, tengo el mismo sentimiento que tú”». En COLECTIVO IOÉ, *Igual de seres humanos. Historias de inserción de migrantes con problemas en la Comunidad Valenciana*, CEIM, Valencia, 2004, pág. 121.

En las trayectorias más extremas de exclusión residencial se producen situaciones de emergencia como ocupar una casa abandonada, vivir en la calle o debajo de un puente. Tales situaciones son el resultado conjunto de la falta de recursos para pagar un alquiler –aunque sea de una habitación compartida– y de la inexistencia de redes de reciprocidad (parientes, paisanos o amigos) que proporcionen cobijo en esas circunstancias. Aunque algunos se pueden cronificar como personas sin hogar, lo más habitual es que tales emergencias sean pasajeras y evolucionen, a medida que se obtienen ingresos suficientes por el trabajo y se procede a la reagrupación familiar, hacia el alquiler de una vivienda o, al menos, de una habitación subarrendada. En esta fase «los inmigrantes buscan sobre todo pisos de alquiler dentro de una franja de precios más bien baja en relación al resto del mercado, por lo que muchas veces aceptan pisos en condiciones deficientes. (...) Necesariamente, pues, los pisos accesibles para los inmigrantes estarán dentro de lo que podríamos denominar mercado secundario de la vivienda, por analogía con el término utilizado en el ámbito laboral»<sup>67</sup>.

En las trayectorias de más éxito se procede a comprar el piso, abundando entonces los mismos argumentos que utiliza la población autóctona (el piso propio es una inversión, los alquileres salen más caros a largo plazo, etc.). En todo caso, la compra del piso es vivida como un signo de buena inserción en la sociedad española, aunque sea mediante una hipoteca a 35 años<sup>68</sup>.

La inserción residencial suele mejorar en paralelo con la reagrupación familiar o bien con la creación de nuevos núcleos familiares en España. Tal como señala Moncusí en un estudio encargado por la Generalitat Valenciana, «la distinta trayectoria migratoria de colectivos e individuos se manifiesta en la composición de las unidades de convivencia y en el asentamiento más o menos consolidado. Una unidad familiar suele estar vinculada a un mayor arraigo y a unas expectativas y condiciones de vivienda estable y permanente... (mientras que) la precariedad económica y laboral (estacionalidad y temporalidad) se corresponden con estrategias de alojamiento transitorio»<sup>69</sup>. Según este autor, los alojamientos transitorios son muy variados: desde pensiones y hoteles hasta habitaciones o camas en un piso compartido, albergues y centros para personas sin

---

<sup>67</sup> PASQUAL, O., «Habitatge i urbanisme», en CRESPO, R., DELGADO, C. y PASQUAL, O., *Pla intermunicipal d'integració dels immigrants estrangers del Baix Llobregat Nord*, Diputació de Barcelona, Barcelona, 2000, pág. 147.

<sup>68</sup> Sirva de ejemplo el testimonio de una mujer ecuatoriana en la Comunidad Valenciana: «Bastantes inmigrantes como yo se deciden a comprar una vivienda, porque es una plata que al final... es prácticamente como que la estás guardando, porque si yo me quiero ir, pues cojo vendiendo el piso y sé que la plata la tengo, lo poco que he invertido lo tengo ahí. Lo vendo y si gano pues bien o por lo menos saco lo que he invertido. Entonces la mayoría de la gente piensa que para estar pagando alquiler pues es mejor pagar algo que va a ser mío. Tengo una hipoteca a 35 años, además de la entrada que ya he pagado». En COLECTIVO IOÉ, *Igual de seres humanos*, o.c., pág. 122.

<sup>69</sup> MONCUSÍ, A., «Residencia, relaciones vecinales e inmigración», en ARIÑO, A. (Coord.), *La inmigración en la Comunidad Valenciana. Situación actual y modelos políticos de integración*, Universitat de València - Estudi General, Conselleria de Bienestar Social, Valencia, 2003 (estudio no publicado), págs. 226-227.

hogar, viviendas tuteladas por los servicios sociales municipales, Centros de Acogida para Refugiados, viviendas ocupadas o cedidas, infraviviendas, viviendas provisionales para temporeros y «alojamientos en interinaje» (derecho a una habitación a cambio de prestar alguna atención o servicio doméstico).

Otro factor influyente en las trayectorias de vivienda son las ofertas especiales de financiación de las entidades financieras y mediadoras que, ante el crecimiento del número de inmigrantes en los últimos años, se han volcado en este nuevo mercado (anuncios que se dedican a captar sólo a inmigrantes, ofreciendo financiar hasta el 120% de la compra, abaratamiento de los créditos y alargamiento del tiempo de pago, etc.). Algunos de estos factores han cambiado desde hace 5 años y han abierto nuevos cauces para comprar una vivienda que puede aprovechar una parte de los inmigrantes, como veremos más adelante. Además, las nuevas políticas de inmigración facilitan el acceso de la población extranjera «en situación regular» a las –pocas– viviendas sociales que se ofertan en el mercado.

## **2.4. Las dificultades del mercado de alquiler y la opción de compra. A vueltas con los papeles, los contratos y los avales**

El acceso de los inmigrantes a una vivienda en alquiler presenta actualmente en España especiales dificultades. De los estudios consultados y de las entrevistas que hemos realizado a agentes intermediarios, se deduce el siguiente cuadro:

- La *oferta* de alquileres existente es cada vez más *escasa* y por ella compiten varios grupos de población autóctona además de los inmigrantes, lo que tiende a incrementar los precios y sitúa al propietario en una situación ventajosa. El mercado de alquiler es percibido por la población con escasos recursos –tanto inmigrantes como autóctonos– como una jungla en la que se impone la ley del más fuerte.
- En las primeras etapas de la inmigración es difícil acceder a una información adecuada sobre el mercado inmobiliario, lo que se agudiza cuando no se domina el idioma local o se tienen pocos contactos. «La falta de información sobre los derechos y sobre la situación del mercado inmobiliario se traduce frecuentemente en situaciones de explotación por parte de los propietarios y de los arrendadores, siendo frecuente cobrar cantidades por encima de lo usual, para lo que se emplean formas como el cobrar por número de personas que habitan o fraccionar el tiempo de cobro de forma inusual»<sup>70</sup>.

---

<sup>70</sup> LEAL, J., «Condiciones residenciales e integración de los inmigrantes: problemas residenciales de los inmigrantes y definición de las políticas de actuación pública», en LEAL, J. y MAYEUR, C. (Dir.), *Vivienda e integración social de los inmigrantes*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid, 1997, pág. 134.

- La desconfianza y reticencias de los empresarios se expresan en términos de temor al mal uso y deterioro de la vivienda, a tener problemas con los vecinos, a la desvalorización del inmueble si la zona llega a ser catalogada socialmente como «de inmigrantes», etc. Estas preocupaciones de los propietarios se traducen en dos actitudes principales: unos rechazan directamente alquilar a inmigrantes mientras otros lo hacen pero aplicando un sobreprecio que compense los riesgos.
- Hay también propietarios que no establecen diferencias en función del origen de los demandantes de alquiler. Incluso los hay solidarios o comprensivos ante la situación específica de los inmigrantes, pero lamentablemente *la comprensión se acaba cuando algunos inmigrantes hacen un mal uso de los inmuebles*. Buena parte de las inmigrantes conocen actitudes incorrectas de algún paisano suyo, lo que les lleva a comprender la desconfianza de los propietarios, aunque se resienten de la generalización de estos estereotipos negativos que luego se aplican a toda la inmigración («son personas concretas, no los inmigrantes en general»).
- Entre propietarios e inquilinos existen *diversos filtros y condiciones* que ralentizan y complican el acceso a la vivienda, entre ellos algunas agencias inmobiliarias que a menudo ofrecen menos viviendas a las personas inmigrantes o cobran importes considerables si el cliente consigue un piso a través de ellas. «Algunas agencias inmobiliarias llegan a cobrar a los candidatos a una vivienda por el simple hecho de facilitarles una lista de inmuebles en alquiler, sin realizar ninguna gestión efectiva para garantizar la firma de un contrato. En los casos extremos se trata de estafas descaradas, puesto que las listas facilitadas incluyen viviendas que no están en alquiler actualmente»<sup>71</sup>.
- Otra condición habitual difícil de conseguir para muchos inmigrantes es disponer de una nómina de trabajo que justifique su capacidad para pagar las cuotas: «Se ratifica como práctica habitual (en la Comunidad Valenciana) la exigencia de permiso de trabajo y nómina para poder firmar un contrato de alquiler. Sin cumplir este requisito las agencias ni siquiera enseñan los pisos. Si se cumple este “filtro” los adelantos exigidos son los mismos tanto para españoles como para inmigrantes: tres meses de adelanto»<sup>72</sup>.
- La posibilidad de abusar por parte de los propietarios se incrementa cuando, en un contexto de oferta insuficiente, los inmigrantes tienen necesidades perentorias y/o carecen de información acerca de las prácticas habituales en el mercado inmobiliario local. Entre estas prácticas resultan habituales el alquilar viviendas que no están en condiciones aceptables; no asumir los gastos de equipamiento mínimos; modificar arbitrariamente las condi-

---

<sup>71</sup> COLECTIVO IOÉ, *Las mujeres inmigrantes en la Comunidad de Madrid*, Foro Regional para la Inmigración de la Comunidad de Madrid (informe no publicado), Madrid, 2003, pág. 79-80 (texto disponible en [www.colectivoioe.org](http://www.colectivoioe.org)).

<sup>72</sup> APARICIO, R. (Dir.), *Inmigrantes y vivienda en la Comunidad Valenciana*, CEIM, Valencia, 2003, pág. 133.

ciones del alquiler, etc. De esta manera, mientras unos propietarios recelan de alquilar pisos en buenas condiciones, otros «ponen en valor», y obtienen ganancias, de inmuebles que en otras condiciones no tendrían ocupantes.

La opción de compra permite a las personas procedentes de otros países eludir algunos de los problemas que afrontan en el mercado de alquiler. En concreto, los prejuicios de los vendedores tienen menos importancia, ya que al desprenderse de la vivienda no suelen preocuparse por la identidad del comprador, siempre que éste aporte el precio estipulado. Por otra parte, se eliminan las posibilidades de abusos, que sólo pueden cometerse al fijar el precio de venta, pero éste suele mantenerse dentro de los márgenes del mercado. Por tanto, la compra es una posible solución a los inconvenientes apuntados anteriormente pero, lamentablemente, la actual escalada de los precios, unida a la precariedad laboral de una gran parte de los inmigrantes, la convierten en una posibilidad remota, que sólo queda al alcance de una minoría.

Incluso para el grupo que cuenta con estabilidad jurídica e ingresos suficientes demostrables a través de una nómina, la disponibilidad de recursos para la compra está en función de la situación del grupo familiar y de su distribución entre el país de origen y el de destino: cuando el envío de remesas es una prioridad, las posibilidades de ahorro e inversión en España disminuyen o desaparecen. En ocasiones se mantiene el alquiler de una vivienda en malas condiciones, pero barata, con el fin de ahorrar en vistas a una futura compra, aún cuando las circunstancias no inviten al optimismo tal como le ocurría a un inmigrante entrevistado:

*«Yo he pensado quedarme en este piso (en malas condiciones), pagando religiosamente hasta que pueda comprarme uno. Pero ahí es lo duro: comprarte uno. Porque cuando yo hablaba de comprarme un piso quería uno que estaba en mi mismo edificio que valía 10 millones de pesetas hará dos años. Yo la nómina que tenía era muy baja, no tenía aval, el banco te pide algo que tú no tienes ni vas a conseguir... Bueno, entre cuento y cuento el piso se vendió, pues por la misma porquería de piso que yo quería piden ahora 26 millones. Y es un barrio no muy bueno, ¿eh?, es un barrio de porquería».*

Los condicionantes económicos hacen que gran parte de los inmigrantes que acceden a la propiedad de su vivienda habitual lo hayan hecho en un escenario muy limitado: priman las viviendas antiguas y/o situadas en barrios periféricos o céntricos degradados.

Otra opción es acceder a una vivienda de promoción social, tasada a precios inferiores a la media del mercado inmobiliario. Se trata de un derecho que hasta hace algunos años estaba condicionado a tener la nacionalidad española, y a la que ahora pueden acceder quienes cuentan con residencia regular. Pero se trata de una puerta estrecha y sometida a los designios del azar («tener suerte»), si bien esto podría empezar a cambiar si se produjera el prometido relanzamiento

de la construcción de viviendas protegidas (720.000 según el Plan de Vivienda 2005-2008, de ellas 176.000 en alquiler social).

Salvo en el caso de familias con altos niveles de renta, la compra de vivienda pasa por la obtención de un *crédito hipotecario*. En líneas generales, las entidades no financian más del 80% del valor del inmueble, lo que obliga a los compradores a disponer de recursos para afrontar el 20% más el coste de la operación (que supone alrededor de otro 10%). Por otro lado, generalmente no se acepta que la cuota mensual supere el 35% o 40% de los ingresos mensuales netos de los solicitantes. En cuanto al tiempo de financiación, actualmente se tramitan créditos de hasta 40 años, dependiendo de la edad de los solicitantes. Estas condiciones, típicas del «mercado libre» de financiación de la vivienda, pueden ser matizadas en función de la entidad y de las características de la clientela pero, en general, la obtención de un crédito impone unos requisitos mínimos: contar con ingresos demostrables para afrontar las cuotas mensuales, y disponer de efectivo para afrontar alrededor de un 30% de la operación. A estas condiciones genéricas del mercado se imponen otras específicas para la población extranjera:

- *Permiso de residencia* en vigor. La falta de documentación plantea una barrera casi insalvable para poder recibir un crédito hipotecario.
- *Contrato de trabajo*. Lo más habitual es que los contratos no sean indefinidos y los sueldos bajos, por lo que se exige un *avalista*, preferentemente español para asegurar su arraigo. En el caso de ser un paisano del inmigrante, se procura que no tenga a su vez créditos u otros avales pendientes (en el argot del mercado hipotecario sería un avalista «infectado» que ya tiene sus propias cargas).

En las condiciones habituales de los inmigrantes, con contratos de trabajo temporales o con bajos ingresos, es muy importante contar con una red de relaciones amplia, que incluya a personas que estén en condiciones de prestar su aval a la operación. Si la relación con españoles se desarrolla «horizontalmente», entre personas con condiciones socioeconómicas similares, será más fácil hallar alguna persona «próspera» entre paisanos, debido a la densidad de las redes migratorias, pero en este caso encontramos un nuevo problema: existen pocos avalistas potenciales para un número cada vez más amplio de aspirantes a créditos hipotecarios, con el consiguiente problema de falta de avalistas. En este sentido parece abrirse un campo importante de acción para instituciones y asociaciones interesadas en fomentar el acceso a la vivienda propia de los inmigrantes, tal como veremos más adelante.

## 2.5. Segregación residencial de los inmigrantes

En el contexto general del mercado inmobiliario español, que hemos descrito en el primer capítulo, los inmigrantes procedentes de países periféricos constituyen, en opinión de Fernando

Roch, la «nueva base de la pirámide social» que se asienta tradicionalmente en la *exclusión* (diferenciación) y la *acumulación*: «la inmigración ha devuelto un valor inmobiliario que se creía perdido a una buena parte del parque de viviendas de la primera industrialización, cuya calidad ha quedado lejos de los patrones que se exigen ahora. En ese sentido la inmigración ha venido a activar ese patrimonio que en gran medida se mantenía fuera de la dinámica inmobiliaria»<sup>73</sup>.

La segregación residencial tiene un componente espacial en la medida que los diversos colectivos de inmigrantes se concentran más en unos barrios de las ciudades que en otros, tal como se ha venido estudiando a partir de la escuela de Chicago en los años veinte del siglo pasado. «A medida que se incrementa la población inmigrante en una misma zona se van creando grupos homogéneos, provenientes de un mismo país, que intentan repetir la estructura social y costumbres de sus países de origen. Conforme se intensifica la concentración se acelera el proceso de degradación, debido a las pocas posibilidades económicas de las que disponen. La población originariamente residente, así como los comercios y la actividad económica, perciben el nuevo entorno que se va configurando con características que les resultan extrañas y, en ocasiones, se retiran. Así, poco a poco, si estas tendencias se profundizan, se llega a situaciones de segregación social y creación de guetos»<sup>74</sup>

En el caso de España los censos y padrones de población proporcionan un mapa detallado de la distribución de los diversos grupos nacionales por distritos, barrios y secciones electorales, a partir de los cuales se pueden aplicar indicadores estadísticos de segregación espacial. Sin embargo, han sido pocos los intentos hechos en este sentido. En 2003 un estudio financiado por la Fundación Bofill llevó a cabo un sistemático estudio descriptivo<sup>75</sup> de la segregación residencial de la población extranjera en los municipios de Cataluña con más de 15.000 habitantes, basado en el Censo de 2001, y comparó los resultados con otras ciudades europeas. Si tomamos como indicador el *índice de segregación espacial* (porcentaje de personas del colectivo que tendrían que cambiar de sección censal para lograr una densidad uniforme en el conjunto de la ciudad), algunos de los principales resultados son los siguientes:

- En todas las grandes ciudades europeas donde se ha aplicado el indicador existe algún grado de segregación espacial de los inmigrantes, con variaciones importantes en función de su origen nacional. Así los que registran mayor grado de segregación son los de Bangladesh en Birmingham (79%) y Londres (75%), seguidos de los subsaharianos en Barce-

---

<sup>73</sup> ROCH, F., «El modelo inmobiliario español», en DÍAZ, F. y LOURES, M.L. (Ed.), *Desigualdad social y vivienda*, Editorial Club Universitario, Alicante, 2004, pág. 51.

<sup>74</sup> OBSERVATORIO VALENCIANO DE LAS MIGRACIONES, *Vivienda e inmigración en la Comunidad Valenciana*, Fundación CEIM, Valencia, 2005, págs. 5-6.

<sup>75</sup> MARTORI, J.C. y HOBERG, K., *La segregació residencial de la població estrangera a Catalunya* (Informe no publicado), Fundació Jaume Bofill y Universitat de Vic, Barcelona, 2003.

lona (62%), los magrebíes en Barcelona (60%) y Bruselas (59%), y los hindús en Birmingham (56%). Los turcos presentan resultados muy variados, desde un máximo del 53% en La Haya hasta un 19% en Frankfurt. Entre los que registran menos segregación espacial están los latinoamericanos (28% en Barcelona, 34% en Ámsterdam) y los yugoslavos (26% en Colonia y Düsseldorf, 32% en Frankfurt, 34% en Viena).

- En el conjunto de los municipios catalanes con más de 15.000 habitantes los dos grupos con mayor índice de segregación espacial son el asiático (56%) y el subsahariano (55%). A continuación se sitúan el de europeos del Este (50%), los magrebíes (41%) y, con menos segregación, los latinoamericanos (27%).
- La segregación espacial del conjunto de los inmigrantes no comunitarios y de cada uno de los colectivos a los que hemos aludido es más elevada en las grandes ciudades que en las intermedias y en éstas mayor que en las pequeñas (a más tamaño, más segregación).
- En la ciudad de Barcelona la segregación espacial de la inmigración no comunitaria es ligeramente más elevada (entre 1 y 2 puntos) que en el conjunto de Cataluña entre los asiáticos, europeos del Este y latinoamericanos, y bastante mayor entre los magrebíes (9 puntos) y los subsaharianos (7 puntos).

Sonia Arbaci ha estudiado la segregación social de los inmigrantes en ocho grandes ciudades del sur de Europa a partir de diversas fuentes demográficas y económicas, para llegar a la conclusión de que los inmigrantes padecen procesos de *diferenciación y segregación residencial*, aun cuando ello no siempre se manifieste en la aparición de guetos o zonas espacialmente diferenciadas de la población nativa. En su opinión, «los bajos niveles de *segregación espacial* de los inmigrantes esconden un problema real de *exclusión social* en función del régimen de tenencia, la calidad de los edificios, el abuso de los precios y las condiciones de vida precarias. (...) En la última década las tendencias urbanísticas y de vivienda, así como las políticas del sector público, parecen haber ensanchado, en escala y en profundidad, la diferenciación socio-espacial entre los estratos sociales y entre nativos e inmigrantes periféricos. (...) En los países estudiados no existen visiones programáticas que contemplen la necesidad de reorientar los actuales procesos especulativos hacia políticas universalistas y redistributivas, y que revisen los actuales sistemas de tenencia y de planeamiento urbano a fin de procurar la provisión equilibrada de un régimen mixto de tenencia (sistema de subsidios neutral que favorezca también el alquiler, control de los beneficios inmobiliarios, subsidios para la provisión de suelo, programas de cooperativas de viviendas, etc.). Pero esto ya no es sólo una cuestión de provisión de viviendas sociales, sino de elaborar un plan socioeconómico y político más amplio que sitúe la cuestión de la vivienda en el marco de procesos sociales y urbanos más inclusivos»<sup>76</sup>. En particular, Arbaci señala que en las grandes ciudades del sur de Eu-

---

<sup>76</sup> ARBACI, S., *Southern European Multiethnic Cities and the Enduring Housing Crisis: Framing the Urban and Residential Insertion of Immigrants*, University of Cambridge, London, 2004, págs. 2 y 13.

ropa el *clientelismo* y el *familiarismo*, así como la baja movilidad espacial de los residentes antiguos, juegan un papel crucial en la creación de formas adicionales de diferenciación socio-espacial y exclusión residencial de los grupos recién llegados (considerados «outsiders»).

## 2.6. Políticas e iniciativas sociales para favorecer el acceso de los inmigrantes a la vivienda

Ante las dificultades que encuentran los inmigrantes para acceder a una vivienda, han surgido diversas instancias –públicas y privadas– que intervienen como mediadoras entre propietarios e inmigrantes. Las actuaciones son de distinto tipo: algunas del todo informales (simple «recomendación» de otro inmigrante o de un amigo español ante el propietario) y otras más formalizadas (actuar como avalistas comprometidos mediante contrato); las hay que surgen de la administración pública (local, regional o estatal) y otras de la iniciativa social, con frecuencia apoyada mediante subvenciones públicas. En todo caso, tienen en común el mismo objetivo: apoyar a los inmigrantes para que encuentren un alojamiento digno y paliar los efectos negativos de los temores y prejuicios de los propietarios frente a este sector de la demanda.

En España no existe una política específica de vivienda para la población inmigrante, si bien a veces han tenido lugar intervenciones específicas que tratan de salir al paso de situaciones particularmente conflictivas o que han llegado a tener mucha repercusión en la opinión pública, como los realojos de poblados chabolistas (casos de Boadilla del Monte y Peña Grande<sup>77</sup> en Madrid o Parque Ansaldo en Alicante) o la construcción de módulos prefabricados para albergar a inmigrantes temporeros<sup>78</sup>. Salvo estos casos excepcionales no se lleva a cabo desde el gobierno central una política de discriminación positiva del colectivo<sup>79</sup> sino que, a partir de la Ley Orgánica

---

<sup>77</sup> Ver una descripción de estos desalojos en ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO, *La problemática de la inmigración y el alojamiento*, Boletín de la Asociación, 2000, págs. 53-57, en [www.a-v.org/boletines.asp](http://www.a-v.org/boletines.asp); y CABELLO, E., «Los chabolistas rifeños de Boadilla del Monte», en *revista OFRIM Suplementos*, N.º 7, Madrid, 2000, págs. 225-235.

<sup>78</sup> Esta forma de intervención se llevó a cabo a partir de las movilizaciones sociales que tuvieron lugar en El Ejido (Almería) en febrero de 2000 y que terminó en un rotundo fracaso: «Se emplazaron 42 módulos dispersos por el campo de 13,8 metros cuadrados para albergar a 8 inmigrantes, pero el reducido espacio lo hizo imposible: los colchones salían por la ventaja y la puerta no se podía cerrar. Así pues, decidieron que cada módulo fuera ocupado por 6 personas, pudiendo acoger en total a 252 inmigrantes. El «éxito» fue inmediato, pasados 20 días de su instalación había 16 módulos vacíos y en la actualidad están desocupados casi el cien por cien». LABORATORIO DE ANTROPOLOGÍA SOCIAL Y CULTURAL, *Aproximación a la segregación residencial de los inmigrantes* (informe no publicado), Universidad de Almería, 2001, pág. 13-14.

<sup>79</sup> El *Programa Global de Regulación y Coordinación de la Extranjería y la Inmigración en España* (GRECO), elaborado por la Delegación del Gobierno para la Extranjería y la Inmigración del Ministerio del Interior para el quinquenio 2000-2004, no incluía la vivienda entre los cuatro derechos básicos que debían ser promovidos para favorecer la integración de los residentes extranjeros (sanidad, educación, reagrupación familiar y libertad religiosa).

4/2000 (Art. 13), «los extranjeros residentes tienen derecho a acceder al sistema público de ayudas en materia de vivienda en las mismas condiciones que los españoles». Por tanto, los inmigrantes con permiso de residencia deben acogerse a la política general de vivienda social que hemos descrito en el apartado 1.5. Dicha política trata de asegurar el derecho a una vivienda digna a aquellos grupos sociales que no pueden acceder a ella en el mercado libre pero, en el caso español, cuenta con un presupuesto muy bajo, se centra en facilitar el acceso de las clases medias-bajas a la vivienda en propiedad<sup>80</sup> y apenas ha apoyado, hasta ahora, la vivienda en alquiler, que es la fórmula más accesible para la población inmigrante. En consecuencia, las políticas públicas de vivienda social o protegida han tenido una incidencia muy pequeña en el colectivo estudiado.

A nivel autonómico, el *Plan Regional para la Inmigración en la Comunidad de Madrid 2001-2003*<sup>81</sup> se fundamenta en ocho principios que insisten en la equiparación de derechos, deberes y oportunidades, así como en el reconocimiento del derecho a la diferencia e integración de los inmigrantes; es decir, se considera la «normalización» como base de la acción social y administrativa en materia de atención a inmigrantes. En lo relativo a la vivienda, el Plan es generalista y plantea la creación de canales de información y formación para gestionar solicitudes de vivienda pública, evitar el alquiler de viviendas en malas condiciones y la promoción de viviendas de tres a cinco dormitorios para familias numerosas de inmigrantes. Estos principios continúan actualmente en la preparación del *II Plan Regional para la Inmigración en la Comunidad de Madrid, 2005-2007*.

En Cataluña, la normativa relativa a la inmigración cuenta con más tiempo que en el resto del estado. El primer *Pla Interdepartamental d'Immigració*<sup>82</sup> se aprobó en 1993 y le han ido sucediendo otros hasta el más reciente de 2001-2004. Desde el inicio se ha mantenido el principio de la coordinación de las actuaciones de las administraciones autonómicas en materia de inmigración, para lo que se creó inicialmente la Comisión Interdepartamental (1992) y más recientemente la Secretaría para la Inmigración (2000). El Plan 2001-2004 se plantea la necesidad de conseguir un modelo de integración y de acogida integral, calificado como *vía catalana de integración*: conseguir el máximo equilibrio entre el respeto a la diversidad y el sentimiento de pertenencia a una sola comunidad. Este Plan incorpora 133 programas de actuación que muestran el compromiso del gobierno de la Generalitat para ofrecer aquellos instrumentos que implican un proceso completo de integración en el marco de la cohesión social (servicios duraderos y cohe-

---

<sup>80</sup> La mayor parte de los pisos acogidos a los Planes de Vivienda se orientan a familias con ingresos situados entre 2,5 y 4,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, y muy pocos (en torno al 15%) a las familias con ingresos bajos (menos de 2,5 veces el SMI).

<sup>81</sup> [www.madrid.org/cservicios\\_sociales/inmigración\\_2001](http://www.madrid.org/cservicios_sociales/inmigración_2001).

<sup>82</sup> DEPARTAMENT DE BENESTAR SOCIAL, *Pla Interdepartamental d'Immigració*, Generalitat de Catalunya, Barcelona, 1994.

rentes en sanidad, enseñanza, servicios sociales, mercado de trabajo, vivienda, etc.). En suma, se plantea un «pacto global sobre inmigración» con el fin de que los residentes extranjeros tengan los mismos derechos que los autóctonos (salvo en lo político).

En la Comunidad Valenciana el *Plan de Inmigración 2004-2007*<sup>83</sup> no se ha promulgado hasta el año 2005, por lo que apenas ha tenido repercusión hasta ahora. En lo relativo a la vivienda, el Plan recuerda la competencia exclusiva de la Generalitat en materias de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda; se repasan también las instituciones públicas de protección y ayuda de grupos o sectores sociales con necesidad de especial protección, entre ellos los inmigrantes. Entre las medidas adoptadas destacan las ayudas para el alquiler a colectivos desfavorecidos y el fomento de unidades residenciales y equipamientos solidarios en barrios con especiales dificultades<sup>84</sup>. Asimismo, otra orden de la Consejería de Bienestar social crea la *Red valenciana de Oficinas de infovivienda solidaria* y el *Servicio de información e intermediación social*<sup>85</sup>.

En este contexto se sitúan las iniciativas promovidas por diversas organizaciones de la sociedad civil que tratan de paliar o complementar las políticas públicas de vivienda social para inmigrantes. Podemos distinguir tres tipos de iniciativas, de las que pondremos algunos ejemplos referidos a las comunidades en las que hemos aplicado la encuesta a inmigrantes:

1. *Alojamiento temporal para personas sin vivienda*: albergues y pisos de acogida donde pueden residir *temporalmente* personas inmigrantes que se han quedado en la calle ante la falta de recursos económicos y de redes de apoyo informal. También se ofrece a colectivos con situaciones especiales (malos tratos, prostitución, expresos, menores no acompañados, etc.). Este servicio lo ofrecen, además de los albergues municipales, varias organizaciones no gubernamentales como Cáritas, Cruz Roja o la Red Acoge, y diversos institutos religiosos.
2. *Intermediación en la gestión de viviendas de alquiler*: se trata de facilitar alojamientos de alquiler en viviendas de propietarios particulares a aquellos inmigrantes que les es difícil establecer relaciones normalizadas con los arrendadores. El caso más conocido es el promovido en la Comunidad de Madrid por la Asociación Provivienda en el que se han inspirado otras muchas iniciativas (incluidos algunos ayuntamientos). Provivienda se creó en 1989 y desde 1993 desarrolla un programa de apoyo al acceso de inmigrantes a viviendas de alquiler. Hasta abril de 2005 se habían firmado 1.815 contratos de alquiler y se habían alojado 6.050 personas extranjeras. «El programa capta viviendas de propietarios/as par-

---

<sup>83</sup> DIRECCIÓN GENERAL DE INMIGRACIÓN, *Plan Valenciano de la Inmigración 2004-2007*, Generalitat Valenciana, en [www.bsocial.gva.es](http://www.bsocial.gva.es).

<sup>84</sup> Orden de 12 de marzo de 2003, Consellería de Bienestar Social de la Generalitat Valenciana.

<sup>85</sup> Orden de 30 de abril de 2003, Consellería de Bienestar Social de la Generalitat Valenciana.

ticulares negociando a la baja el precio del alquiler. Las viviendas se buscan atendiendo preferentemente a precios asequibles y ajustados a la calidad de las viviendas, con tamaños adecuados al grupo de convivencia, habitabilidad aceptable y zonas no saturadas por determinados colectivos. (...) Provivienda firma con el propietario/a de la vivienda un documento donde se compromete al pago de las mensualidades y al seguimiento técnico de la misma. Los inquilinos firman un compromiso con Provivienda que mediará entre inquilinos, propietarios y vecinos, con el fin de resolver cuantas incidencias se produzcan durante el período de alquiler. Tras el primer año de alojamiento, si la valoración de Provivienda es que pueden continuar de forma autónoma sin necesidad de apoyos externos, se dan los pasos necesarios para dar por terminada la intermediación del Programa»<sup>86</sup>.

3. *Agencias de información y acompañamiento a los inmigrantes que buscan vivienda*: el objetivo en este caso es proporcionar asesoramiento y apoyo personal a aquellos inmigrantes que encuentran problemas en el acceso a la vivienda. Este servicio suele ir unido a la atención de otras necesidades de la población inmigrante como encontrar trabajo o recibir formación básica (clases de español, etc.). Algunas comunidades autónomas y ayuntamientos han establecido centros de atención a inmigrantes habilitando para ello la figura de los *mediadores interculturales*<sup>87</sup> que tienen entre sus cometidos el asesoramiento y acompañamiento en el tema de la vivienda. Por ejemplo, el Plan Regional de Inmigración de la Comunidad de Madrid ha puesto en marcha un Programa de Acogida de Emergencia (PAE), que se desarrolla a través de los Centros de Atención Social a Inmigrantes (CASI); se trata de un servicio de titularidad pública y gestión privada que trata de salir al paso, mediante información y derivación a los servicios sociales existentes, de las emergencias de vivienda de los inmigrantes<sup>88</sup>. Asimismo, existen algunas organizaciones no gubernamentales que trabajan en esa misma dirección, como la Asociación Probens, radicada en Barcelona desde 1997, y que atiende anualmente a más de mil inmigrantes. Ubi-

---

<sup>86</sup> PROVIVIENDA, «Inmigración y vivienda», Ponencia presentada en el Seminario Pangea: *Las corporaciones locales ante el reto del alojamiento y la vivienda social*, Alicante, 2002.

<sup>87</sup> Ver BERMÚDEZ, K. y otros, *Mediación intercultural. Una propuesta para la formación* (estudio promovido por Desenvolupament Comunitari y Andalucía Acoge), Ed. Popular, Madrid, 2002; y GIMÉNEZ, C. (Coord.), *El servicio de Mediación Social Intercultural SEMSI (1907-2002)*, Ayuntamiento de Madrid (Área de Servicios Sociales) y Universidad Autónoma de Madrid (Programa Migración y Multiculturalidad), Madrid, 2003.

<sup>88</sup> Existe una evaluación de este servicio de la Comunidad de Madrid, a partir de la experiencia desarrollada entre 2002 y 2004, según la cual los ambiciosos objetivos del Programa PAE no se pueden cumplir con los recursos disponibles; además, «los factores de exclusión residencial no se tratan de manera específica en la intervención social, ni son parte fundamental de los objetivos de la intervención». GUILLÓ, C. y RIESCO, A., *Estudio sobre las estrategias de integración residencial de las personas beneficiarias de las plazas de acogida de emergencia de los CASIs de la Comunidad de Madrid* (inédito), Provivienda, Madrid, 2005, pág. 119.

cada en el barrio del Raval, con gran densidad de inmigrantes no comunitarios, trata de mediar entre ellos, las agencias inmobiliarias y las entidades financieras a fin de resolver los problemas de vivienda. También dispone de varios pisos de acogida temporal para familias inmigrantes y para menores no acompañados<sup>89</sup>.

La Associació per el Desenvolupament Comunitari, que ha llevado a cabo en 2004 un estudio sobre las experiencias de fomento de la vivienda social en el conjunto de Cataluña, establece una evaluación de las mismas a partir de dos criterios: hasta qué punto esas intervenciones son *redistributivas*, es decir, sirven para compensar la desventaja social de los inmigrantes en el acceso a la vivienda; y cuál es su *grado de eficacia* en función de cuantos de los usuarios del servicio consiguen el objetivo de solucionar el problema planteado. En cuanto a lo primero, la mayor parte de las intervenciones se dirigen a usuarios con una cierta capacidad de pagar un alquiler en el mercado privado del alquiler, aunque a veces lo consigan con algún grado de protección; no obstante, existen algunos programas –como la Fundación Fomento de la Vivienda Social, de Cáritas diocesana, el programa Rehabilitación de Viviendas con Finalidad Social, del ayuntamiento de Villafranca del Penedés o la Oficina de Mediación para el Acceso a la Vivienda, de Manresa– que tienen una orientación claramente redistributiva. En cuanto al grado de eficacia de las intervenciones, varía mucho según los casos y dependiendo de los criterios de acceso pero, en general, se constata que los programas analizados consiguen resolver el acceso a la vivienda en una proporción cada vez más pequeña. Esto se atribuye, entre otros factores, a que los precios de los alquileres cada vez son más altos y a la presión de nuevos grupos sociales, especialmente los jóvenes autóctonos, que demandan también viviendas sociales: «A medida que crecen los precios de las viviendas de alquiler, estos programas dan una respuesta cada vez más limitada e insuficiente. Por otra parte, la presión de nuevas demandas de vivienda por parte de los jóvenes, si bien tiene la virtud de poner sobre la mesa la cuestión de la vivienda social, tiene el efecto de desplazar los recursos hacia ese sector (electoralmente más rentable) y marginar cada vez más a los otros sectores excluidos. (...) En nuestra opinión, el problema planteado sólo puede afrontarse con garantías de éxito si la iniciativa pública toma un papel mucho más activo»<sup>90</sup>.

---

<sup>89</sup> Ver FERNÁNDEZ, S. y HERNÁNDEZ, P.C., *Informe sobre el alojamiento de la población inmigrante en España. Dificultades en el acceso a la vivienda*. Ed. del Sureste, Murcia, 2002, págs. 46-50.

<sup>90</sup> ARAMBURU, M., *Experiències de foment de l'habitatge de lloguer social a Catalunya*, Desenvolupament Comunitari, Barcelona, 2004, pág. 48.





**Segunda Parte**

**RESULTADOS  
DE LA ENCUESTA  
APLICADA  
A INMIGRANTES  
DE PAÍSES PERIFÉRICOS**



## 3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL

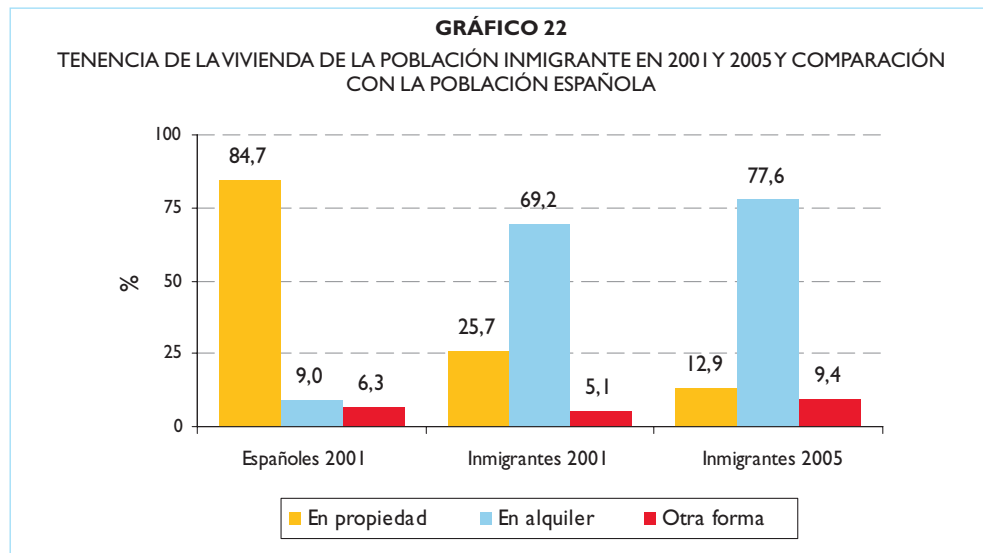
A partir de los resultados de la encuesta aplicada en 2004-2005, según lo especificado en la Introducción general, se recogen en este capítulo las principales características de las viviendas de los inmigrantes, incluyendo también información detallada sobre las personas que las habitan. El análisis estadístico permite explicar buena parte de las diferencias existentes a partir de criterios como el tiempo de estancia en España, el estatus socioeconómico o el grado de reunificación familiar. Tendremos en cuenta el contexto general del mercado inmobiliario en España y las peculiaridades de las tres comunidades autónomas donde se ha aplicado la encuesta, así como las diferencias por región de origen de los migrantes (africanos, latinoamericanos y europeos del Este).

### 3.1. Modalidades de tenencia de la vivienda: predominio del subarriendo o alquiler compartido

La modalidad mayoritaria de tenencia de vivienda entre los inmigrantes no comunitarios es el alquiler, donde se sitúa el 77,6% del colectivo estudiado. El 12,9% tiene vivienda en propiedad, en la mayoría de los casos con hipotecas pendientes. Otro 5% reside en la casa o empresa del empleador y el restante 4,5% en situaciones muy variadas, de carácter provisional en la mayoría de los casos (hospedaje gratuito en casa de familiares o amigos, albergues o pisos de acogida, dormir al raso en la calle, etc.).

Si comparamos esta situación con las modalidades de tenencia de vivienda de la población extranjera en el Censo de 2001, se puede deducir que la extraordinaria afluencia de inmigrantes en el primer quinquenio del siglo XXI, con saldos anuales positivos de más de 600.000 personas, ha dado lugar a una expansión relativa de los alquileres en detrimento de la propiedad. Mientras la población autóctona reside mayoritariamente en régimen de propiedad, los inmigrantes pro-

cedentes de países periféricos viven principalmente en régimen de alquiler o subarriendo, y esta diferencia se ha incrementado entre 2001 y 2005<sup>91</sup>. El Gráfico 22 recoge estas diferencias.



FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de 2001 y Encuesta Ióe 2005.

Dentro de la modalidad de alquiler se distinguen claramente dos grupos: quienes residen en una habitación o parte de un piso o casa (47,2%) y quienes ocupan un piso o casa completa (30,4%). Cabe destacar, por tanto, que los inmigrantes de países periféricos, en los que se centra el presente estudio, tienen como forma dominante de residencia el *alquiler de una habitación o parte de un piso o casa que comparten con otras personas en régimen de subarriendo*<sup>92</sup>. La

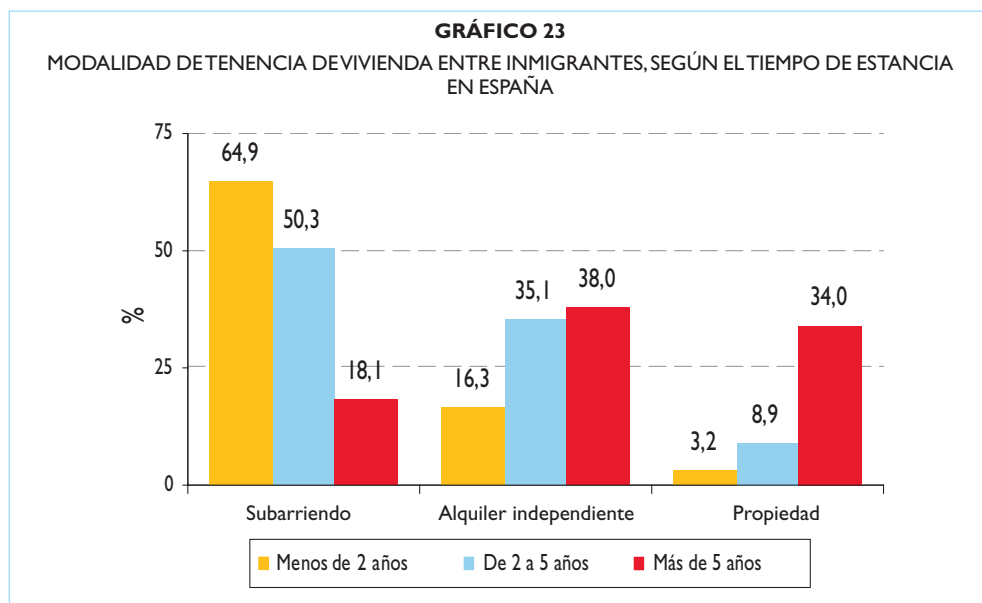
<sup>91</sup> Es probable que en el Censo de 2001 se produjera un sub-registro tanto de los casos de alquiler compartido como de «otras formas» de vivienda (personas en albergues, en la calle, etc.).

<sup>92</sup> Los dos criterios establecidos para determinar la categoría de *subarriendo* son: 1) que el grupo de convivencia al que pertenece la persona encuestada pague una parte del alquiler; y 2) que *sólo utilice en exclusiva un área parcial del piso o casa*, además de poder usar otros espacios comunes (cuarto de baño, cocina, salón, etc.). No entran en la categoría, por tanto, quienes no pagan por el espacio que usan (huéspedes que residen gratis en la casa de otros) ni quienes sólo pagan y tienen derecho a tiempos parciales (por ejemplo las «camas calientes» que se utilizan en horarios rotativos por varias personas), casos que incluimos en el epígrafe «otra situación». Sin embargo, sí incluimos en la categoría «subarriendo» a quienes, siendo titulares del alquiler de un piso o casa completa, han subcontratado parte de la misma a otros y, por consiguiente, sólo disfrutan en exclusiva de una parte de la misma. En nuestra muestra estas últimas personas son aproximadamente un tercio de los casos de subarriendo; sin embargo, apenas hemos detectado subarriendo en casos de vivienda en propiedad (sólo un caso de toda la muestra).

principal característica de este grupo es que llevan poco tiempo en España (el 91% menos de cinco años, el 39% menos de dos) y todavía no han conseguido reunificar o llegar a constituir una familia nuclear (el 86% comparte la casa con no-parientes).

La segunda fórmula de tenencia de vivienda es el *alquiler de un piso o casa completa*, modalidad que denominaremos «alquiler independiente». Aquí se ubica el 30,4% y se trata, sobre todo, de familias con el núcleo (padres-hijos) constituido (70%). La mayoría de este grupo lleva en España entre dos y cinco años (57%) o más de cinco (28%).

La tercera fórmula es la *propiedad*, situación en la que se intensifican las anteriores características: familias nucleares (77%), asentadas en España desde hace más de cinco años (59%) o de dos a cinco años (35%). Podemos extraer, pues, la conclusión de *que las tres principales modalidades de vivienda de los inmigrantes están asociadas al tiempo de residencia en España y al grado de reunificación/formación familiar*. En la etapa inicial es más habitual el régimen de subarriendo, después el alquiler de una vivienda completa y con el tiempo se hace más frecuente el acceso a la propiedad (ver Gráfico 23). No obstante, este proceso no es uniforme y existen otras variables que explican en parte la forma de tenencia de la vivienda, como veremos más adelante.



FUENTE: Encuesta IóE 2005.

La cuarta modalidad es residir *en casa del empleador* (5%), una situación que afecta más a las mujeres empleadas de hogar internas (la mitad del grupo) pero también a una minoría de hombres en varias ramas laborales (construcción, hostelería, comercio...). Casi la mitad de quienes

se encuentran en esta situación lleva en España poco tiempo, el 29% entre dos y cinco años; y el 26% más de cinco. La mayoría de este colectivo no se ha reunificado con sus parientes (75%), pero una cuarta parte ha constituido el núcleo familiar en la casa del empleador. En estos casos se trata casi siempre de hombres y en ningún caso de mujeres «internas», que sólo pueden mantenerse en este empleo a costa de no desarrollar un proyecto familiar propio (que sí se permite a los hombres que viven en la casa o empresa del empleador).

Por último, el 4,5% se encuentra en «otra situación», diferente de las anteriores. Aunque es el sector minoritario, casi siempre se trata de situaciones muy precarias que pesan mucho en la opinión pública y a veces alimentan prejuicios negativos por parte de la población española. Se trata de un colectivo masculinizado (73% hombres y 27% mujeres). Destacamos sólo las cuatro situaciones que aparecen con más frecuencia<sup>93</sup> y ponemos algunos ejemplos:

- 1) *Acogida temporal gratuita en casa ajena* (1,76% de la muestra total): dos tercios en casa de parientes y el otro tercio en casa de amigos (incluidas familias autóctonas). Se trata de personas que han venido a España recientemente o bien que están pasando por una situación crítica. Por ejemplo, un hombre marroquí de 32 años, que llegó a España en 2004 y se encuentra en paro, ha sido acogido gratuitamente por un amigo de su país que, a su vez, tiene subarrendada una habitación en un piso compartido con otras dos personas (Cuestionario N.º 583).
- 2) *En la calle* (1,10%): casos de personas sin hogar que duermen en la calle, en el parque o debajo de un puente. Incluimos también aquí casos que pernoctan en el interior de vehículos o en una tienda de campaña, o bien que han ocupado un piso abandonado. En general se trata de personas que comparten un espacio público con otras personas sin hogar –no sólo inmigrantes–. Por ejemplo, un hombre búlgaro en paro de 47 años, separado de su mujer, que vive debajo de un puente en el centro de una gran ciudad, donde tiene un puesto reservado para él (de acuerdo con otros «sin techo») y que acude diariamente a comedores para personas sin hogar (Cuestionario N.º 448).
- 3) *Albergues, campamentos o pisos de acogida* (0,55%): son casos también excepcionales de personas que recurren a los servicios de acogida municipales o de organizaciones no gubernamentales. Generalmente se trata de servicios coyunturales, con un tope máximo de días o meses de atención, para evitar la cronificación de los usuarios, aunque otras veces contribuyan a la reinserción social. Por ejemplo, una familia rumana (padre-madre y tres hijos menores de edad), llegada a Madrid en 2003 y cuyos ingresos rondan los 400 € mensuales, que vive acogida en un barracón prefabricado de la Cruz Roja (Cuestionario N.º 122).

---

<sup>93</sup> Sólo una persona encuestada vivía de forma permanente en pensión y otras dos en residencias de estudiantes por lo que tales situaciones no han resultado significativas.

- 4) *Camas calientes* (0,44%): casos muy excepcionales pero ampliamente difundidos en la opinión pública, que consisten en utilizar sucesivamente la misma cama varias personas a lo largo del día y de la noche. Es una situación a la que se puede recurrir en casos de extrema necesidad, como una mujer dominicana de 47 años, separada de su marido y con 6 hijos en el país de origen, que trabaja como limpiadora en una tienda cobrando 350 € mensuales (¡y destina 100 para enviar remesas a sus hijos!) (Cuestionario N.º 78).

El tipo de vivienda de los inmigrantes cambia también en función de diversas variables, además de las señaladas (tiempo de estancia en España y grado de reunificación familiar). En primer lugar nos vamos a referir a las diferencias que tienen que ver con el lugar de origen y de residencia:

- *Nacionalidad de origen*: las tres áreas de procedencia en que hemos agrupado la muestra a fin de obtener resultados fiables (Europa del este, África y América Latina) presentan escasas diferencias en cuanto a la forma de tenencia de la vivienda. En los tres casos prevalece el subarriendo (entre el 46% y el 49%) sobre las otras modalidades; los procedentes de América Latina se orientan al alquiler de una casa completa en mayor proporción (36%) que los otros grupos (26-29%); mientras los africanos han accedido a la propiedad (18,5%) en mayor proporción que los europeos del este (13%) y los latinoamericanos (10%). Esta última diferencia se debe, a su vez, a la mayor antigüedad de los africanos, el 30% de los cuales vino a España hace más de cinco años (lo que sólo ocurre al 20% de los latinoamericanos encuestados y al 16% de los europeos del Este).
- *Comunidad autónoma*: En la Comunidad de Madrid prevalecen las formas más precarias de tenencia de la vivienda (68% entre subarriendo, residir en casa del empleador y «otras formas») y son menos frecuentes el alquiler independiente (21%) y la propiedad (11%). Cataluña presenta en conjunto la mejor situación: aunque el 46% sufre formas precarias de vivienda, el 41% tiene alquilado un piso o casa completa y el 13% vive en propiedad. En cuanto a la Comunidad Valenciana, encontramos una situación intermedia; el 53% vive en las formas precarias aludidas, el 31% en un piso independiente y el 14% en propiedad. Un análisis desglosado por provincias nos indica que las que tienen grandes metrópolis (Madrid, Barcelona y Valencia) presentan una proporción bastante mayor de subarriendos, mientras en las otras (Gerona, Tarragona, Castellón y Alicante) se encuentran en mayor proporción alquiler de una vivienda independiente o la compra. La explicación de esta diferencia es sencilla: en las grandes metrópolis el precio de la vivienda, tanto de alquiler como de compra, es bastante más elevado que en las ciudades pequeñas o intermedias, lo que dificulta el acceso en el primer caso. Cabría también otra explicación en el caso de que las grandes ciudades se hubieran constituido en los principales enclaves o puntos de llegada de la inmigración, etapa en la que prevalecen las formas de vivienda precarias, pero el

análisis no lo confirma: de las provincias estudiadas, las que tienen más proporción de recién llegados son Tarragona, Castellón y Girona, y las que menos Valencia, Alicante y Barcelona, mientras Madrid se sitúa en una posición intermedia.

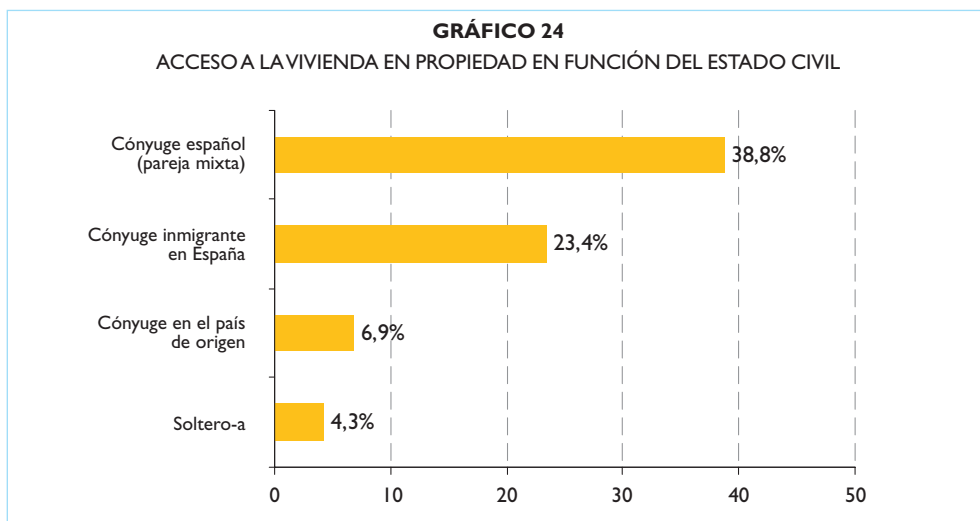
Además de los factores anteriores, existen otros, vinculados a las características personales de los extranjeros, que marcan diferencialmente las trayectorias migratorias de los sujetos. Entre ellos destacamos los siguientes:

- **Sexo:** las mujeres presentan un acceso a viviendas en propiedad (14%) y sobre todo en alquiler independiente (34%) en mayor proporción que los hombres (12% y 27% respectivamente). En cambio, estos últimos viven más en habitaciones subarrendadas (51%) y en «otras formas» (6%) que las mujeres (43% y 3% respectivamente). Esta diferencia habitacional en función del sexo es mínima en la inmigración latinoamericana, más perceptible en la de Europa del Este y muy marcada en la africana, lo que correlaciona estrechamente con la prevalencia de sexos en el patrón migratorio de cada colectivo. En el caso de los africanos es más frecuente que los hombres precedan a las mujeres en la cadena migratoria y preparen las condiciones, entre ellas la vivienda, para el momento en que se produce la reagrupación familiar<sup>94</sup>.
- **Edad:** las personas jóvenes (18-30 años) viven mayoritariamente en subarriendo (61%), situación que afecta al 44% de quienes tienen una edad intermedia (31-40 años) y al 35% de los que pasan de 40. El alquiler de un piso o casa independiente así como la propiedad aumentan con la edad. En cuanto a los mayores de 40 años, llama la atención que sean el grupo con mayor proporción de personas viviendo en casa del empleador (8%) y en «otra situación» (5%), lo que apunta a la existencia de un sector minoritario pero relativamente significativo de inmigrantes de edad avanzada que no ha conseguido una vivienda propia, sea por estrategia migratoria (maximizar ingresos a costa de no tener residencia independiente) o por dificultades de inserción laboral (en ocupaciones que permitan afrontar el gasto de vivienda en condiciones aceptables).
- **Estado civil:** en correspondencia con la distribución por tramos de edad, la mayoría de los solteros (67%) vive en subarriendo, el 17% tiene alquilado un piso independiente y tan sólo el 4% habita una casa en propiedad. En cuanto a los casados, las diferencias son muy grandes entre quienes tienen a su cónyuge en España y quienes lo tienen en el país de origen: los primeros gozan de formas de vivienda relativamente mucho mejores (23% en pro-

---

<sup>94</sup> La mayor prevalencia de este modelo en el colectivo africano no quiere decir que sea el modelo general o único. Hay muchas mujeres que no llegan «detrás de un hombre» y hombres solos que no tienen planes de reunificar a su familia.

piedad y 48% en alquiler independiente) mientras los segundos viven con más frecuencia en subarriendo (58%) o en casa del empleador (9%). Otra diferencia significativa se produce cuando se trata de matrimonios mixtos<sup>95</sup>: el 39% ha accedido a la propiedad de la vivienda y el 47% tiene alquilado un piso independiente. En cuanto a los viudos y viudas, presentan un cuadro muy diferente respecto a los separados y divorciados: aquellos viven sobre todo en alquiler independiente (28%) o en la casa del empleador (27%), mientras éstos se encuentran mucho más presentes en formas de subarriendo (57%) y en «otras situaciones» (donde, como vimos, abundan casos de segregación residencial). El Gráfico 24 recoge las diferencias en el acceso a la propiedad de las personas solteras y casadas, distinguiendo en este caso la tipología descrita.

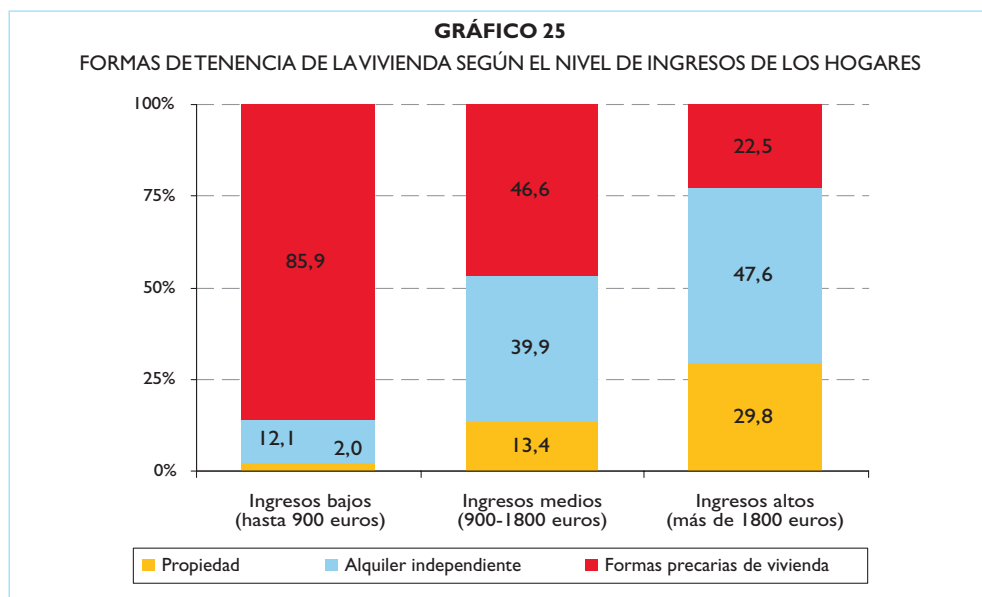


FUENTE: Encuesta Ióé 2005.

- *Documentación de residencia*: las personas «sin papeles» se encuentran subarrendadas en doble proporción (65%) que quienes tienen los papeles en regla (33%). En el otro extremo, el acceso a la propiedad es significativo entre los documentados (22,1%) y apenas tiene incidencia entre los no documentados (1,4%). Estos últimos tienen doble proporción entre quienes viven en casa del empleador o en «otras situaciones».

<sup>95</sup> Las parejas formadas por un extranjero/a y un español/a representan en nuestra muestra el 14% de las personas casadas cuyo cónyuge reside en España.

- **Cualificación laboral:** de las personas con trabajo remunerado (81% de nuestra muestra), tal como era previsible, tienen más viviendas en propiedad (20,2%) y alquiler independiente (38%) las que tienen empleo cualificado, mientras el subarriendo prevalece (54%) entre quienes ocupan puestos no cualificados. No obstante, ambos grupos se encuentran mejor que quienes están en paro y, por tanto, no cuentan con ingresos regulares<sup>96</sup>: el 62% de ellos vive en subarriendo u «otras situaciones» y sólo el 4% ha accedido a la propiedad. Entre los parados, a su vez, cabe destacar la situación de quienes no cobran la prestación por desempleo (70% de nuestra submuestra de parados): uno de cada cuatro vive en albergues, en la calle o ha sido acogido temporalmente en la casa de otras personas. *Los inmigrantes desempleados y sin subsidio son el subgrupo que más padece estas formas de segregación residencial.*
- **Ingresos del hogar:** hemos distribuido los ingresos totales de los hogares de las personas encuestadas en tres tramos, los de *renta alta* (más de 1.800 €/mes), que son el 27%; los de *renta intermedia* (901-1.800 €/mes), que son el 41%; y los de *renta baja* (hasta 900 €/mes), que son el 32%. Pues bien, esta variable presenta una fuerte correlación con la forma de tenencia de vivienda, tal como se recoge en el Gráfico 25. *El 86% de las familias*

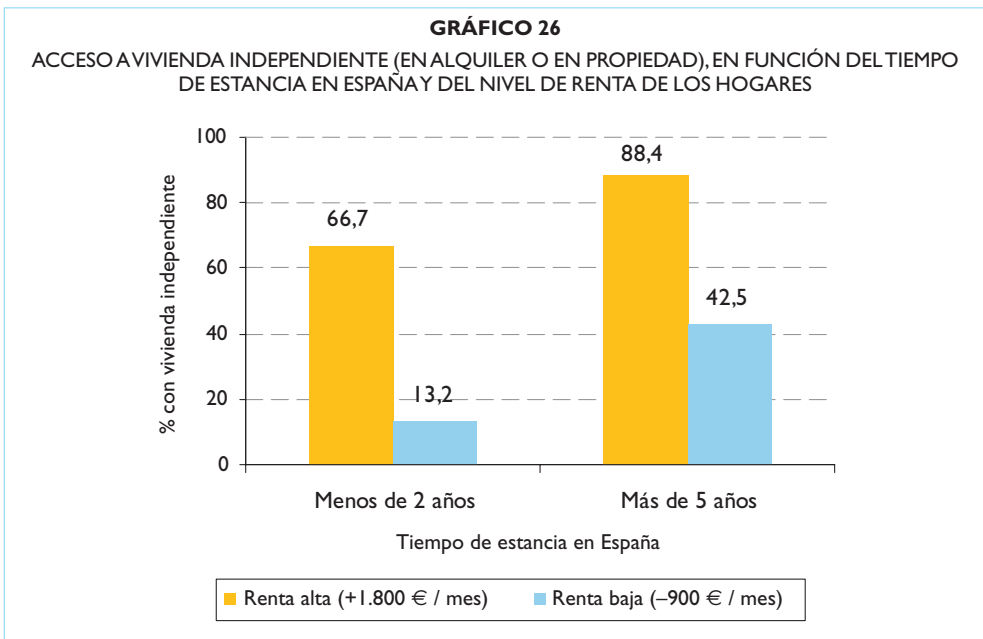


FUENTE: Encuesta Ióé 2005.

<sup>96</sup> La tasa de paro de nuestra muestra es del 8,4%. Podemos considerar esta cifra como un valor mínimo, ya que en los casos, bastante frecuentes, en que era difícil diferenciar entre desempleo y empleo precario/espóradico, hemos optado por clasificarlos como empleados.

con renta baja no pueden acceder ni a la propiedad ni al alquiler de un piso o casa completa, sino que se encuentran en subarriendo (68%), en la casa del empleador (12%) o en «otras formas» (6%). En el extremo contrario, los hogares con renta alta residen mayoritariamente en propiedad (30%) o han alquilado un piso independiente (48%). Esta situación refleja el problema creciente del encarecimiento de la vivienda en España, que impide la autonomía residencial, ya sea en propiedad o en alquiler independiente, a la inmensa mayoría de los hogares inmigrantes con bajos ingresos.

Si cruzamos las dos variables que han resultado más discriminantes en relación a la modalidad de tenencia de la vivienda –el tiempo de estancia en España y la renta de los hogares–, constatamos que la más influyente de las dos es el nivel de renta. Tal como recogemos en el Gráfico 26, cuando los migrantes llevan poco tiempo en España, pero tienen alto nivel de renta (más de 1.800 €/mes), la mayoría (67%) disfruta ya de casa en propiedad o alquiler independiente; por el contrario, aunque lleven en España más de cinco años, si sus ingresos son bajos (menos de 900 €/mes), siguen siendo menos de la mitad (43%) los que han conseguido una vivienda independiente. Si el tiempo de estancia presentaba una clara correlación con el paso del subarriendo al alquiler independiente o a la propiedad (tal como vimos en el Gráfico 23), ello se debe principal-



mente a que en esos años las familias inmigrantes han mejorado en general su nivel de renta. Pero si esto no ocurre, la tenencia de la vivienda sigue siendo mayoritariamente precaria, aunque con menos intensidad que en los primeros años.

### 3.2. Tipología de los ocupantes: doble número de hogares que de viviendas

En el presente estudio hemos considerado dos tipos de unidades residenciales: el *hogar* o grupo de convivencia y la *vivienda* o unidad residencial. El primero (hogar) se refiere a la persona o personas que constituyen una unidad de convivencia y toma de decisiones, sea cual sea el espacio que habiten (una casa o piso, una habitación, en un albergue, etc.); la segunda (vivienda) alude a la unidad habitacional –piso o casa– donde pueden coincidir varios hogares o grupos de convivencia. Contamos, además, con información relativa a las relaciones de parentesco y a los vínculos de nacionalidad entre los ocupantes de las viviendas/hogares.

Si nos referimos a la primera unidad o *grupo de convivencia básico* –los hogares– se puede comprobar la existencia de una importante diversidad y dispersión familiar<sup>97</sup> en el colectivo inmigrante: el 33% vive solo (el 35% de los hombres, el 31% de las mujeres); el 28% con otra persona; el 27% en unidades de 3-4 personas; y el restante 12% en unidades de más de 4 personas. El tamaño medio de los hogares es de 2,5 miembros, por debajo del promedio de los hogares españoles (2,8 según el Censo de 2001<sup>98</sup>). Esta diversidad de tipos de hogar, y especialmente la dispersión de los núcleos familiares, entre la población inmigrante de países periféricos encuentra explicación en las siguientes causas:

- De las personas casadas, el 38% de los hombres y el 26% de las mujeres se hallan separadas físicamente de sus cónyuges, en la mayoría de los casos porque no han logrado la reunificación en España y otras veces por razones de fuerza mayor (trabajo en distintos lugares, etc.).
- El 62% de los padres inmigrantes y el 47% de las madres tienen hijos en el país de origen (de ellos, más de dos tercios menores de edad).

---

<sup>97</sup> Distinguimos la *familia nuclear* (cónyuges y/o hijos) de la *familia extensa* (primos, tíos, abuelos, hermanos, etc.) y ambos conceptos se diferencian de *hogar*, que admite muchas variantes o combinaciones de parientes o no parientes, desde hogares monoparentales, unipersonales, de amigos, etc. Ver DURÁN, M.A., «Hogares y familias: dos conceptos en busca de definición», en Seminario Hispano-Francés, *Las familias monoparentales*, Instituto de la Mujer, Madrid, 1988, págs. 13 y sig.

<sup>98</sup> El Instituto Nacional de Estadística determina el tamaño de los *hogares* a partir de todas las personas que comparten la unidad residencial. Se corresponde, por tanto, a nuestro concepto de *vivienda* o unidad residencial donde pueden coincidir –aunque no sea habitual– varias familias o grupos de convivencia.

- La reunificación de los cónyuges es algo mayor entre los europeos del este y los latinoamericanos (73% en ambos casos) que entre los africanos (66%). Sin embargo, debido a que la inmigración africana es más antigua en España y tienen más hijos de promedio (2,5, por 1,6 los europeos del Este y 1,9 los latinoamericanos), el tamaño medio tanto de sus hogares (2,8 miembros) como de sus viviendas (4,8 miembros) es mayor que el de los otros grupos (2,3 y 4,2 los europeos y 2,4 y 4,1 los latinos). Por último, la tasa de natalidad más elevada de los latinoamericanos, en relación a los europeos del este<sup>99</sup>, explica que el tamaño medio de sus hogares sea algo mayor a pesar de que el grado de reunificación familiar es similar en ambos grupos.

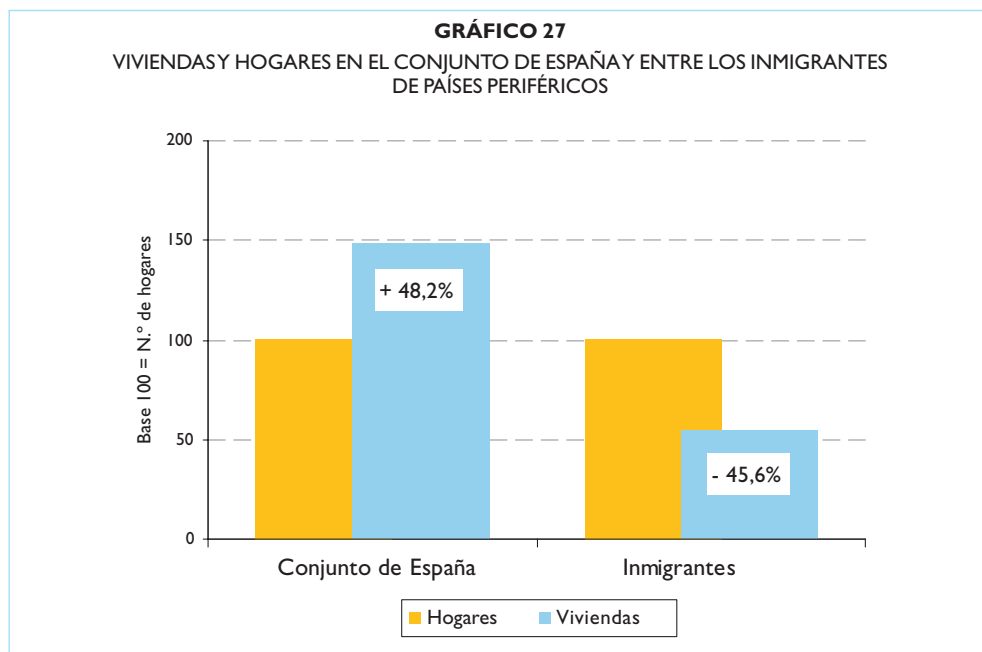
Las *viviendas* o unidades habitacionales de los inmigrantes, debido a los subarriendos, tienen un *tamaño medio de 4,4 miembros*, que casi duplica el tamaño de los hogares (2,5 miembros, tal como los hemos definido al iniciar este apartado). Dicho de otro modo, *el número de hogares es prácticamente el doble que el número de viviendas ocupadas por los inmigrantes*.

Si la diferencia entre viviendas y hogares la comparamos con la que existe en general en España, podemos llegar a una importante conclusión. Mientras el mercado inmobiliario español se caracterizaba por tener muchas más viviendas (20,9 millones) que hogares (14,1 millones), entre los inmigrantes de países periféricos que residen en España se produce justamente lo contrario: *las viviendas son prácticamente la mitad (626.000) que los hogares (1.150.000)*<sup>100</sup>, tal como se expresa en el Gráfico 27. Esto significa que, para equilibrar la relación entre hogares y viviendas, sería preciso habilitar otras 524.000 viviendas para la población inmigrante<sup>101</sup>. Como hemos visto, se trata en muchos casos de hogares incompletos o dispersos, en una tercera parte formados por personas solas, pero que «constituyen en potencia una importante bolsa de demanda insa-

<sup>99</sup> El saldo vegetativo de la población (nacimientos - muertes) ha sido negativo en la mayoría de países del Este entre 1995 y 2002. Ver EUROSTAT, *Statistiques de population*, Office des Publications Officielles des Communautés Européennes, 2004, págs. 47-49.

<sup>100</sup> Para calcular el número de *viviendas* de los inmigrantes de países periféricos (2.874.800 según el Padrón de 1 de enero de 2005), hemos hecho una transpolación de los resultados de la encuesta, excluyendo los casos de tenencia en la «vivienda o empresa del empleador» (5% de la muestra) y «otras situaciones» (4,5%) y teniendo en cuenta el tamaño medio de las viviendas según tipos de tenencia. Al resultado hemos añadido las segundas viviendas de inmigrantes en España (3,1% de la muestra). Para calcular los hogares, hemos dividido el número total de inmigrantes por el tamaño medio de los hogares de la muestra (2,5 miembros). Se trata de una estimación basada en una muestra parcial, limitada a los ámbitos urbanos (91% del colectivo) de tres comunidades autónomas, donde se ubica el 58% de los extranjeros empadronados en España (ver Introducción).

<sup>101</sup> Si el objetivo fuera que los inmigrantes se homologaran a la media española, con un 48% de viviendas «segundas» y «vacías», sería preciso disponer para ellos de 1.078.000 viviendas más. Sin embargo, el escenario cambiaría en el caso de tener en cuenta las «segundas viviendas» de los inmigrantes en sus países de origen, punto que tratamos más adelante; en tal caso, el parque de viviendas de los inmigrantes sería de 1.190.000, muy próximo al número de hogares



FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de 2001 y Encuesta IOÉ 2005.

tisfecha que, en función de los procesos de integración y reagrupamiento familiar, dará lugar a una nueva demanda de vivienda protegida que, de no ser adecuadamente atendida, se convertiría en un obstáculo para el arraigo y en un foco de conflictividad social»<sup>102</sup>.

Desde el punto de vista de las relaciones de parentesco y nacionalidad, los vínculos entre los inmigrantes que ocupan las viviendas admiten tres modalidades básicas: 1) que todos los moradores tengan entre sí lazos familiares (43%); 2) que nadie sea pariente (37%); y 3) que haya mezcla de parientes y no parientes (18%). Además, un 2,3% vive solo o sola en el piso o casa.

Las viviendas ocupadas únicamente por parientes presentan, a su vez, tres subtipos:

- 25%: sólo familia nuclear (padres-hijos).
- 13%: familia extensa (nuclear más otros parientes).
- 6%: parientes sin núcleo (primos, hermanos, etc.).

<sup>102</sup> VINUESA, J., «Dinámica demográfica, mercado de vivienda y territorio». En *Papeles de Economía Española*, N.º 104, 2005, pág. 265.

Las relaciones de parentesco se establecen habitualmente entre personas de la misma nacionalidad de origen, salvo en los casos de parejas mixtas que en nuestra muestra representan el 21% de las existentes (pareja con un español/a, 12% y pareja entre inmigrantes de diversa nacionalidad, 9%).

En cuanto a las viviendas donde hay personas que no son parientes, encontramos los siguientes subtipos:

- 20%: no parientes, de diversas nacionalidades.
- 17%: no parientes, de la misma nacionalidad.
- 18%: no parientes y parientes.

A continuación analizamos la composición y tamaño de las unidades habitacionales teniendo en cuenta los tres tipos fundamentales de tenencia: el subarriendo, el alquiler independiente y la propiedad, (Tabla 24).

**TABLA 24**  
COMPOSICIÓN Y TAMAÑO DE LOS HOGARES DE INMIGRANTES, SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

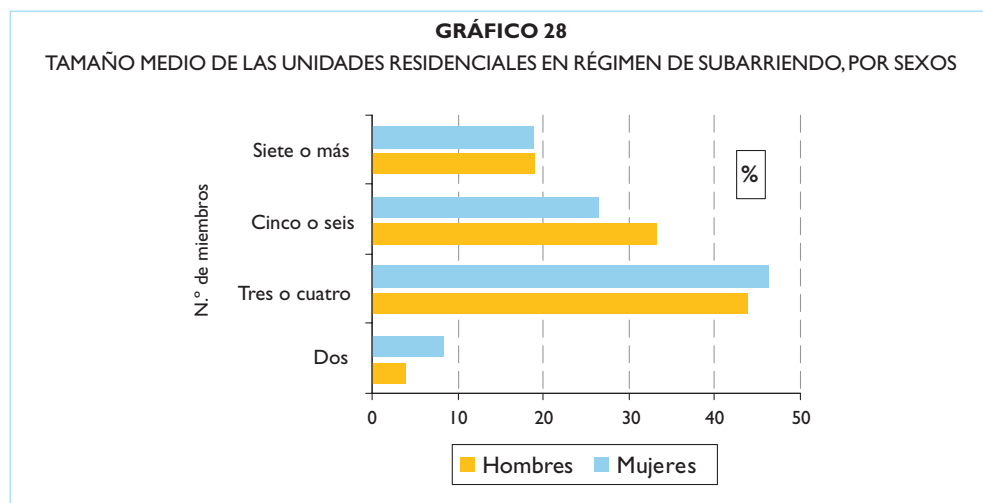
Relación entre las personas	Régimen de tenencia (% columna)			Tamaño medio (Nº de personas)	
	Subarriendo	Alquiler Independiente	Propiedad	Hogares	Unidad habitacional
Vive solo-sola	---	4,9	3,1	1,00	1,00
Familia nuclear	1,3	49,3	60,4	3,38	3,45
Familia extensa	8,0	19,2	18,3	4,08	5,28
Sólo parientes, sin núcleo	4,5	8,4	2,5	2,24	4,20
Parientes y no parientes	26,7	8,7	9,5	2,54	5,81
No parientes, mismo país	27,9	5,2	3,1	1,51	4,41
No parientes, distinto país	31,6	4,2	3,1	1,49	4,22
Tamaño medio hogares (Nº)	1,68				
Idem Unidad habitacional	5,00	3,50	3,64		

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

Las viviendas ocupadas en régimen de subarriendo son las que tienen mayor concentración de personas (5 por unidad residencial) pero el tamaño de sus hogares o grupos de convivencia es el más pequeño (1,7 miembros por hogar). Es decir, cada vivienda en régimen de subarriendo es compartida por una media de tres hogares. Por ejemplo, un joven rumano ha alquilado una habitación en la casa de una familia de su país (pareja que tiene un hijo en Rumania) donde viven, además, dos mujeres polacas en otra habitación que son hermanas entre sí. En la vivienda resi-

den, por tanto, 5 personas formando tres hogares de uno, dos y dos miembros (1,6 personas de media); la relación entre ellas es de «parientes y no parientes».

La media de 5 personas por unidad habitacional en régimen de subarriendo esconde diferencias internas importantes, si bien el número total de miembros sólo tiene dos dígitos en el 3,7% de los casos (lo que conviene recordar para salir al paso de prejuicios acerca de «pisos patera», etc.). El Gráfico 28 recoge las diferencias de tamaño de las unidades residenciales en régimen de subarriendo. Se puede observar que, en el supuesto de que la superficie de las viviendas no varíe, los hombres inmigrantes se encuentran algo más hacinados que las mujeres.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

En las viviendas en propiedad o alquiler independiente las unidades residenciales y los hogares se solapan, lo que supone que su tamaño medio es menor que el de las *unidades residenciales de subarriendo* pero bastante mayor que el de los *hogares* existentes en el interior de tales unidades. Ello es debido a que el 91% de quienes viven en alquiler compartido no tienen hogares con núcleo familiar, sino que están formados por personas sin lazos de parentesco entre sí (60%) o con parientes sin núcleo (31%). Por tanto, *el que el tamaño medio de los hogares de los inmigrantes sea sólo de 2,5 miembros se debe a la existencia de un gran número de hogares sin núcleo*: personas llegadas a España recientemente que viven con frecuencia hacinadas en régimen de subarriendo formando hogares o grupos de convivencia mínimos (de uno o dos miembros). Sin embargo, *si consideramos sólo los hogares de inmigrantes «con núcleo», su tamaño medio pasa a 3,4 miembros* (4,1 si se trata de una familia «extensa», con núcleo y otros parientes), claramente por encima de la media española de 2,8 miembros.

### 3.3. Metros cuadrados y número de habitaciones: problemas de hacinamiento

La superficie útil de las viviendas, si consideramos sólo la parte exclusiva de los hogares en los casos de subarriendo, registra una *media* de 38 m<sup>2</sup>, con una *mediana* de 18 m<sup>2</sup>, lo que indica que pesan mucho los valores bajos de los pisos subarrendados (el 50% de los hogares tiene menos de 18 m<sup>2</sup>). Por consiguiente, conviene conocer la distribución en metros cuadrados de las viviendas en función del tipo de tenencia de las mismas (ver Tabla 25).

**TABLA 25**  
SUPERFICIE DE LA VIVIENDA OCUPADA POR LOS HOGARES DE LOS INMIGRANTES

Metros cuadrados	Régimen de tenencia (% Columna)			
	Subarriendo*	Alquiler independiente	Propiedad	TOTAL
Hasta 15 m <sup>2</sup>	83,5	1,3	5,0	46,9
16-70 m <sup>2</sup>	16,5	59,9	42,1	33,7
Más de 70 m <sup>2</sup>	--	38,7	52,9	19,4
Media (en m <sup>2</sup> )	12,5 m <sup>2</sup>	67,7 m <sup>2</sup>	74,4 m <sup>2</sup>	38,0 m <sup>2</sup>
Mediana (en m <sup>2</sup> )	12,0 m <sup>2</sup>	70,0 m <sup>2</sup>	75,0 m <sup>2</sup>	18,0 m <sup>2</sup>
M <sup>2</sup> por persona	7,4 m <sup>2</sup>	19,3 m <sup>2</sup>	20,4 m <sup>2</sup>	15,2 m <sup>2</sup>

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

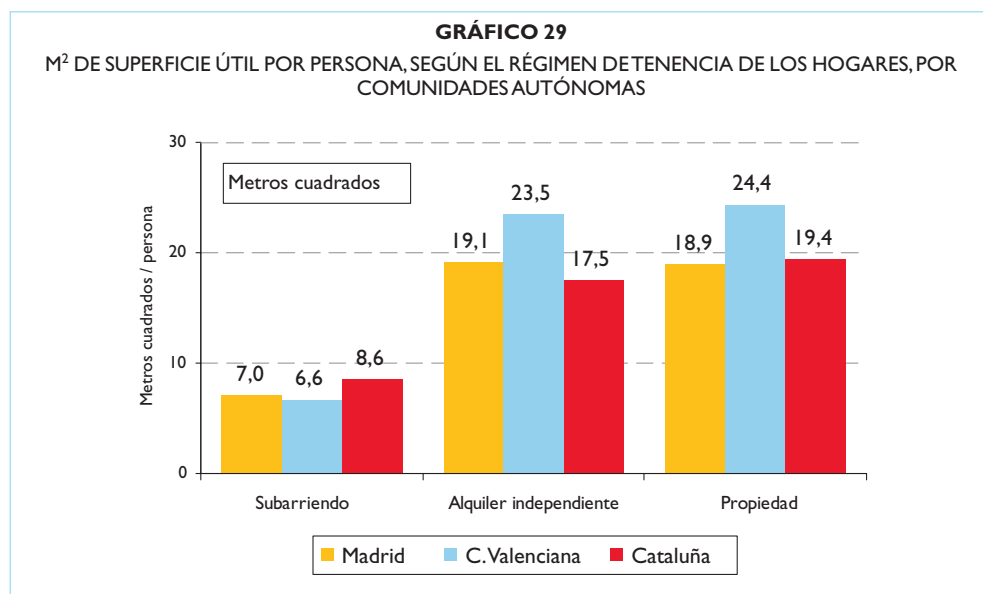
(\*) En los casos de subarriendo se cuantifica sólo el área de la casa de uso exclusivo, no los espacios comunes a varios hogares que habitan en el conjunto de la casa.

La superficie útil por persona en los casos de subarriendo es muy inferior a la que disponen los inmigrantes con alquiler independiente o con casa en propiedad. En cuanto a las diferencias internas, pesan más las variables socioeconómicas (cualificación del empleo e ingresos del hogar) que el origen nacional. Sólo cabe reseñar que en las casas de propiedad y alquiler independiente la inmigración de Europa del este tiene pisos relativamente grandes, de más de 70 m<sup>2</sup>, en una proporción (54%) muy superior a los procedentes de África (35%), lo que se corresponde con la gran diferencia de los ingresos medios en los hogares respectivos (media de 1.442 €/mes para los primeros y de 1.054 entre los segundos). Por su parte, la inmigración latinoamericana, con unos ingresos medios por hogar de 1.356 €/mes, se sitúa en una posición intermedia: de quienes han accedido a un piso independiente, de compra o alquiler, el 43% dispone de más de 70 m<sup>2</sup>.

En general se confirman los resultados del Censo de 2001, expuestos en el capítulo 2, según los cuales *la población extranjera habita casas de tamaño mucho más pequeño que la población au-*

tóctona. Aunque la metodología seguida por nosotros difiere de la aplicada en el Censo<sup>103</sup>, lo que impide establecer comparaciones generales entre ambas fuentes, podemos comparar la superficie de los alquileres independientes y de las viviendas en propiedad de los inmigrantes encuestados con la distribución general de la población española en 2001: mientras el 72% de la población española tenía en el momento de aplicar el Censo una vivienda principal de 75 o más m<sup>2</sup>, sólo superaba esa cifra, según nuestra encuesta de 2005, el 38% de los inmigrantes con alquiler independiente y el 52% de quienes tenían la vivienda en propiedad. Esto confirma la notable desigualdad existente en ambos colectivos en relación a la superficie de la vivienda.

En cuanto a las comunidades autónomas, hemos obtenido la media de m<sup>2</sup> por persona inmigrante según el régimen de tenencia, considerando sólo la parte de uso exclusivo en los casos de subarriendo. Tal como puede verse en el Gráfico 29, la superficie útil por persona es mayor en la Comunidad Valenciana en los casos de propiedad y alquiler independiente; sin embargo, en los casos de subarriendo es Cataluña la que registra mayor superficie por persona. En todo caso, se trata de distribuciones similares que reproducen un esquema similar en las tres comunidades.



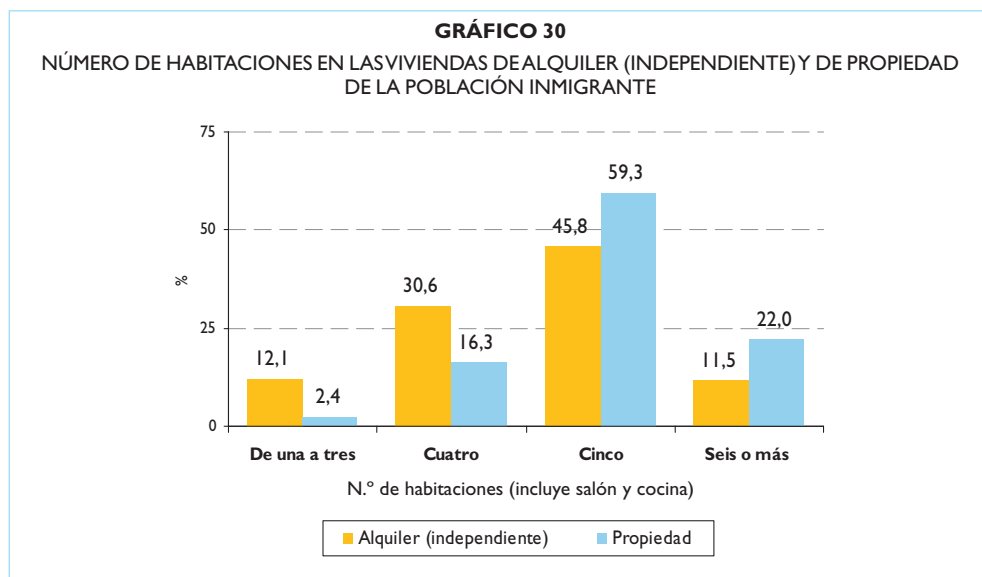
FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

<sup>103</sup> Nuestro criterio, en los casos de subarriendo (casi la mitad de la muestra), ha sido delimitar los m<sup>2</sup> de uso exclusivo de cada grupo de convivencia, mientras el Censo de 2001 recogía información de los metros cuadrados del conjunto del piso o casa (aunque tal espacio fuera ocupado por varios grupos de convivencia).

La anterior situación cambia si consideramos el conjunto del piso o casa en los casos de subarriendo, y no la parte de la casa habitada en exclusiva por cada hogar o grupo de convivencia subarrendado. Entonces el promedio de personas por vivienda es casi el doble (4,4 personas por vivienda) y el promedio de habitaciones del conjunto del piso o casa de 4,9. En este caso hay que tener en cuenta que la cocina y el salón están incluidos en el número de habitaciones si tienen más de 4 m<sup>2</sup>, por lo que se puede hablar de casas promedio de 3 dormitorios, además de salón y cocina<sup>104</sup>.

En comparación con el conjunto de la población en España<sup>105</sup>, los inmigrantes están más concentrados (54%) que la población general (38%) en viviendas de 5 habitaciones, y menos en viviendas de seis o más habitaciones (16% de los inmigrantes, 29% la población general). Los típicos apartamentos de 2-3 habitaciones son más habituales entre la población general (12%) que entre los inmigrantes de nuestra encuesta (7%).

Entre los inmigrantes, las casas con más habitaciones son las de propiedad (5,1 habitaciones de promedio), seguidas de las de alquiler compartido o subarriendo (5,0 habitaciones) y, por último, las de alquiler independiente (4,6 habitaciones). Si comparamos el número de habitaciones en los casos de alquiler independiente y en los de propiedad, se deduce que *la compra representa una clara mejora en términos de amplitud de la vivienda*, tal como se recoge en el Gráfico 30.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

<sup>104</sup> Para delimitar el concepto de «habitación», hemos aplicado el criterio que se siguió en el Censo de 2001.

<sup>105</sup> Los datos sobre el conjunto de la población en España los tomamos en adelante del Censo de 2001.

En la Comunidad Valenciana y en Madrid las casas ocupadas por inmigrantes tienen un promedio de habitaciones medio punto más elevado que en Cataluña. En concreto, mientras el 86% de las viviendas valencianas y el 75% de las madrileñas tienen cinco o más habitaciones, sólo llegan a esa cifra el 57% de las catalanas (en este caso sin diferencias significativas por provincias).

Para conocer el *grado de hacinamiento* en las viviendas de inmigrantes, podemos aplicar los indicadores de hacinamiento y densidad manejados por Leal y Cortés para analizar el Censo de Viviendas de 2001<sup>106</sup>. Estos se basan en la relación entre la superficie de la vivienda (medida en m<sup>2</sup> para el índice de hacinamiento y en habitaciones para el índice de densidad) y el número de ocupantes. Si tomamos como criterio los m<sup>2</sup>, se produciría hacinamiento cuando la división entre los metros cuadrados de la vivienda y las personas ocupantes fuera inferior o igual a 10 m<sup>2</sup> (habría *hacinamiento crítico* con menos de 6 m<sup>2</sup> por persona y *moderado* entre 6 y 10 m<sup>2</sup>). Si tomamos el criterio de las habitaciones<sup>107</sup>, habría densidad elevada cuando el cociente entre el número de habitaciones y el número de ocupantes fuera igual o inferior a 1 (hacinamiento crítico con menos de 0,5 habitaciones por persona y moderado entre 0,5 y 1 habitación)<sup>108</sup>.

La Tabla 26 recoge los índices de hacinamiento y densidad de la población inmigrante encuestada por nosotros y los compara con la media de la población de la Comunidad de Madrid en 2001. En general se puede apreciar que *el índice de hacinamiento de los inmigrantes (19,2% con 10 m<sup>2</sup> o menos por persona) es casi diez veces mayor que el índice de la población total de Madrid (2,1%)*. En cuanto al índice de densidad es casi el doble: el 67,5% de los inmigrantes dispone de una habitación o menos en su vivienda, lo que ocurría en 2001 al 38,7% de la población total madrileña.

El hacinamiento y la densidad aumentan, lógicamente, en las viviendas con varios hogares (régimen de subarriendo). Sin embargo, los índices sólo registran en tales casos una situación crítica en el 4,4% y 10% respectivamente; la mayoría se ve afectada en grado leve por tales problemas (23% y 65%, respectivamente). Los hogares en propiedad registran mayor grado de hacinamiento.

---

<sup>106</sup> LEAL, J. y CORTÉS, L., *Características del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid según el Censo de 2001*, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Madrid, 2005, págs. 92ss.

<sup>107</sup> Se cuentan todas las habitaciones menos la cocina, por tanto al recuento de habitaciones de nuestra encuesta hay que restar una habitación (lo mismo que en el análisis del Censo de Viviendas de 2001).

<sup>108</sup> Al utilizar los metros cuadrados del espacio exclusivo de la vivienda (dato contabilizado en nuestra encuesta) para incluir la parte correspondiente de los espacios comunes de la casa. Los pisos de subarriendo recogidos en nuestra encuesta contienen como promedio 5,0 habitaciones, que incluyen cocina, salón y tres dormitorios, con una media de 3 hogares, cada uno de los cuales ocupa un dormitorio. El conjunto de espacios comunes (salón, cocina, cuarto de baño, pasillos, etc.) equivaldrían según nuestra estimación a la superficie del conjunto de los dormitorios. Por tanto, para hacer la medición del hacinamiento consideramos los metros cuadrados de la habitación o parte de la casa utilizada en exclusiva por el hogar de la persona encuestada más la parte alícuota de los espacios comunes de la casa.

**TABLA 26**  
**ÍNDICES DE HACINAMIENTO Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE Y COMPARACIÓN**  
**CON LA POBLACIÓN TOTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

		Régimen de tenencia			Total Inmigrantes (a+b+c)	Total Población C. de M.
		a. Subarriendo	b. Alquiler independiente	c. Propiedad		
Hogares	Media m <sup>2</sup>	25,0*	67,7	74,4	44,0	88,0
	Media personas	1,7	3,6	3,9	2,5	2,9
	Índices de hacinamiento (menos de 10 m <sup>2</sup> por persona):					
	Crítico (- 6 m <sup>2</sup> )	4,4	0,8	3,1	3,0	0,3
	Moderado (6-10 m <sup>2</sup> )	23,1	8,4	9,7	16,2	1,8
	Total hacinamiento	27,5	9,2	12,8	19,2	2,1
Viviendas	Media habitaciones**	4,0	3,6	4,1	3,9	4,8
	Media personas	5,0	3,6	3,9	4,4	2,9
	Índices de densidad (menos de una habitación por persona):					
	Crítica (- 0,5 habit.)	10,0	3,2	1,2	6,7	3,2
	Moderada (0,5-1 hab.)	65,3	58,1	55,1	60,8	35,5
	Total con densidad	75,3	61,3	56,3	67,5	38,7

FUENTE: Encuesta Ióé 2005 y LEAL y CORTÉS para la Comunidad Autónoma de Madrid a partir del Censo de Población y Vivienda de 2001.

(\*) Suma de los m<sup>2</sup> de uso exclusivo del hogar y la parte alícuota de los espacios comunes de la vivienda, estimada en una superficie equivalente a la de uso exclusivo.

(\*\*) En este cómputo de las habitaciones se excluye la cocina.

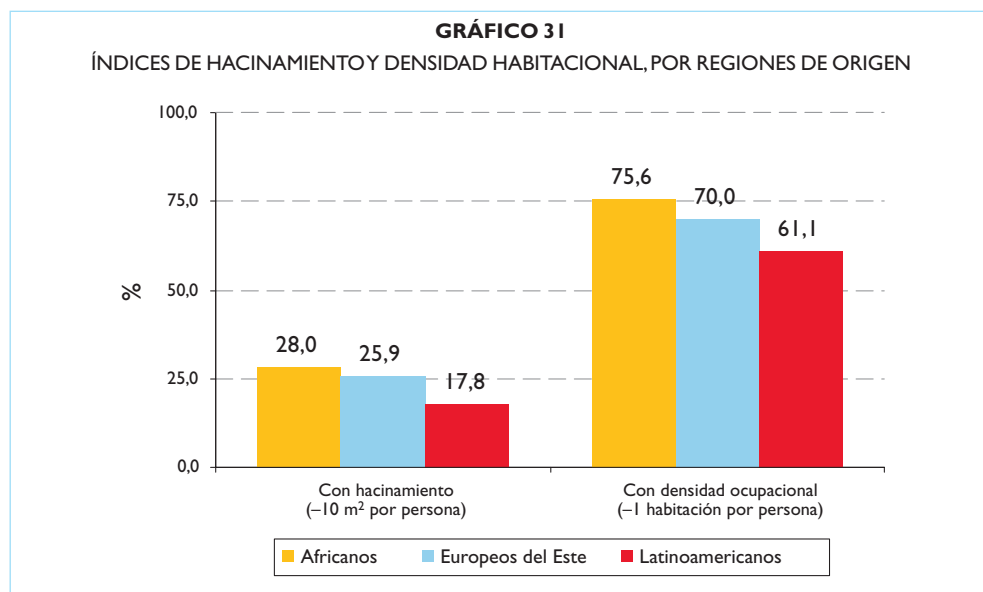
to que los hogares en régimen de alquiler independiente; ello se debe a que el promedio de personas en los casos de propiedad (3,9 miembros) es significativamente mayor que en los casos de alquiler (3,6 miembros).

Por *comunidades autónomas*, el hacinamiento es mayor en Madrid (28%) que en la Comunidad Valenciana (23%) o en Cataluña (17%). Estos resultados correlacionan estrechamente con la distribución de las formas de tenencia en esas comunidades (tal como hemos visto en el cap. 3.1): a más subarriendo, más hacinamiento y más densidad habitacional. Teniendo en cuenta que en Cataluña las viviendas tienen menos habitaciones, como hemos visto, el que registre menos hacinamiento relativo se debe a que los hogares tienen más metros cuadrados (44 m<sup>2</sup> de promedio, por 41 en la Comunidad Valenciana y 31 en Madrid).

Por *sexos*, las mujeres registran índices de hacinamiento (22%) y de densidad habitacional (61%) menores que los hombres (24% y 73%, respectivamente), lo que correlaciona con la menor presencia de mujeres en situaciones de subarriendo, como hemos visto anteriormente.

Por *regiones de origen*, los procedentes de África registran mayores índices de hacinamiento y de densidad habitacional, mientras son los latinoamericanos los que presentan mejores índices, quedando los europeos del este en posición intermedia, tal como se recoge en el Gráfico 31. Los

casos de hacinamiento crítico (menos de 6 m<sup>2</sup> por persona), sin ser numerosos, sobresalen entre los europeos del este (8%), siendo menos entre los africanos (6%) y muy pocos entre los latinoamericanos (2%).



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

Otra variable significativa para explicar el grado de hacinamiento es el *tiempo de estancia en España*: como era de esperar, registran más hacinamiento quienes llevan menos de dos años (29%, en grado crítico 8%), y menos quienes llevan entre dos y cinco años (23%) o, sobre todo, más de cinco (16%).

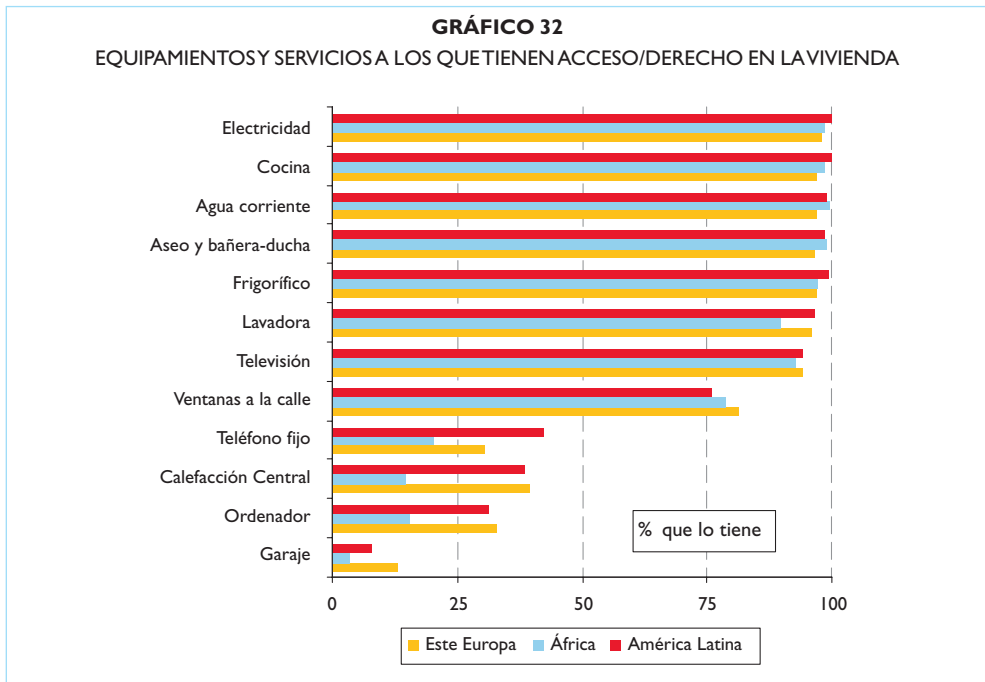
Otras variables, de tipo jurídico, socioeconómico y académico (nivel de estudios), correlacionan con los índices de hacinamiento y densidad en correspondencia con las modalidades de tenencia de la vivienda que ya hemos descrito. Los que están sin papeles, tienen bajos ingresos familiares o empleos no cualificados, y quienes tienen niveles de estudio inferiores, registran índices más elevados.

### 3.4. Equipamiento y servicios básicos

Las instalaciones básicas de electricidad, agua corriente, aseo con bañera o ducha, cocina y frigorífico son disfrutadas por más del 96% de los inmigrantes encuestados. Este es un indicador

muy positivo ya que viene a confirmar que, salvo los casos excepcionales de segregación residencial a los que hemos aludido (personas en la calle o que duermen en coches, etc.), *la inmensa mayoría tiene asegurada la cobertura de los servicios básicos de agua, luz, aseo y cocina*, aún cuando ello sea con frecuencia compartiéndolos con otros hogares que viven en la misma vivienda.

- Algo más del 95% tiene *lavadora eléctrica*, si bien este porcentaje baja al 90% entre los africanos. Por tipos de vivienda disponen de lavadora casi la totalidad de quienes tienen piso propio, el 97% de quienes tienen alquiler independiente y el 94% de quienes viven en subarriendo.
- Otro equipamiento generalizado en las casas (94%) es la *televisión*. No obstante, no disponen de televisión el 8% de quienes viven en pisos compartidos o subarrendados.
- Más del 75% tiene *ventanas que dan a la calle*, lo que supone que una cuarta parte de los inmigrantes sólo tiene ventanas que dan al interior de los edificios o no las tiene. Este detalle de calidad de las viviendas aparece en la práctica totalidad de los domicilios en propiedad, en el 86% de los alquileres independientes y en el 67% de los subarriendos.

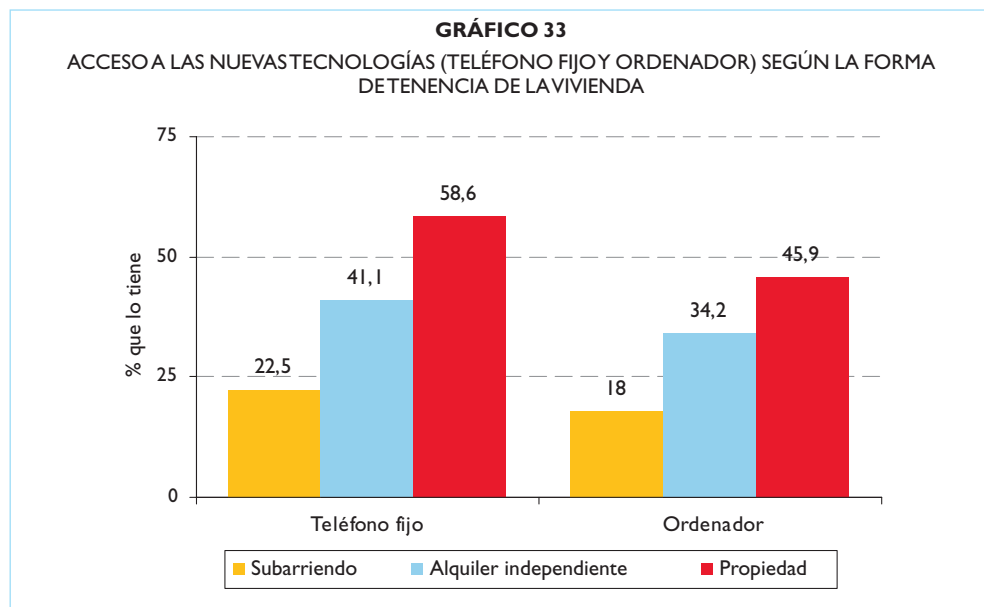


FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

- En cuanto al sistema de *calefacción central*, dispone de ella casi el 40% de europeos del Este y de los latinoamericanos y sólo el 15% de los africanos (si bien tienen estufa u otro elemento de calor independiente el 53%). La calefacción central es mucho más frecuente en las casas en propiedad (47%) que en las alquiladas (28%). Si comparamos estos resultados con los recogidos en el Censo de 2001, son muy convergentes: también entonces eran casi dos terceras partes los inmigrantes que no disponían de calefacción central y esa proporción se elevaba al 78% entre los africanos (ahora es el 85%). Aunque la necesidad de calefacción no es la misma en todas las regiones, estos datos quedan a mucha distancia de la media de hogares españoles sin calefacción que era del 23% en 2001.

El *teléfono fijo* y el *ordenador* están menos presentes en los hogares, especialmente en el caso del colectivo africano. El uso de estos equipamientos, que dan acceso a las nuevas tecnologías (internet, televisión por cable, etc.), está mucho más ligado que en los otros casos a la forma de tenencia de la vivienda: quienes tienen casa propia acceden más que quienes tienen alquiler independiente y éstos mucho más que quienes sólo disfrutan de una habitación o parte de un piso o casa (ver Gráfico 33).

Por último, el disfrute de *garaje* para guardar el coche es casi inexistente en los casos de subarriendo (3%), muy poco frecuente en los alquileres independientes (8%) y algo más habitual en quienes tienen casa en propiedad (25%). Los europeos del Este, en general, disponen de garaje



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

en mayor proporción (13%) que los latinoamericanos (8%) y estos más que los africanos (4%). De nuevo se reproduce el orden marcado por el nivel de renta de las familias.

### 3.5. Precio de la vivienda

Hemos recogido con precisión el coste mensual de los alquileres e hipotecas, así como los gastos de comunidad de vecinos, agua, luz y gas. La unidad de referencia han sido los hogares o grupos de convivencia, por tanto en los casos de subarriendo se consignan los gastos correspondientes a la habitación o parte del piso o casa contratada por la persona encuestada.

En primer lugar ofrecemos una visión general del conjunto de los gastos originados por la vivienda (todos los señalados) y de lo que suponen en relación a los ingresos del hogar (Tabla 27). Se puede observar que *el gasto mensual medio es más del doble en los casos de propiedad (573 €) y en los alquileres independientes (492 €) que en los subarriendos (216 €); sin embargo, la proporción que representa el gasto de la vivienda en relación a los ingresos del hogar es bastante próxima en los tres casos (entre el 23-29%), debido a las diferencias de renta en tres modalidades de tenencia*. El coste de la vivienda supone un esfuerzo muy similar en los casos de alquiler independiente y en los de compra, lo que probablemente induzca a incrementar la demanda de viviendas en propiedad en los próximos años. Para ello la condición necesaria es que se supere un cierto umbral de ingresos en el conjunto del hogar que, a partir de los resultados de la encuesta<sup>109</sup>, podemos cifrar en unos 1.700 € mensuales para el año 2005 (una cantidad que supera el 28% de los hogares inmigrantes).

**TABLA 27**  
GASTO MENSUAL EN VIVIENDA, SEGÚN MODALIDADES DE TENENCIA, Y PROPORCIÓN QUE REPRESENTA EN RELACIÓN A LOS INGRESOS TOTALES DE LOS HOGARES

Gasto mensual en vivienda*	Tenencia de la vivienda (% Columna)			Total
	Subarriendo	Alquiler independiente	Propiedad	
Bajo (hasta 200 €)	55,1	4	7,8	32,4
Intermedio (201 -400 €)	41,2	28,4	18,2	32,8
Elevado (más de 400 €)	3,8	67,6	74,1	34,8
a. Media gasto/mes vivienda	216 €	492 €	573 €	356 €
b. Media ingresos/mes hogar	914 €	1.685 €	2.189 €	1.296 €
% gasto en vivienda (a./b.)	23,60 %	29,20 %	26,20 %	27,50 %

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

(\*) Incluye alquileres, hipotecas, gastos de comunidad, agua, luz y gas.

<sup>109</sup> La renta media de los hogares que accedieron a la propiedad de su vivienda en el año anterior a aplicarles la encuesta, era de 1.832 euros.

Por otra parte, la comparación del precio medio del alquiler independiente (423 € al mes) y del alquiler subarrendado (189 €) oculta el hecho de que la superficie de ambas viviendas es muy diferente: el alquiler independiente dispone, como sabemos, de un promedio de 68 m<sup>2</sup> mientras los subarriendos tienen como media 13 m<sup>2</sup> de uso exclusivo, además de compartir zonas comunes de la vivienda (cocina, comedor, cuarto de baño, pasillos...). Si consideramos sólo los metros subarrendados de uso exclusivo, el precio resultante por m<sup>2</sup> es de 15 € al mes, o sea, más del doble que el m<sup>2</sup> de alquiler independiente (6 € al mes). Pero si duplicamos la superficie en los casos de subarriendo<sup>110</sup>, para incluir una parte alícuota de las zonas comunes de la casa, el precio por m<sup>2</sup> sería de unos 8 € al mes, es decir, un 33% más que el alquiler independiente. En consecuencia, parece lógico pensar que las personas que viven en régimen de subarriendo tratarán de acceder a una vivienda independiente, siempre que su proyecto no sea maximizar las remesas, en cuanto dispongan de recursos para ello ya que, en relación a los metros cuadrados de la vivienda, resulta más barato tener un piso completo que vivir en uno compartido con otros hogares. El umbral de ingresos en el conjunto del hogar para acceder a un piso independiente, a partir de los resultados de la encuesta<sup>111</sup>, lo ciframos en unos 1.600 € mensuales para el año 2005.

Por *regiones de origen*, los gastos de vivienda son menores entre los africanos (el 43% gasta menos de 200 € al mes) que entre los latinoamericanos y europeos del Este que gastan más de 200 € al mes en el 70% y el 73% de los casos, respectivamente. Estas diferencias correlacionan estrechamente, como era de esperar, con la media de ingresos de los hogares en dichos colectivos.

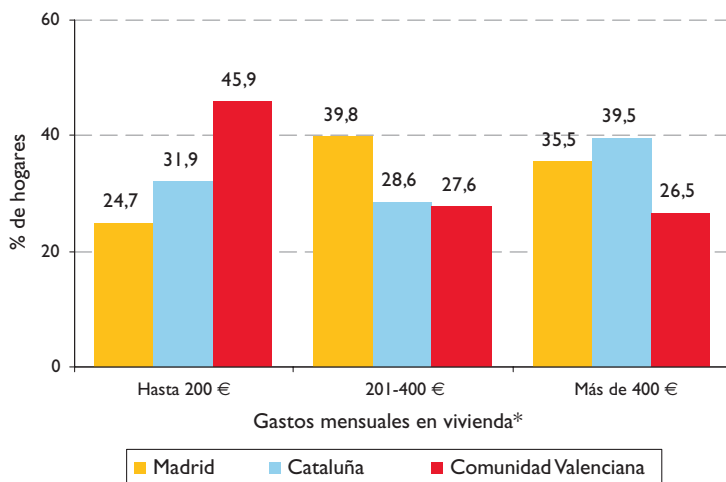
Por *comunidades autónomas*, el gasto de vivienda es mucho más alto en Madrid y Cataluña que en la Comunidad Valenciana, en convergencia con la diferencia de los precios inmobiliarios en esas comunidades. En Cataluña el gasto tiende a polarizarse en los tramos alto y bajo, mientras en Madrid se concentra en el tramo intermedio, de 201 a 400 € al mes (ver Gráfico 34).

En los casos de subarriendo, que representan casi la mitad de los hogares encuestados, el principal componente del gasto de la vivienda es el alquiler por el disfrute de una habitación o parte de un piso o casa. Si el gasto total medio en vivienda era de 216 €, el pago del alquiler representa casi el 90% (189 €). Ello se debe a que en la mayoría de los casos el pago del subarriendo es «todo incluido» (gastos de agua, luz y gas, así como los de comunidad).

---

<sup>110</sup> Teniendo en cuenta que los pisos de subarriendo contienen una media de 3 hogares en casas de 3 dormitorios, más los espacios comunes de comedor, cocina, baño y pasillo, podemos estimar que el espacio de estas zonas comunes es equivalente al ocupado por los dormitorios. Por tanto, un hogar dispondría del espacio exclusivo de su habitación y de un tercio de los espacios comunes.

<sup>111</sup> La renta media de los hogares que accedieron al alquiler de un piso o casa independiente en el año anterior a aplicarles la encuesta, era de 1.723 euros.

**GRÁFICO 34****GASTOS TOTALES EN VIVIENDA DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE, POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS**

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

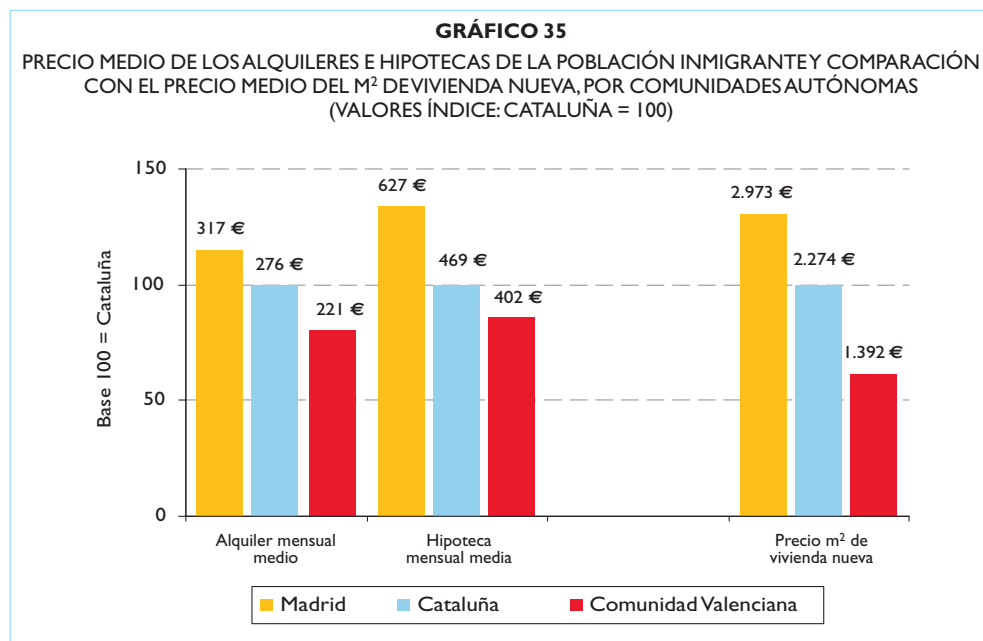
(\*) Incluye alquileres, hipotecas, gastos de comunidad, agua, luz y gas.

En los casos de alquiler independiente (30% de nuestra muestra), la mayoría paga aparte los gastos de agua, luz y gas, pero no los gastos de comunidad de los que se hace cargo el propietario. Sin embargo, el gasto mensual del alquiler sólo representa ahora el 86% del gasto total de la vivienda, exactamente 492 €.

Por último, cuando la vivienda se disfruta en propiedad (13% de nuestra muestra), el primer dato a tener en cuenta es que la mayoría (90% de este colectivo) tiene pendiente el pago de la hipoteca, el 6% ya lo ha pagado y el 4% la tiene cedida o heredada. Por otra parte, en casi todos los casos deben pagar gastos de comunidad así como la luz, el agua y el gas. Pues bien, el importe medio de la cuota hipotecaria es de 507 € que representan el 88% de los gastos totales de la vivienda, similar al de los alquileres con la comunidad. Los gastos de comunidad representan una media de 36 € al mes y cantidades menores los servicios de agua, luz y gas.

En todas las modalidades de tenencia, el pago del alquiler o de la hipoteca constituye la carga principal, en torno al 90% de los gastos ocasionados por la vivienda. En cuanto a los servicios de agua, luz y gas representan en promedio montos muy bajos, de difícil interpretación en los casos de alquiler independiente o propiedad (¿están poco en casa los inmigrantes?, ¿son austeros en el uso de esos servicios básicos?).

El Gráfico 35 representa el precio medio de los alquileres (incluidos los subarrendos) y de las cuotas hipotecarias por comunidades autónomas. Se puede comprobar que las diferencias existentes se corresponden aproximadamente con la horquilla de precios de la vivienda nueva en esas comunidades<sup>112</sup>, si bien con diferencias menos acusadas en el caso de los inmigrantes. Madrid sobresale por sus alquileres e hipotecas más caros y Valencia por sus precios más baratos. En cuanto a Cataluña, la situación específica de la provincia de Barcelona se aproxima más a Madrid (501 € de cuota hipotecaria y 296 de alquiler mensual), debido a los precios más altos del área metropolitana.



FUENTE: Encuesta Ióé 2005 para los alquileres e hipotecas; y Ministerio de la Vivienda para los precios de vivienda nueva, en [www.mviv.es](http://www.mviv.es), 2005.

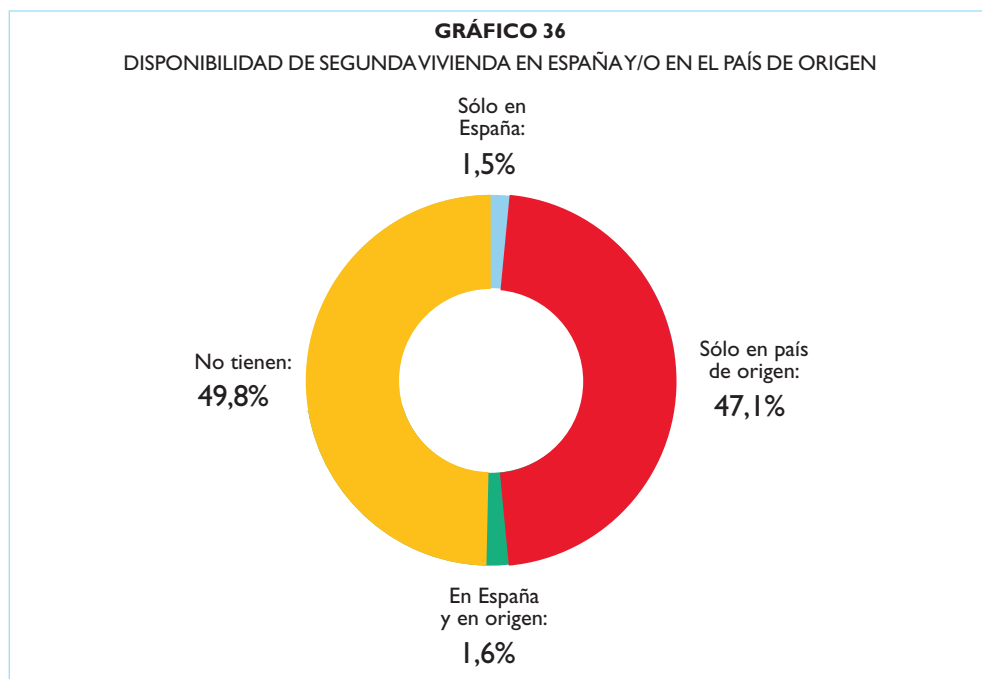
Un último punto a destacar en relación al coste de la vivienda es el mínimo acceso de los inmigrantes a «viviendas de protección oficial o con ayuda pública», ya que sólo las disfruta el 2,9% de las personas encuestadas. Esta proporción sube hasta el 8,7% entre los inmigrantes que han accedido a un piso en propiedad y baja al 1,1% entre quienes tienen vivienda en alquiler. En ambos casos, se trata de proporciones bastante por debajo de la media española, aun cuando España no sea un país muy destacado en la proporción de viviendas sociales (10% de las nuevas vivien-

<sup>112</sup> Ver capítulo 2.

das en los últimos años y 2% de los alquileres). Por comunidades autónomas aparecen más viviendas de protección oficial entre los inmigrantes radicados en la Comunidad Valenciana (4%) y menos en Cataluña (2%), y por regiones de origen los que disfrutaban más de ellas son los africanos (6%). En relación a la renta familiar, quienes más se benefician de ayuda pública no son los inmigrantes con menos ingresos sino los que tienen ingresos medios, entre 900 y 1.800 € mensuales (3,4% con ayuda oficial). Como ocurre también con la población española, las ayudas públicas se establecen habitualmente como un complemento de las rentas familiares, lo que supone que el acceso a las mismas sea más difícil para la tercera parte de los inmigrantes, que se encuentran en el tramo de ingresos más bajos (menos de 900 € al mes).

### 3.6. Disponibilidad de segunda vivienda (en España o en el país de origen)

Sólo el 3,1% de los inmigrantes procedentes de países periféricos dispone en España de segunda vivienda, pero casi la mitad (49%) mantiene todavía o ha adquirido (tras emigrar) una vivienda en su país de origen. Algunos, muy pocos, disponen incluso de segunda vivienda tanto en España como en el país de origen (ver Gráfico 36).



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

La propiedad de una vivienda en el país de origen, a la que poder retornar en caso necesario, es frecuente en todos los grupos de inmigrantes, pero sobre todo entre quienes piensan volver a su país en el próximo año (65%), quienes tienen más de 40 años (62%), los europeos del Este (61%) y quienes tienen ingresos en el hogar por encima de 1.800 € al mes (56%). Disponen de vivienda en su país en menor proporción quienes se encontraban sin papeles en el momento de aplicarse la encuesta (44%), quienes proceden de África (43%), quienes tienen menos de 30 años (42%), quienes no saben si retornarán a su país (40%) y quienes residen en Cataluña (38%).

La segunda vivienda en España está asociada también a diversos factores por lo que es más frecuente entre los propietarios de una vivienda principal (12%), los que llevan en España más de cinco años (7,4%) y quienes tienen ingresos en el hogar por encima de 1.800 € al mes (5,7%). Por regiones de origen, destacan ligeramente los africanos (3,9%) sobre los latinoamericanos (2,7%) y los europeos del este (1,8%).

La posesión de segunda vivienda en España y en el país de origen presenta también valores muy bajos, destacando entre los propietarios de la vivienda principal (8,1%), los que piensan retornar a su país cuando se jubilen (5,5%) y los que llevan en España más de cinco años (4,1%).

En comparación con la población española, que según el Censo de 2001 disponía de segunda vivienda en el 16% de los casos, la proporción de inmigrantes con segunda residencia en España (3,1%) es muy baja, si bien sería muy alta si se computara la segunda residencia en el país de origen (49%). Lo que nos parece cuestionable es la cifra de *inmigrantes con segunda residencia* detectados en el Censo de 2001, que sería del 12% (15% en el caso de los procedentes de la Unión Europea y en torno al 10% en los procedentes de países periféricos)<sup>113</sup>.

---

<sup>113</sup> Quizás la pregunta censal no precisaba con claridad la ubicación de la segunda vivienda, por lo que una parte de quienes disponían de casa propia en el país de origen pudo responder afirmativamente. Otra explicación podría ser que el porcentaje de extranjeros con segunda vivienda en 2001 pudo quedar diluido por la entrada de más de dos millones de inmigrantes sin segunda vivienda entre 2002 y 2005.

## 4. ACCESO A LA VIVIENDA ACTUAL

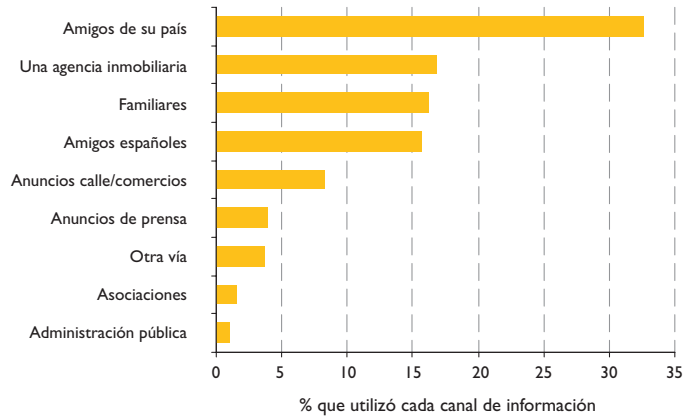
El presente capítulo se centra en el acceso a la vivienda actualmente ocupada por la población inmigrante. En primer lugar, exploraremos las vías a través de las cuales las personas encuestadas obtuvieron información sobre la vivienda en que residen. A continuación describiremos las personas o entidades con las que negociaron las condiciones de acceso. En tercer lugar, expondremos cuáles fueron los motivos para escoger la vivienda actual y las principales dificultades para conseguirla. Aludiremos también a eventuales problemas de discriminación en el acceso a la vivienda por el hecho de ser inmigrantes.

### 4.1. Vías para acceder a la vivienda. Importancia de las redes informales

Las relaciones de reciprocidad (parientes y amigos) son, para los inmigrantes, la vía más frecuente para acceder a su vivienda actual (65%); en segundo lugar, encontraron la vivienda a través de una agencia inmobiliaria (17%); en tercer lugar, a través de anuncios en la prensa, la calle o los comercios (12%). En muy pocos casos se logró el acceso al domicilio a través de redes asociativas o de ONG (1,6%) o por mediación de un organismo público (1,1%) (ver Gráfico 37).

De las *redes de reciprocidad* que facilitaron el acceso a la vivienda actual, la más frecuente fue la de los amigos del propio país (33%), seguida a mucha distancia de los parientes (16%) y los amigos españoles (también 16%). Cada uno de estos grupos de personas es más importante para determinados segmentos de la inmigración:

- Los *amigos del propio país* son la vía de información principal para quienes llevan en España menos de dos años (42%), se encuentran indocumentados (45%), viven subarrendados con paisanos que no son de su familia (73%), tienen empleo no cualificado y bajos ingresos (47%), no están casados o su cónyuge está en el país de origen (40%), etc. Por

**GRÁFICO 37****VÍA PRINCIPAL QUE LES FACILITÓ EL ACCESO A LA VIVIENDA ACTUAL**

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

tanto, se trata de un medio principalmente utilizado por personas en situación socioeconómica y jurídica precaria, y sin redes familiares asentadas en España.

- Los *parientes* destacan como canal de información en el acceso a la vivienda cuando ya existen redes familiares en España y se convive con ellas, sobre todo bajo las fórmulas de familia extensa (43%) o de parientes sin núcleo (43%). La familia se presenta también como recurso de apoyo importante para los parados que no cobran prestación (28%), los inmigrantes jóvenes (23%) y los indocumentados (22%).
- Los *amigos españoles* son una vía de acceso significativa en casi todas las circunstancias, con algo más de prevalencia entre los estudiantes (26%), quienes viven en subarriendo con personas de diversos países, entre ellos españoles (25%), quienes tienen altos niveles de renta (21%), los trabajadores cualificados y los residentes legales (18% en ambos casos).

El 17% de la población inmigrante ha encontrado la vivienda actual gracias a los servicios de una *agencia inmobiliaria* de carácter privado. Tal ha sido la vía mayoritaria de acceso para quienes viven en una casa en propiedad (65%), mientras lo ha sido para el 22% de los que viven en un piso independiente de alquiler (sólo en el 3% para los que viven en subarriendo, probablemente los titulares del contrato de alquiler). Las agencias inmobiliarias destacan relativamente como canal de acceso a la vivienda para las familias reunificadas, tanto nucleares como extensas (en ambos casos el 32%), que llevan en España más de cinco años (32%) o tienen elevados ingresos (30%), los trabajadores que están dados de alta en la Seguridad Social (29%), quienes llevan más de tres

años en la vivienda actual (27%), las personas casadas que viven con el cónyuge (26%), las viudas (28%) y quienes tienen los papeles en regla (27%). O sea, esta vía de acceso a la vivienda está asociada con la reunificación familiar y con un estatus legal, laboral y económico más elevado (y todo ello con la compra de la vivienda).

El recurso a los *anuncios publicitarios* –en la prensa, la calle o los comercios– ha sido la vía principal de información para el 12% de los inmigrantes. Esta proporción varía poco en función de otras circunstancias, destacando ligeramente entre quienes viven en subarriendo con parientes de diversa nacionalidad (19%) y quienes tienen empleo cualificado (16%).

Las *asociaciones* y *ONG* no destacan en ninguna circunstancia, pero sí los *centros o agencias de carácter público* que son mencionados por el 28% de los inmigrantes que residen en viviendas de protección oficial.

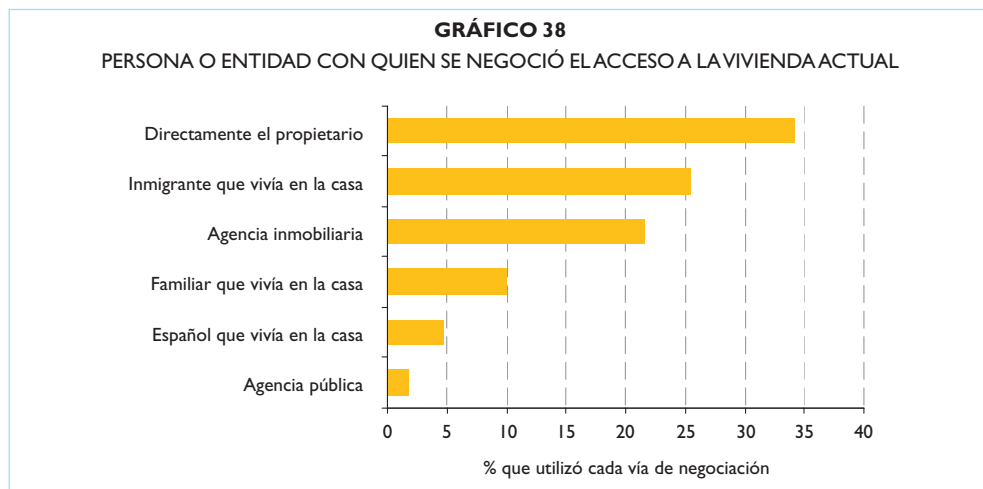
Por *comunidades autónomas* existe una cierta especialización en las vías de acceso a la vivienda. En Madrid destacan, en términos relativos un mayor uso de los parientes (19%) y la publicidad (17%); en Cataluña se recurre más a las agencias inmobiliarias (23%); y en la Comunidad Valenciana a los amigos, tanto paisanos (37%) como españoles (20%).

Por *regiones de origen*, las diferencias no están muy marcadas pero, como era de esperar debido al idioma, los amigos españoles tienen más importancia entre los latinoamericanos (20%) que también han utilizado más intensamente los anuncios publicitarios (15%); los africanos destacan por su mayor recurso a las agencias inmobiliarias (23%) y a los familiares (19%); y los europeos del este por su recurso a los amigos de su misma nacionalidad (37%).

## 4.2. Persona o entidad con quien se negoció el acceso

Para acceder a la vivienda actual, una gran parte de los inmigrantes (41%) negoció un subarriendo directamente con las personas que ya vivían en la casa, fueran éstas paisanos conocidos (26%), parientes (10%) o españoles (5%). En segundo lugar, la negociación se llevó a cabo directamente con el propietario (34%). En tercer lugar, a través de una agencia inmobiliaria (22%). Por último, sólo el 1,8% accedió a la vivienda a través de una agencia pública, de ámbito municipal o autonómico. Este último dato es ilustrativo de que, si la incidencia de la vivienda social en España es escasa para la población en general, lo es todavía mucho menos para el colectivo inmigrante.

Si comparamos la vía de información sobre la vivienda actual y la persona con quien negociaron el acceso, podemos comprobar un alto grado de correlación entre las dos variables, tal como se recoge en la Tabla 28. Los parientes informan mayoritariamente (54%) sobre casas de parientes, los paisanos sobre casas de paisanos (57%) y las agencias inmobiliarias –obviamente– sobre sus propias ofertas (92%). En cuanto a los anuncios en la prensa, en la calle o en los comercios, sus emisarios principales son los propietarios o bien inquilinos de viviendas en alquiler que tratan de



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

subarrendar una parte de la casa, por lo que será con ellos con los que se negocie directamente el acceso. La única excepción a la regla general son los amigos españoles, quienes orientan en primer lugar hacia los propietarios de viviendas (66%) y, en segundo lugar, hacia ellos mismos como parte contratadota. Según esto, en la mayor parte de los casos el informante de la vivienda es una persona directamente implicada en la venta o alquiler de la misma, ya sea como propietario-gestor o como inquilino intermediario de un subarriendo. En este segundo caso podemos entender que *los lazos de reciprocidad (amistad o parentesco) se funden con otros de carácter comercial (a veces con abusos manifiestos) y ambos se refuerzan mutuamente*, facilitando acceso a un colectivo que se encuentra frecuentemente con problemas de documentación, inseguridad laboral, desarraigo, problemas de liquidez, etc.

En conjunto, las agencias inmobiliarias son las principales interlocutoras en la negociación que se establece para comprar una vivienda (70%). Si se trata de alquilar un piso independiente, el interlocutor principal es generalmente el propietario (54%). Y si es un subarriendo, lo son las personas que ya vivían allí, bien se trate de otros inmigrantes (47%), de parientes (14%) o de españoles (5%). En general, *las personas con más tiempo de estancia en España, documentación en regla, empleo regular y altos ingresos utilizan en mayor medida las agencias inmobiliarias, mientras los recién llegados, sin documentación, con empleo sumergido y escasos ingresos recurren en primer lugar las redes informales de inmigrantes (no parientes), que negocian con ellos el subarriendo de una parte de su casa*. Si las agencias públicas de vivienda, tal como hemos visto, tienen una incidencia casi nula en el acceso de los inmigrantes a la vivienda, hay que destacar también que las agencias privadas son de hecho una vía de acceso muy restringida para los inmigrantes recientes,

**TABLA 28**  
**RELACIÓN ENTRE LA PERSONA QUE LES INFORMÓ DE LA VIVIENDA ACTUAL Y AQUELLA CON QUIEN NEGOCIARON EL ACCESO**

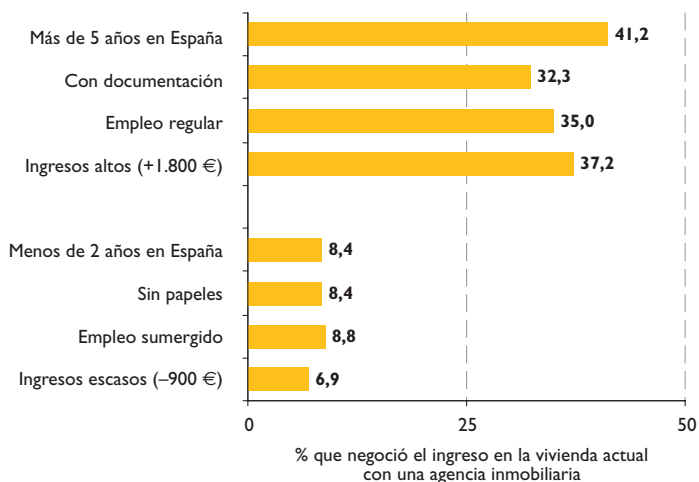
Con quién negociaron el acceso	Quién les informó de la vivienda actual (% columna*)				
	Amigo paisano	Pariente	Amigo español	Agencia privada	Anuncios
Paisano inquilino	57,0	11,4	3,6	4,4	28,0
Pariente inquilino	3,8	53,9	1,0	--	--
Español inquilino	1,8	--	17,3	1,0	6,5
Agencia privada	2,7	10,4	10,9	92,2	10,3
El propietario	32,1	20,7	66,1	4,4	54,2

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

(\*) Los porcentajes no suman 100 porque no se incluye en la tabla el 6% de casos mediados por asociaciones, organismos públicos y «otras vías».

laboralmente sumergidos y sin documentación, aunque cubren con bastante amplitud el sector más asentado y solvente de la inmigración que para ellos se ha convertido en una vía de negocio emergente. En cambio, las redes de los propios migrantes son el principal recurso de acceso a la vivienda en las fases iniciales de la inmigración y dejan de serlo a medida que se consolida la inserción jurídica, laboral y económica en España (ver Gráfico 39).

**GRÁFICO 39**  
**CUOTA DE MERCADO DE LAS AGENCIAS INMOBILIARIAS EN LA NEGOCIACIÓN DE ACCESO A LA VIVIENDA, SEGÚN DIVERSOS PERFILES DE LA INMIGRACIÓN**



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

La negociación directa con los propietarios es una vía utilizada frecuentemente por todos los sectores de la inmigración: con papeles (37%) y sin papeles (31%), con empleo cualificado (35%) o no cualificado (34%), con ingresos altos (35%) o bajos (32%), etc.

Por *comunidades autónomas* se reproducen las lógicas anteriores pero con tendencias diferenciales en algunos puntos. Así, en Cataluña la negociación se establece con agencias inmobiliarias en una proporción casi triple (34%) que en Madrid (12%) y casi doble que en la Comunidad Valenciana (19%), mientras es bastante menos frecuente la negociación directa con los propietarios (29%). En la Comunidad de Madrid prevalecen los interlocutores inquilinos de las propias viviendas (47%) mientras en la Comunidad Valenciana destacan los propietarios de viviendas en alquiler (41%).

Por regiones de origen existen también algunos matices que conviene resaltar. Los africanos son los que más utilizan las agencias inmobiliarias (29%) aspecto que está relacionado con la mayor proporción de personas documentadas y con arraigo en España, aunque también recurren con más frecuencia que los otros grupos a las redes familiares. Los europeos del este son los que más se relacionan directamente con los propietarios (39%), lo que también hacen muchos latinoamericanos (37%). Estos últimos, además, negocian mucho más el subarriendo con inquilinos españoles (8%) que los otros dos colectivos (2-3%), lo que indica su mayor facilidad para relacionarse con la población autóctona.

### 4.3. Motivos de elección de la vivienda actual

De una lista de once motivos propuestos en el cuestionario, sólo dos fueron señalados por más de la mitad de las personas encuestadas: «era un precio barato, que podía pagar» (62%) y «tener una casa con más espacio que antes» (52%). Por tanto, el *precio accesible de la vivienda*, es el motivo más frecuente por el que los inmigrantes escogieron su vivienda actual. Por comunidades, se formula con más frecuencia en Cataluña (72%) y Comunidad Valenciana (67%) que en Madrid (49%) donde, como sabemos, los precios de la vivienda son más elevados, tanto para la población general como para los inmigrantes. El precio es un motivo más aludido por los africanos (66%), cuyos ingresos familiares son más bajos, y menos habitual entre los europeos del este (48%), con ingresos familiares más altos.

En cuanto al segundo motivo de elección de la vivienda –*ampliar el espacio de la casa*– aparece planteado con más frecuencia también en Cataluña (57%) y Comunidad Valenciana (56%) que en Madrid (45%). Estas diferencias tienen relación con el hecho de que en la Comunidad de Madrid tanto el tamaño de las viviendas de los inmigrantes como el índice de hacinamiento (m<sup>2</sup> por

persona) presenten resultados bastante más negativos que en las otras comunidades<sup>114</sup>. Por tanto, en Madrid las motivaciones para acceder a la vivienda actual se concentran menos en el bajo precio o la amplitud del espacio –que el mercado no les ofrece–.

Aparecen después otros cinco motivos, cada uno de los cuales es mencionado por entre el 25 y el 50% de los encuestados:

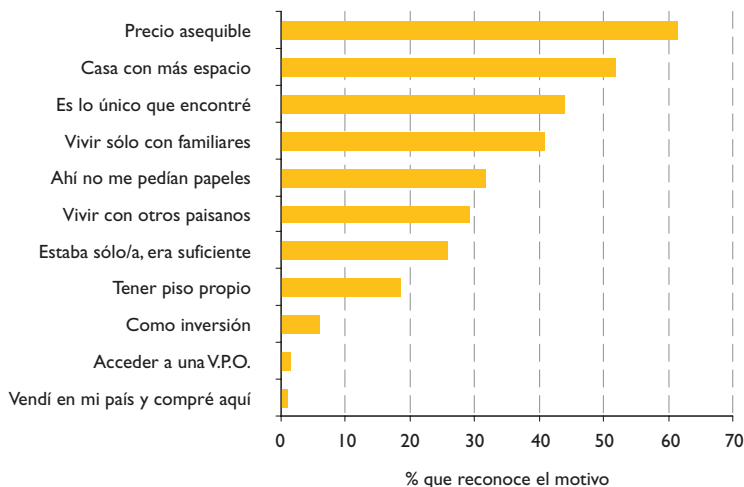
- «Es lo único que encontré»: 44%, más frecuente en Cataluña y entre los latinoamericanos;
- «Vivir sólo con familiares»: 41%, con parecida intensidad en las tres comunidades y más habitual entre los de origen africano;
- «No tenía papeles y ahí no se necesitaban»: 32%, más habitual en la Comunidad Valenciana y entre los latinoamericanos;
- «Vivir con otros paisanos»: 29%, más frecuente en Cataluña y entre los africanos.
- «Estaba solo/sola, no necesitaba más espacio»: 26%, argumento más escogido por el colectivo latinoamericano, en el que hay más hogares unipersonales (uno de cada tres inmigrantes de ese continente).

Por último, aparecen otros cuatro motivos con menos del 25% de respuestas afirmativas, que están vinculados a grupos muy determinados. Así el 19% señala que una razón para acceder a la casa actual fue «*tener un piso propio y no pagar a otros*», que fue obviamente mencionado por el 90% de quienes viven en propiedad. El siguiente motivo se relaciona directamente con la compra de vivienda como inversión rentable («tenía dinero y quería invertirlo»), argumento utilizado por el 6% de los inmigrantes (un tercio de los que viven en régimen de propiedad). Finalmente aparecen dos razones con mínima frecuencia: «acceder a una Vivienda de Protección Oficial» (1,5%), argumento más frecuente entre los africanos (4,3%), colectivo que lleva más tiempo en España, y en la Comunidad Valenciana (2,7%); y «vendí en mi país para comprar aquí», que sólo es sostenido por el 1,1% de las personas encuestadas, casi todas latinoamericanas residentes en Cataluña. El Gráfico 40 resume el ranking de motivos para elegir la vivienda actual.

---

<sup>114</sup> La media aritmética de m<sup>2</sup> de las viviendas ocupadas por inmigrantes (considerando sólo el espacio exclusivo en los casos de subarriendo) es de 44 m<sup>2</sup> en Cataluña, 41 m<sup>2</sup> en C. Valenciana y 31 m<sup>2</sup> en Madrid. El promedio de personas por hogar es de 2,8 en Cataluña, 2,3 en C. Valenciana y 2,4 en Madrid, lo que da como resultado una media de 17,8 m<sup>2</sup> por persona en C. Valenciana, 15,6 m<sup>2</sup> en Cataluña y 13,4 m<sup>2</sup> en Madrid. Esto supone que la superficie útil de las viviendas en la Comunidad de Madrid es aproximadamente un 30% inferior a la de las otras comunidades y el índice de hacinamiento un 25% superior.

**GRÁFICO 40**  
MOTIVOS PARA ACCEDER A LA VIVIENDA ACTUAL



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

A continuación profundizamos en el análisis de los siete principales motivos que llevaron a los inmigrantes a instalarse en la vivienda actual teniendo en cuenta la incidencia de distintas variables:

Primer motivo: El precio era asequible: 61,5%	Por comunidades		Por regiones de origen	
	C. Madrid	48,9%	Europa del este	48,1%
C. Valenciana	67,4%	África	66,3%	
Cataluña	71,9%	América Latina	65,3%	

- La consideración de que el precio de una vivienda resulta asequible es siempre relativa ya que depende, no sólo de los precios objetivos del mercado (la oferta), sino del poder adquisitivo del comprador (la demanda). En nuestro caso influye más la oferta que la demanda. Así, cuando los precios de la vivienda (gastos totales al mes, alquileres, cuotas de hipoteca, etc.) son bajos (hasta 200 €/mes), más del 70% de los inmigrantes considera que el *precio asequible* fue un motivo para escoger la vivienda actual. Por supuesto influyen también las variables relacionadas con el poder adquisitivo de la demanda (ingresos en el hogar, cualificación laboral, etc.) pero en menor medida, probablemente porque la consideración de que algo es barato o caro depende de las expectativas y del poder de compra de cada cual. Por ejemplo, los inmigrantes con bajos ingresos señalan con frecuencia (68%) que el precio fue un motivo para acceder a su vivienda actual, pero ello no impide que casi la mitad de quienes tenían ingresos por encima de 1.800 € mensuales afirmaran también lo mismo.
- En general el precio barato es un motivo más esgrimido entre quienes llevan poco tiempo en España, se encuentran en subarriendo y no tienen papeles, circunstancias que se solapan en la mayoría de los casos con el empleo sumergido y los ingresos bajos.

Segundo motivo: Una casa con más espacio: 51,9%	Comunidades		Región de origen	
	C. Madrid	45,0%	Europa del este	46,6%
C. Valenciana	56,2%	África	43,7%	
Cataluña	57,0%	América Latina	59,2%	

- Este motivo prevalece (dos de cada tres) entre quienes tienen rentas más altas y han alquilado o comprado viviendas más grandes y caras. Por el contrario, es un argumento poco habitual (uno de cada tres) entre quienes tienen bajos ingresos, viven en subarriendo o están sin papeles. Se trata de un argumento de *calidad* que todos desean pero que está mucho más presente en quienes reúnen las condiciones para hacerlo efectivo.

Tercer motivo: Es lo único que encontré: 44,1%	Por comunidades		Por regiones de origen	
	C. Madrid	36,8%	Europa del este	39,3%
C. Valenciana	44,8%	África	41,8%	
Cataluña	51,9%	América Latina	49,3%	

- Es un argumento más frecuente entre quienes viven en subarriendo (sobre todo si han sido realquilados por parientes), tienen bajos ingresos y empleo no cualificado. Asimismo, quienes llevan poco tiempo en España y se encuentran sin papeles.
- Pero también es un argumento frecuente entre quienes han accedido a un alquiler independiente de bajo precio (menos de 200 € al mes, 53%). En cambio, sólo recurre a este argumento un sector menor de quienes tienen el piso en propiedad (20%).

Cuarto motivo: Vivir sólo con familiares: 40,8%	Por comunidades		Por regiones de origen	
	C. Madrid	37,0%	Europa del este	40,2%
C. Valenciana	40,7%	África	48,5%	
Cataluña	45,0%	América Latina	39,9%	

- Motivo muy habitual entre quienes han pasado de subarriendo a alquiler independiente o propiedad con otros miembros de su propia familia (68% en ambos casos). Asimismo, es muy frecuente en aquellos casos –poco habituales– en los que se accede a un subarriendo a través de parientes que ya vivían en la casa (74%).
- «Vivir sólo con familiares», en el contexto de la inmigración, es un argumento de excelencia ya que supone haber superado las primeras etapas de separación familiar y hacinamiento en viviendas compartidas con personas que no son parientes. Por eso, correlaciona positivamente con quienes llevan varios años de residencia en España, tienen ingresos más altos y la documentación en regla.

Quinto motivo: No tenía papeles: 31,7%	Por comunidades		Por regiones de origen	
	C. Madrid	28,5%	Europa del este	28,2%
C. Valenciana	35,2%	África	29,9%	
Cataluña	32,9%	América Latina	34,8%	

- El 61% de los indocumentados esgrime este argumento es exclusivo. Es decir, dos de cada tres inmigrantes sin papeles han escogido su vivienda actual porque no se les pedía estar regularizados. Por eso se trata de un argumento más frecuente entre quienes viven en régimen de subarriendo (43%), menor entre quienes tienen un alquiler independiente (26%) e inexistente entre quienes han accedido a la propiedad.
- En este grupo predominan los inmigrantes en situación más precaria: empleo no cualificado o desempleo, escasos ingresos, gastos bajos en vivienda, etc.

Sexto motivo: Vivir con otros paisanos: 29,1%	Por comunidades		Por regiones de origen	
	C. Madrid	22,0%	Europa del este	30,8%
C. Valenciana	35,2%	África	37,1%	
Cataluña	33,1%	América Latina	26,0%	

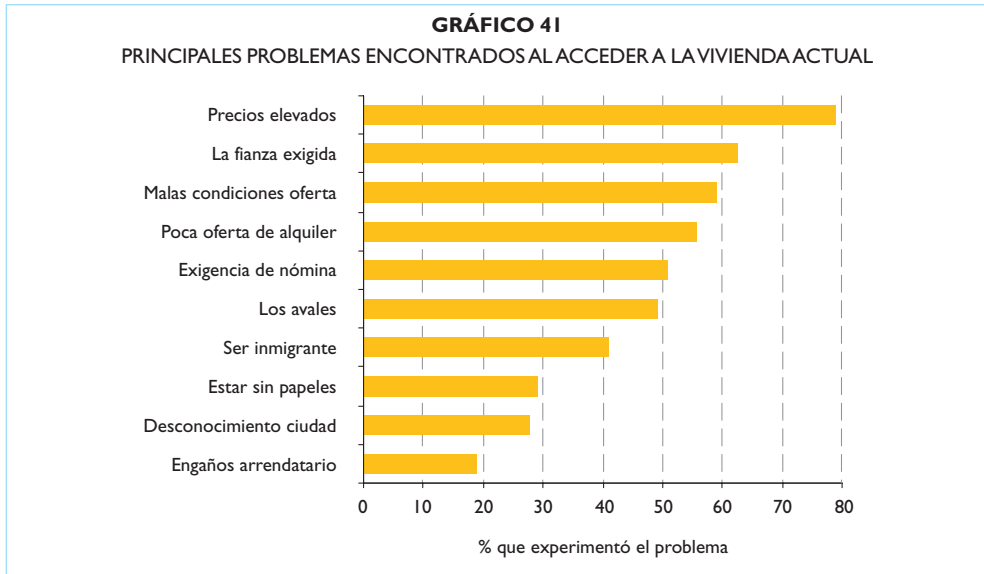
- Argumento más frecuente entre quienes viven en subarriendo (43%), sobre todo si han accedido a la habitación a través de otros inmigrantes que ya vivían allí (53%). Para algunos, a partir de una primera etapa de subarriendo con personas de otros países, el acceder a una casa donde todos sean paisanos se convierte en un motivo importante para el cambio de vivienda.
- Al tratarse de un cambio que se produce en las primeras etapas del proceso migratorio, este motivo correlaciona con un perfil de inmigrante sin papeles, que tiene bajos ingresos y no ha logrado la reunificación familiar.

Séptimo motivo: Estaba sólo/a, era suficiente: 25,7%	Por comunidades		Por regiones de origen	
	C. Madrid	20,0%	Europa del este	17,7%
C. Valenciana	30,5%	África	19,7%	
Cataluña	28,8%	América Latina	33,8%	

- Este motivo aparece con más frecuencia entre quienes acceden a una habitación en subarriendo (33%) con un precio bajo y pocos metros cuadrados. Es más frecuente entre las personas con menor tiempo en España, solteras o que no se han reunificado con sus parientes de origen.

## 4.4. Principales dificultades encontradas

El Gráfico 41 recoge por orden de frecuencia los principales problemas encontrados por los inmigrantes para acceder a su vivienda actual. A continuación presentamos los perfiles dominantes en cada caso.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

### 79%: Precios elevados

*El encarecimiento de los precios de las viviendas es una dificultad que ha sentido la inmensa mayoría de los inmigrantes, algo más en Madrid (82%) –comunidad con el mercado de la vivienda más caro– que en la Comunidad Valenciana (79%) y Cataluña (76%). Por regiones de origen, los precios han sido un problema más habitual para los africanos (89%) que para los latinoamericanos (77%) y europeos del este (74%), en correlación con el nivel de renta de las familias respectivas. Por otra parte, el problema del precio se ha sentido en proporción muy parecida tanto para acceder a la propiedad (80%) como para alquilar un piso independiente (82%) o subarrendado (80%), lo que significa que en todos los casos se aspiraba a ocupar viviendas cuyos precios estaban fuera del alcance de estas personas. En este sentido, los que han mudado de casa tres o más veces tienen una percepción más negativa de los precios (84%) que quienes sólo han tenido uno o dos alojamientos (69%), seguramente porque la movilidad residencial les ha hecho más*

evidente el encarecimiento de la vivienda. Cabe añadir también que, como era previsible, el precio ha sido una dificultad menos sentida cuando el arrendador era pariente del arrendatario (59%), seguramente porque el precio era más ajustado.

### **63%: La fianza exigida**

Esta dificultad, típica de los casos de alquiler, ha sido percibida más en Cataluña (70%) y Madrid (66%) que en la Comunidad Valenciana (52%). Por regiones de origen, se repite la misma situación que en el caso anterior: los africanos, con menos renta familiar, encontraron más problema en pagar la fianza (71%) que los latinoamericanos (62%) y los europeos del este (52%). Por tipos de alquiler, los que tienen un piso o casa completa se ven más afectados (74%) que quienes están subarrendados (63%). Por último, quienes han negociado el contrato directamente con el propietario (66%) o con una agencia inmobiliaria (64%) se quejan más que quienes lo han hecho a través de personas que ya vivían en la casa, fueran estos familiares (52%), otros inmigrantes (61%) o españoles (57%).

### **59%: Malas condiciones de las viviendas que se ofertaban**

Es la tercera dificultad más sentida por los inmigrantes, lo que da a entender que su expectativa era obtener una vivienda en mejores condiciones. Por comunidades autónomas, en Cataluña es donde más sienten esta dificultad (70%), a bastante distancia de la Comunidad Valenciana (55%) y Madrid (52%). Por regiones de origen, las diferencias son muy pequeñas, destacando la proporción de quejas de los latinoamericanos (61%) sobre los africanos (56%) y europeos del este (53%). Por modalidades de tenencia, las malas condiciones de la oferta aparecen más en los casos de alquiler independiente (65%) que en los de subarriendo (60%) o compra (55%). En todo caso, casi dos terceras partes de los inmigrantes se han sentido decepcionados por las condiciones de las viviendas a las que podían tener acceso, casi siempre peores que las que tenían en su país de origen (tal como veremos más adelante).

### **56%: Poca oferta de viviendas en alquiler**

Esta circunstancia se constata en las tres comunidades donde se ha aplicado la encuesta, siendo algo más sentida en la Comunidad Valenciana, precisamente la que tiene un mercado de alquiler más reducido. Por regiones de origen quienes más han notado el problema de la oferta han sido los africanos (70%), mucho más que los latinoamericanos (59%) y sobre todo que los europeos del este (41%). ¿Tiene esto que ver con una mayor discriminación de los africanos en el mercado del alquiler? (más adelante volveremos sobre este punto). En cuanto a los europeos

del este, los ubicados en la Comunidad Valenciana se encuentran más afectados por este problema (46%) que quienes residen en Cataluña (36%) o Madrid (40%).

### **51%: Exigencia de nómina**

De nuevo esta condición representa más un problema para acceder a la vivienda en Cataluña (65%) y en relación a los africanos (67%) que en Madrid (46%) y la Comunidad Valenciana (36%) o en relación a los latinoamericanos (52%) y a los europeos del este (32%). La mayor prevalencia de esta dificultad en Cataluña se debe sin duda a la mayor presencia en esa comunidad de inmigrantes africanos, lo que nos lleva a plantear de nuevo la cuestión de si se exige más la nómina a los africanos que a los otros colectivos (o estos tienen nómina con menos frecuencia).

### **49%: Exigencia de avales**

Se confirma el problema que tienen los inmigrantes para encontrar avalistas en los casos en que se exige tal condición, tal como vimos en el cap. 2. Esta dificultad para acceder a una vivienda es más sentida por quienes tratan de acceder a un crédito hipotecario (58%) o alquilar un piso (55%) que por quienes solicitan el subarriendo de una habitación (44%) donde pesan más los lazos de reciprocidad entre paisanos, parientes o amigos (en muchos casos no se les pide avales). Por regiones de origen y comunidades autónomas, el problema se presenta de nuevo con más frecuencia para los africanos (62%) y en Cataluña (60%), frente a una media del 40% en los otros territorios y regiones de origen.

### **41%: Ser inmigrante**

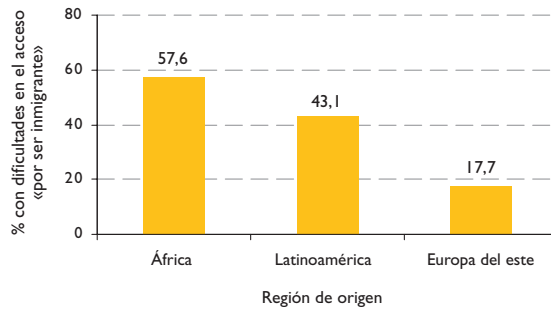
Esta dificultad para acceder a la vivienda tiene que ver directamente con la imagen social negativa y los prejuicios que pesan sobre el colectivo estudiado. No obstante, conviene precisar que la sensación –subjetiva– de una persona de haber sido discriminada puede o no coincidir con las intenciones de los interlocutores. En todo caso, se trata de un problema que no afecta de manera homogénea a toda la población inmigrante sino que, a la luz de los resultados de la encuesta, está relacionado con *tres formas de discriminación básicas*: étnica (región de origen), económica (ingresos en el hogar) y académica (nivel de estudios) (ver Gráfico 42):

- En primer lugar, la *discriminación con base étnica* afecta en mayor medida al colectivo africano (58%) y mucho menos al europeo del este (18%), quedando el latinoamericano en una posición intermedia (43%). Estas diferencias explican que la discriminación en el acceso a la vivienda por el hecho de «ser inmigrante» afecte en mayor medida en Catalu-

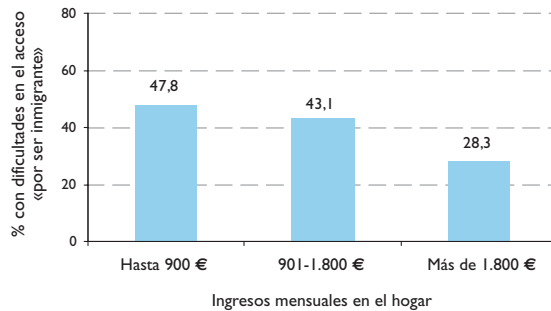
## GRÁFICO 42

DIFICULTADES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA ATRIBUIDAS AL HECHO DE SER INMIGRANTE, EN FUNCIÓN DE LA REGIÓN DE ORIGEN, LOS INGRESOS DEL HOGAR Y EL NIVEL DE ESTUDIOS

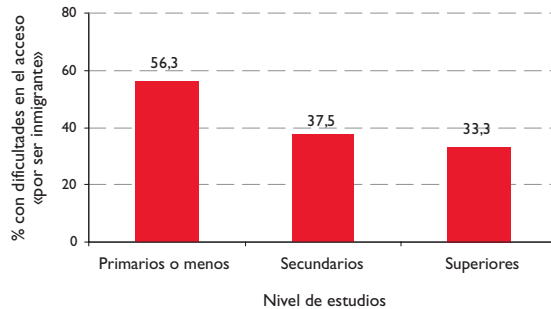
### Discriminación étnica



### Discriminación según ingresos



### Discriminación por nivel de estudios



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005

ña (50%), donde hay más proporción de africanos, que en la Comunidad Valenciana (30%), donde los europeos del este tienen más peso, o en Madrid (39%), donde los latinoamericanos son el grupo dominante.

- En segundo lugar, la *discriminación económica* afecta más a los inmigrantes con bajo nivel de renta (48%) que a los de renta intermedia (43%) o alta (28%). Esto explica que la discriminación por ser inmigrantes afecte menos a los compradores de vivienda (24%) que a los que buscan un alquiler independiente (45%), o los casos de subarriendo (43%).
- En tercer lugar, la *discriminación por el nivel de estudios* afecta más a los analfabetos (61%) o con estudios primarios (50%) que a quienes tienen estudios secundarios (38%) o superiores (33%).

Otras variables, como el tiempo de estancia en España, no tienen una incidencia lineal: sorprende que quienes menos padezcan esta forma de discriminación para acceder a la vivienda sean los inmigrantes recientes (36%), seguramente porque los subarrendos los negocian habitualmente con otros paisanos, parientes o conocidos. Quienes llevan en España entre 2 y 5 años son los más sensibles a la discriminación por ser «inmigrantes» (45%), quizás porque están atravesando la etapa de «normalización» en las pautas de vivienda españolas. Por último, esta forma de discriminación vuelve a disminuir en quienes llevan más de 5 años (37%) a medida que se estabiliza su inserción en la sociedad española y acceden a vivienda en propiedad.

## **29%: No tener permiso de residencia o trabajo**

Esta dificultad afecta más, lógicamente, a los inmigrantes «sin papeles», sobre todo a aquellos que ni siquiera están empadronados (50%) pero también al sector de quienes tienen documentación de residencia pero trabajan en la economía sumergida<sup>115</sup>. Por comunidades el problema es más sentido en Cataluña (38%) que en Madrid (26%) o en la Comunidad Valenciana (22%), a pesar de que en esta última la proporción de personas «sin papeles» es más elevada. Por regiones de origen, los latinoamericanos son los que más resienten la carencia de tener papeles (32%), y los que menos los europeos del este (19%), aún cuando este último colectivo es el que tenía una mayor proporción de personas sin documentación en el momento de aplicar la encuesta. Por tanto, el problema no es sólo carecer de papeles sino cómo te lo hace sentir el contexto (más o menos restrictivo o permisivo) o cómo se toman las cosas los propios migrantes. Quizás para un rumano –por la proximidad de su país o por sentir próxima su incorporación a la Unión Europea– es menos grave estar irregular que para un ecuatoriano.

---

<sup>115</sup> El 12% de encuestados que tienen con permiso de residencia y empleo remunerado no cotizan a la Seguridad Social, es decir, trabajan en la economía sumergida.

## 28%: Desconocimiento de la ciudad o pocos contactos

La cuarta parte de los inmigrantes afirma que su falta de arraigo y conocimientos de la ciudad limitó sus posibilidades de acceder a la vivienda. Esto afecta más a los que llevan menos tiempo (38%) que a los que llevan de dos a cinco años (27%) o más de cinco (17%). Por comunidades y regiones de origen la incidencia es muy parecida.

## 19%: Engaños del arrendador o de las agencias intermediadoras

Aunque sea el problema señalado que tiene una proporción más baja, no deja de ser significativo que uno de cada cinco inmigrantes se haya sentido engañado cuando buscaba la vivienda en la que vive actualmente. Este problema se percibe con más intensidad en Cataluña (25%) y entre el colectivo africano (28%), y con menos frecuencia en la Comunidad de Madrid (14%) y en el colectivo de Europa del este (7%). En posición intermedia se sitúan la Comunidad Valenciana (18%) y los latinoamericanos (21%).

## 4.5. Denegación del acceso a la vivienda «por ser extranjero»

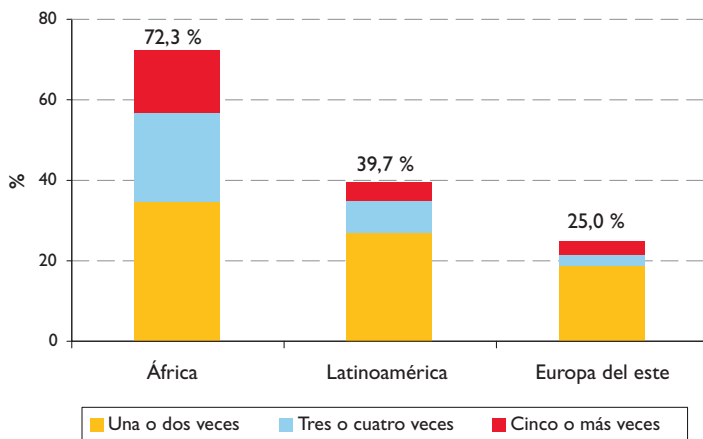
Una pregunta del cuestionario se refería expresamente a si alguna vez se les había denegado, a la persona encuestada o a sus familiares, la compra o alquiler de una vivienda «por el hecho de ser extranjero». En caso afirmativo, se preguntaba por el número de veces que se registró tal experiencia. La cuestión es muy parecida a la expuesta en el punto anterior (dificultad percibida para acceder a la vivienda por «ser inmigrante») y las respuestas son convergentes. Pero ahora la dificultad se plantea como una situación de *denegación* del alquiler o compra por ser extranjero y a lo largo del proceso migratorio (no sólo al acceder a la última vivienda), lo que da a esta pregunta una fuerza y significado mayor.

Los resultados muestran que *la discriminación en relación al colectivo africano (mayoría marroquíes) es mucho más frecuente que en relación a los europeos del este y los latinoamericanos*. Ello ocurre a pesar de que los primeros son más antiguos en España y en el momento de aplicarse la encuesta tenían una proporción de irregularidad mucho menor (37%) que el de los otros dos grupos (latinoamericanos, 44%; europeos del este, 59%) (ver Gráfico 43).

Se confirman los resultados del apartado anterior sobre el mayor rechazo para acceder a la vivienda en función de la *renta familiar* y el *nivel de estudios* de las personas, variables que están estrechamente asociadas a las diferencias de origen. Por comunidades autónomas, la denegación de vivienda por el hecho de ser extranjero es mayor en Cataluña (48%) y Madrid (47%) que en la Comunidad Valenciana (36%), en correspondencia con los colectivos mayoritarios en esas regiones. Otras diferencias como el sexo, la edad o el estatuto jurídico apenas influyen.

**GRÁFICO 43**

PERSONAS A QUIENES SE HA DENEGADO EL ACCESO A LA VIVIENDA «POR SER EXTRANJEROS»,  
SEGÚN REGIÓN DE ORIGEN



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.



## 5. MOVILIDAD RESIDENCIAL

En este capítulo abordamos, en primer lugar, los cambios de domicilio y de lugar de residencia desde la llegada a España, así como las expectativas de mudanza para el próximo año. Después volveremos hacia atrás en el tiempo para comparar la última vivienda que los migrantes tuvieron en su país de origen con la que ocupan actualmente. Por último sondearemos las expectativas de retornar o permanecer en España, y la existencia de planes para facilitar la venida de parientes directos a lo largo del próximo año.

### 5.1. Cambios de domicilio desde la llegada a España: alojamientos de emergencia, de transición y estables

Los cambios de vivienda de los inmigrantes son habituales en sus primeros años de estancia en España, para reducirse después, en la medida en que consiguen formas de alojamiento más estables. Así, las personas encuestadas que llegaron en los últimos dos años registran una media de 2,6 domicilios, los llegados entre hace dos y cinco años 3,4 domicilios y los que llegaron hace más de cinco, 3,9 domicilios. O sea, la máxima movilidad corresponde a los primeros años de estancia. En total, la media de domicilios por los que ha pasado la población inmigrante de países periféricos es de 3,3, con una mediana de 3,0 (lo que quiere decir que la mitad no ha tenido más de tres alojamientos a lo largo de su estancia en España). La Tabla 29 recoge la rotación de domicilios en función del tiempo de estancia en España.

La rotación entre domicilios en las tres *comunidades autónomas* donde hemos aplicado la encuesta es muy similar, con algo más de movilidad en Madrid y en la Comunidad Valenciana que en Cataluña. Si descendemos al nivel provincial, sólo Alicante presenta una movilidad significativamente mayor: el 61% ha vivido en cuatro o más domicilios. En este caso se trata de una provincia donde la rotación laboral, la flexibilidad y las redes sociales intensas de la fuerza de trabajo in-

**TABLA 29**  
**NÚMERO DE ALOJAMIENTOS POR LOS QUE HAN PASADO, SEGÚN EL TIEMPO DE ESTANCIA EN ESPAÑA**

Número de alojamientos	Tiempo de estancia en España (% columna)			Total (% columna)
	- 2 años	2-5 años	+ 5 años	
Uno	14,6	4,5	1,1	6,5
Dos	39,4	24,9	16,0	26,9
Tres	27,1	28,0	23,8	26,8
Cuatro o cinco	16,4	32,9	44,6	30,9
Seis o más	2,6	9,8	14,6	8,8
<b>Media</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,9</b>	<b>3,3</b>
<b>Mediana</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,0</b>

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

migrante<sup>116</sup> se adaptan perfectamente a un mercado de trabajo caracterizado por el sumergimiento y la diversidad de actividades (el «*complejo agro-turístico-industrial*», del que hablaba Berlán<sup>117</sup>).

Por *regiones de origen*, los africanos y latinoamericanos registran una movilidad bastante mayor (media de 3,5 y 3,4 domicilios por persona, respectivamente) que los europeos del este (3,06 domicilios). En estas diferencias influye sin duda el tiempo medio de estancia en España de los inmigrantes de esas procedencias, que va en la misma dirección: 6,2 años los africanos, 5,4 los latinoamericanos y 4,7 los europeos del este. Por tanto, las diferencias por regiones de origen no son relevantes en lo que concierne a la movilidad residencial, ya que encuentran explicación en su mayor o menor antigüedad en España.

Por sexos, la rotación de los hombres es algo mayor (43% con cuatro o más domicilios) que la de las mujeres (36% en el mismo tramo), lo que, en conjunto, no se puede explicar por el tiempo medio de estancia en España que es similar en ambos casos (5,54 años los hombres por 5,47 las mujeres). Entre otras explicaciones, el plus de movilidad de los hombres se debe a su *mayor exposición a los cambios laborales*: su tasa de actividad (97% de nuestra muestra, entre ocupados

<sup>116</sup> La movilidad, la flexibilidad y las redes sociales intensas son las tres principales características de la inserción laboral de los inmigrantes en los mercados de trabajo locales de Alicante-Murcia-Almería. Ver MARTÍN, E., MELIS, A y SANZ, G.,  *Mercados de trabajo e inmigración extracomunitaria en la agricultura mediterránea*, Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía, Sevilla, 2001, págs. 410-414.

<sup>117</sup> BERLÁN, J.P., «La agricultura mediterránea y el mercado de trabajo: ¿una California para Europa?», en *Agricultura y Sociedad*, N.º 42, 1987, Madrid, págs. 235-245.

y parados) es algo mayor que la de las mujeres (89%) y sus empleos habituales (construcción, agricultura) exigen mayor movilidad que los de las mujeres (servicio doméstico...); además la proporción de mujeres casadas con el marido en España (42% del total de la muestra) es mayor que la de hombres casados en la misma situación (37%), prevaleciendo entre estos los solteros y los casados con la mujer en el país de origen.

Un segundo aspecto de la movilidad residencial, más importante que el número de viviendas por las que se ha pasado, son los cambios experimentados en los tipos de residencia. Para abordar esta cuestión, hemos elaborado la Tabla 30 donde se recogen los tipos de vivienda en tres momentos clave del proceso migratorio: el primer domicilio en el que se instalaron al llegar a España, el domicilio actual y los domicilios intermedios por los que han pasado (es decir, la suma de todos los registrados en el cuestionario menos el primero y el actual). Distinguimos tres tipos de alojamiento: los de emergencia, los de transición y los estables, cuyas características explicamos a continuación.

La evolución general es clara: en la primera etapa de estancia en España predominan los *alojamientos de emergencia*, sobre todo la acogida gratuita en casas de parientes o amigos; en la eta-

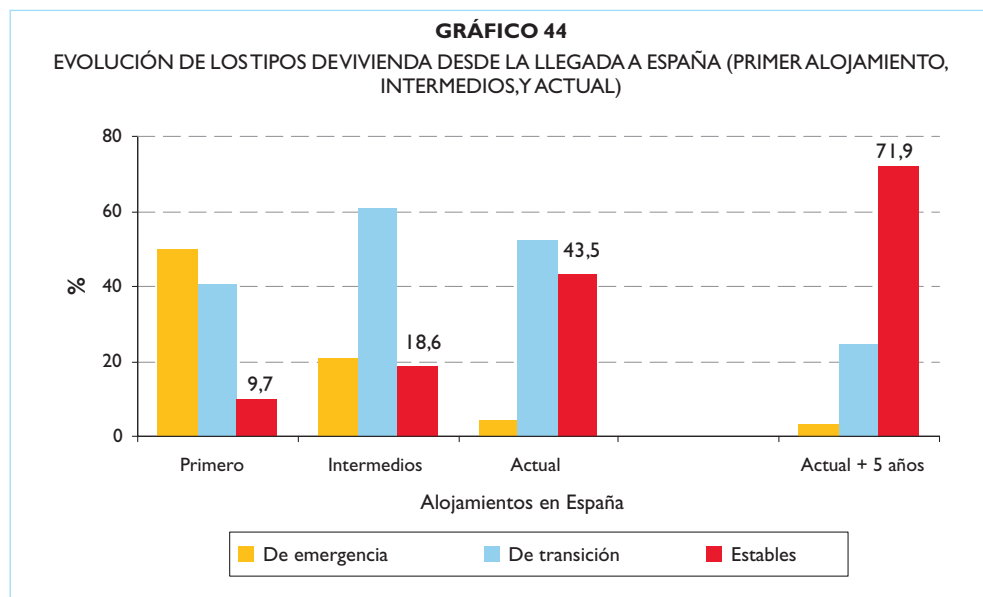
**TABLA 30**  
EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE VIVIENDA A LO LARGO DE LA ESTANCIA EN ESPAÑA

Tipo de alojamiento		Alojamientos en España			
		Toda la muestra (% columna)			Submuestra + 5 años
		Primero	Intermedios	Actual	Actual
De emergencia	Gratis en casa ajena	36,2	8,7	1,9	1,8
	Hostal o pensión	6,8	3,0	0,3	0,4
	Casa abandonada-ocupada	1,3	3,6	0,3	---
	En la calle	4,3	1,5	1,0	1,2
	Albergue o piso de acogida	1,3	4,1	0,8	---
	<b>Total de emergencia</b>	<b>49,9</b>	<b>20,9</b>	<b>4,3</b>	<b>3,5</b>
De transición	Casa del empleador	7,1	5,9	5,0	5,8
	Subarriendo	33,3	54,6	47,2	18,9
	<b>Total de transición</b>	<b>40,4</b>	<b>60,5</b>	<b>52,2</b>	<b>24,7</b>
Estables	Alquiler independiente	8,9	17,4	30,6	38,0
	Casa comprada	0,8	1,2	12,9	33,9
	<b>Total estables</b>	<b>9,7</b>	<b>18,6</b>	<b>43,5</b>	<b>71,9</b>
	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Base muestral</b>		<b>(909)</b>	<b>(1.252)</b>	<b>(909)</b>	<b>(203)</b>

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

pa intermedia destacan los *alojamientos de transición*, especialmente el subarriendo, pero son todavía habituales los de emergencia y comienzan a aparecer los estables; y en la vivienda actual siguen prevaleciendo los alojamientos de transición si bien con una *presencia ya muy notable de formas de tenencia estables* (alquiler independiente o compra). Dado que una parte importante de los inmigrantes lleva en España muy poco tiempo (el 28% de la muestra menos de dos años), su movilidad residencial ha sido muy corta por lo que añadimos en una cuarta columna el tipo de vivienda «actual» de quienes llevan en España más de cinco años; en este grupo las formas de tenencia estables representan casi tres cuartas partes del total.

El Gráfico 44 recoge las grandes líneas de esta evolución en la movilidad residencial. Destacamos el continuo incremento de alojamientos estables que pasa del 10% al 44% en la muestra total, y al 72% en la submuestra de quienes llevan en España más de cinco años. En paralelo a lo anterior, se produce una reducción notable de los alojamientos de emergencia (del 50% al 4,3% y 3,5%). En cuanto a los alojamientos de transición, se incrementan en la fase intermedia de la inmigración, para reducirse paulatinamente en los últimos domicilios, sobre todo en la submuestra de inmigrantes más antiguos.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

Los primeros domicilios apenas varían en función del tiempo de estancia en España. Las dos fórmulas más utilizadas han sido siempre la *acogida gratuita en casa ajena*, que ha experimentado un ligero incremento (34% en los que llevan más de cinco años, 36% entre quienes llevan de dos

a cinco y 38% para los que llevan menos de dos), y el *subarriendo* (que ha pasado del 30% al 35% y al 33%, respectivamente). También han experimentado un pequeño incremento como primer alojamiento los *hostales y pensiones* (del 6% en los que llevan más de dos años al 10% en quienes llevan menos de dos). Sin embargo, presentan una tendencia decreciente la residencia *en casa del empleador* (que ha pasado del 9% para los más antiguos al 5% entre los inmigrantes más recientes), el *alquiler de piso independiente* (del 11% al 9%, respectivamente) y las fórmulas más extremas de segregación residencial (*pernoctar en la calle y ocupar una casa abandonada*) que han pasado del 8% al 5%.

En el momento de llegar a España, la tipología de los alojamientos utilizados presenta un perfil diferencial en el colectivo africano, que utiliza el hospedaje gratuito en casas de parientes o amigos con una frecuencia bastante mayor (47%) que los latinoamericanos (33%) y europeos del este (28%): estos dos últimos grupos recurren más al subarriendo (40% latinoamericanos, 42% europeos del este) que los primeros (14%). Asimismo, los americanos y europeos se hospedan en casa del empleador con doble frecuencia (9% y 7%, respectivamente) que los procedentes de África (4%), mientras éstos se sirven más de hostales y pensiones como primer alojamiento en España (10%, por 7% y 5% los otros dos grupos), así como de formas extremas de segregación residencial: en la calle o espacios públicos (11%, por 5% los europeos del este y 1% los latinoamericanos) y en casas ocupadas o abandonadas (3%, por 1% los otros dos grupos). Un análisis más desagregado del colectivo africano apenas presenta diferencias entre marroquíes y otros africanos (mayoría subsaharianos), aunque estos últimos usan más el hospedaje en casas de parientes y amigos, y algo menos las fórmulas de subarriendo o vivir en casa del empleador.

Por comunidades autónomas, la tipología de los primeros domicilios presenta perfiles parecidos pero con algunos matices diferenciales. En Cataluña, donde hay más africanos, se utiliza más el hospedaje gratuito en casa ajena (41%) y el alquiler de un piso independiente (11%); en Madrid es donde más se recurre al subarriendo (40%); y en la Comunidad Valenciana se registra la mayor incidencia de situaciones iniciales de segregación extrema (11% ha vivido en la calle o en casas abandonadas, por 4% en Cataluña y Madrid).

## **Alojamientos de emergencia**

La mitad de los inmigrantes de países periféricos utilizó al llegar a España alojamientos de emergencia: hospedaje gratuito en casa de familiares o amigos, hostales, albergues, casas abandonadas, en la calle... Estas situaciones representan todavía el 21% de los alojamientos intermedios y el 4% de las viviendas actuales. El alojamiento de emergencia más habitual consiste en *hospedarse gratis en casa ajena*, normalmente de parientes o amigos, situación a la que recurre el 36% en el momento de llegar a España, el 9% en los alojamientos intermedios y tan sólo el 2%

en el último alojamiento. Se trata, por tanto, de una modalidad de residencia temporal que tiende a reducirse a medida que transcurre el ciclo migratorio. No obstante, tanto en la etapa intermedia como en la última vivienda el hospedaje gratuito en casas de parientes o amigos es la solución más utilizada para resolver situaciones de emergencia.

Los *hostales o pensiones* son la segunda fórmula de emergencia a la que se recurre al llegar a España (7%), una solución que representa sólo el 3% en los domicilios intermedios y apenas existe (0,3%) en la situación actual. Probablemente esta evolución esté relacionada con el uso mayoritario que hacen los migrantes del subarriendo de habitaciones en casas compartidas, una fórmula que resulta más económica y cumple las mismas funciones, además de facilitar el anonimato en los casos de indocumentación.

Uno de cada veinte inmigrantes recién llegados (4,3%) tuvo que *dormir a la intemperie o en espacios públicos* (estaciones, parques, etc.), solución que desciende al 1,5% en la etapa intermedia y al 1% en la situación actual de las personas encuestadas. Incluimos aquí los que dicen haber vivido dentro de vehículos, como un hombre rumano que pasó de vivir en la calle a pernoctar en un coche, desde donde se trasladó a dormir en la fábrica donde encontró trabajo (Cuestionario N.º 869) o un albañil polaco que, después de vivir hacinado durante dos meses con otras doce personas en la misma habitación, pernoctó en una furgoneta cuatro meses para pasar después a vivir en régimen de subarriendo y, finalmente, en un piso independiente (Cuestionario N.º 121).

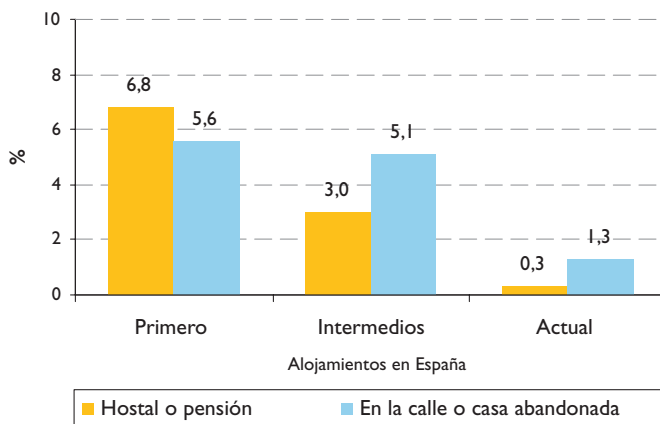
La cuarta solución de emergencia son los *albergues, pisos de acogida, etc., facilitados por una administración pública o por ONG* para paliar temporalmente los problemas de las personas sin hogar. Esta fórmula tiene más importancia en los alojamientos intermedios (4%) que en el momento de llegar a España (1,3%) pues requiere un cierto conocimiento de los recursos existentes. En cambio, en la actualidad afecta sólo al 0,8% de las personas encuestadas.

La última solución de emergencia que hemos recogido es la *ocupación de una casa abandonada*, a la que se recurre también más en las etapas intermedias (3,6%) que en el momento de llegar a España (1,3%), y es irrelevante en la situación actual (0,3%).

Tanto el hospedaje gratuito como la utilización de albergues sociales, pisos de acogida, etc. representan formas de solidaridad y ayuda institucional que pueden resolver con dignidad emergencias graves de falta de vivienda. De las restantes fórmulas podemos diferenciar, por una parte, los hostales y pensiones, accesibles sólo para quienes disponen de recursos económicos suficientes para pagar el servicio, y, por otra, la pernoctación en la calle o en casas o locales abandonados. El Gráfico 45 trata de resaltar el *peso decreciente que tienen los hostales y pensiones a lo largo del proceso migratorio y la importancia relativa que mantienen, sobre todo en la fase intermedia, las situaciones de segregación residencial más extremas* (dormir en la calle o en una casa abandonada-ocupada).

**GRÁFICO 45**

USO DECRECIENTE DE HOSTALES Y PENSIONES Y SUBSISTENCIA DE LAS FÓRMULAS EXTREMAS DE SEGREGACIÓN (DORMIR EN LA CALLE O EN CASA ABANDONADA)



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

## Alojamientos de transición

Hemos caracterizado dos situaciones como *viviendas «de transición»*<sup>118</sup>: residir en casa del empleador y vivir en una habitación o parte de un piso o casa (subarriendo). La primera de estas fórmulas tiene una *importancia relativa, de signo ligeramente decreciente, a lo largo de las sucesivas etapas del ciclo migratorio*, pasando del 7% al 6% y al 5%. Aún así, el 6% de quienes viven en España hace más de cinco años sigue en casa del empleador, lo que indica la existencia de un pequeño sector que tiende a estabilizarse en esa situación. Se trata de una fórmula utilizada principalmente por mujeres que trabajan como empleadas de hogar internas (más de la mitad) pero también por hombres y en otros empleos. Por ejemplo, un hombre que vive en el trastero de un bar donde trabaja (Cuestionario N.º 234) u otro que duerme en la cuadra con los caballos que están a su cuidado (Cuestionario N.º 9).

La segunda fórmula, el *subarriendo*, es la *modalidad dominante como residencia de transición*, y mantiene un peso muy grande en todo el ciclo migratorio, si bien con tendencia decreciente en la última etapa, en beneficio del alquiler independiente y la compra, tal como se comprueba si ob-

<sup>118</sup> Las denominamos *de transición* porque en la mayoría de los casos el objetivo final es acceder a una vivienda independiente. Pero conviene tener en cuenta que una parte de los migrantes puede que decida mantenerse en este tipo de residencia con el fin de maximizar ingresos, pensando en un proyecto migratorio de relativo corto plazo.

servamos la situación de quienes llevan en España más de cinco años (sólo el 19% se mantienen en régimen de subarriendo). En algunos casos, excepcionales en nuestra encuesta, se producen formas de subarriendo extremadamente precarias, como compartir el piso con veinte personas (Cuestionario N.º 681) o las famosas camas o sofás «calientes», que son utilizadas rotativamente por varias personas. Por ejemplo, un inmigrante ecuatoriano que paga 16.000 pesetas al mes por una cama en una habitación compartida con otras diez personas (Cuestionario N.º 591).

## Alojamientos estables

Por último, las *viviendas estables* representan el 44% de los alojamientos actuales, siendo *los que más se incrementan a lo largo del proceso migratorio*, como lo comprueba el hecho de que el 72% de quienes llevan en España más de cinco años se encuentran en esa situación (38% en alquiler independiente y el 34% como propietarios de su vivienda). Las casas en propiedad apenas estén presentes en los alojamientos del período intermedio (1,2%) ya que, cuando se consiguen, suelen convertirse en alojamientos definitivos<sup>119</sup> y, por tanto, figuran en la columna de actuales (13%).

## 5.2. Movilidad geográfica: la mayoría no cambia de municipio

La movilidad residencial se expresa también en los desplazamientos geográficos que se producen dentro de España, ya sea entre comunidades, provincias o municipios de la misma provincia<sup>120</sup>. En general, *dos de cada tres inmigrantes han vivido siempre en la misma ciudad*, una proporción que tiende a disminuir a medida que aumenta el tiempo de estancia en España: el 71% de quienes llegaron hace menos de dos años, el 59% de los que llevan de dos a cinco años y el 58% de quienes se establecieron hace más de cinco años. La mínima diferencia existente entre los dos últimos tramos da a entender que el grueso de los cambios de municipio tiene lugar mayoritariamente en los dos primeros años de estancia en España.

---

<sup>119</sup> Normalmente cualquier propietario, sea inmigrante o autóctono, tiende a afincarse en una vivienda propia, pero esa residencia puede no ser «definitiva», para comprobarlo necesitaríamos un análisis de largo plazo que no podemos realizar con buena parte de los inmigrados. Como veremos más adelante, el 6% de los inmigrantes propietarios tiene planes de mudarse de vivienda en el plazo de un año.

<sup>120</sup> Un estudio sobre la movilidad de la población extranjera en España, a partir de la *Estadística de Variaciones Residenciales*, establece dos conclusiones principales: a) la movilidad de los extranjeros es más intensa que la de los autóctonos; y b) existen patrones migratorios diferenciados en función de la nacionalidad de origen y las provincias. En particular, Madrid destaca como centro difusor de latinoamericanos mientras Barcelona es receptora neta de marroquíes y Alicante de europeos. Ver RECAÑO, J., «La movilidad geográfica de la población extranjera en España: un fenómeno emergente», en *Cuadernos de Geografía*, N.º 72, Universitat de València, 2002, págs. 135-156.

Las personas que han mudado de municipio presentan diferencias significativas por regiones de origen, comunidades autónomas y, aunque menos pronunciadas, por sexo. La Tabla 31 recoge los principales resultados.

**TABLA 31**  
**MOVILIDAD GEOGRÁFICA DENTRO Y FUERA DE CADA COMUNIDAD AUTÓNOMA POR REGIÓN DE ORIGEN, COMUNIDAD AUTÓNOMA Y SEXO**

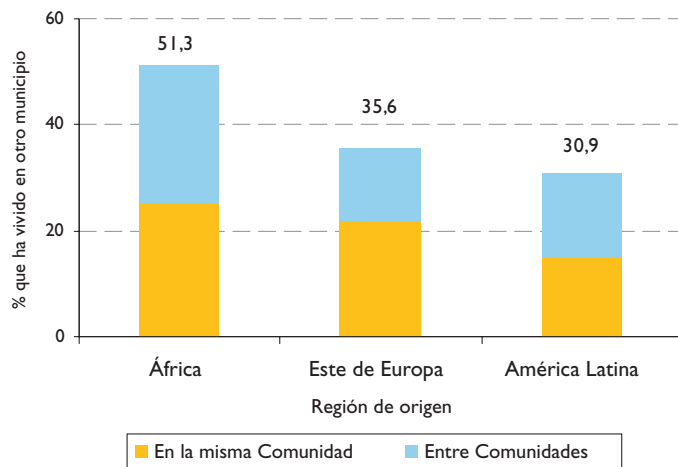
	Siempre en el mismo municipio (% horizontal)	Ha vivido en otro municipio (% horizontal)	
		De la misma Comunidad	De otra Comunidad
<b>Región de origen</b>			
Este de Europa	64,4	21,9	13,7
África	48,7	25,3	26,0
América Latina	69,1	15,1	15,8
<b>Comunidad autónoma</b>			
Madrid	67,5	11,9	20,6
C.Valenciana	57,4	16,0	26,6
Cataluña	59,8	27,0	13,2
<b>Sexo</b>			
Mujeres	65,6	17,7	16,7
Hombres	59,3	20,6	20,0

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

El grupo con mayor movilidad geográfica es el africano: más de la mitad de sus integrantes ha vivido en varios municipios. En parte, al menos, ello se explica porque es el colectivo que llegó a España con mayor antelación. En el extremo opuesto, la inmigración latinoamericana es la más estable. Los europeos del este se caracterizan por tener una notable rotación entre municipios de la misma comunidad pero registran, sin embargo, la menor movilidad entre comunidades (ver Gráfico 46).

Los inmigrantes con mayor movilidad son los que residen en la Comunidad Valenciana: más de la cuarta parte proviene de otra comunidad autónoma (la excepción son los inmigrantes de la provincia de Castellón, el 74% de los cuales no se ha movido de municipio). Los residentes en Cataluña registran también notable movilidad, sobre todo entre municipios de la propia comunidad autónoma (el 57% de los residentes en Girona ha vivido en dos o más municipios catalanes). En Madrid se registra la mayor estabilidad residencial, aunque la quinta parte ha vivido en otras comunidades y uno de cada veinte en otro municipio de la comunidad. En general, estas tenden-

**GRÁFICO 46**  
**MOVILIDAD GEOGRÁFICA DE LA INMIGRACIÓN, POR REGIONES DE ORIGEN**



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

cias son convergentes con la movilidad registrada en las estadísticas de empleo de la Seguridad Social, según las cuales Madrid se caracteriza por ser el principal punto de llegada y emisión de trabajadores y el sureste peninsular (Valencia, Alicante, Murcia y Almería) r polo de recepción de otras comunidades, con una fuerte circulación interna ligada al empleo agrario<sup>121</sup>.

Los hombres registran mayor movilidad que las mujeres, tanto entre comunidades como entre municipios de la misma provincia, lo que está en relación con los perfiles diferenciales en el plano laboral y en el estado civil (ya comentados anteriormente). Se pueden contraponer dos perfiles-tipo:

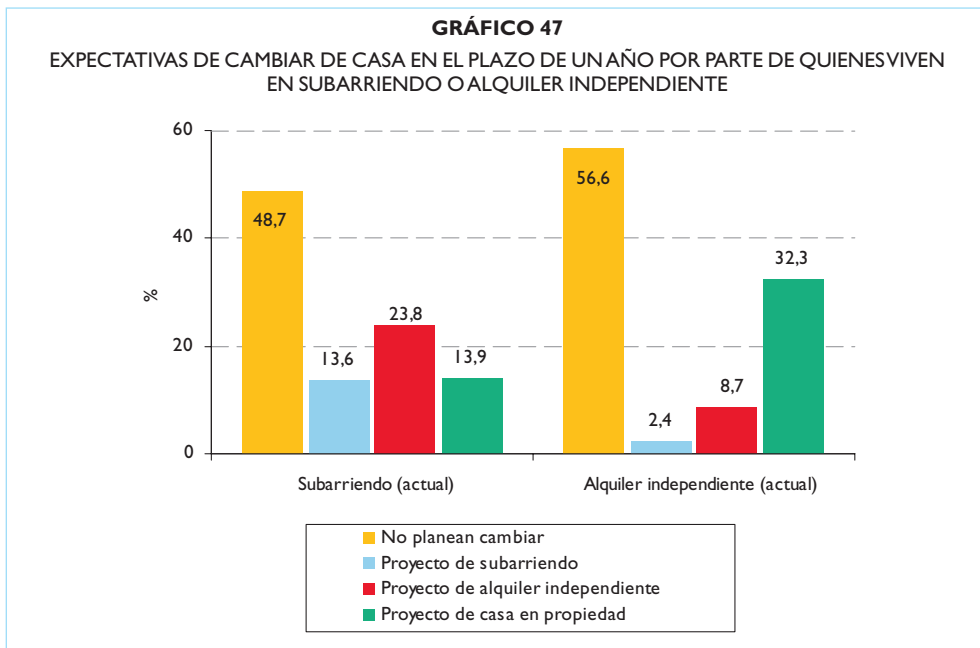
- uno de *elevada movilidad*, constituido por hombres, africanos, residentes actuales en la Comunidad Valenciana, ocupados en empleos temporales que requieren desplazamientos geográficos (agricultura, construcción, turismo...);
- otro de *baja movilidad*, donde prevalecen mujeres, latinoamericanas, afincadas en la Comunidad de Madrid, en empleos que no requieren movilidad geográfica (servicio doméstico, comercio, servicios administrativos...).

<sup>121</sup> COLECTIVO IOÉ, «Ecuatorianos/as en España. Inserción (es) en un mercado de trabajo segmentado», 2004, en [www.colectivoioe.org](http://www.colectivoioe.org).

### 5.3. Expectativas de cambio de vivienda inmediato

Casi la mitad de los inmigrantes encuestados (44%) afirma que tiene proyecto de cambiar de domicilio en el plazo de un año. El mayor subgrupo piensa comprar (17,6%), seguido por quienes esperan alquilar un piso independiente (15,4%) y, a mayor distancia, por quienes planean mudarse a una habitación subarrendada (9,5%). Menos del 2% tiene otras expectativas, muy variadas, que van desde retornar al país de origen, emigrar a otro país, hospedarse en un albergue o, simplemente, cambiar de casa «ocupada».

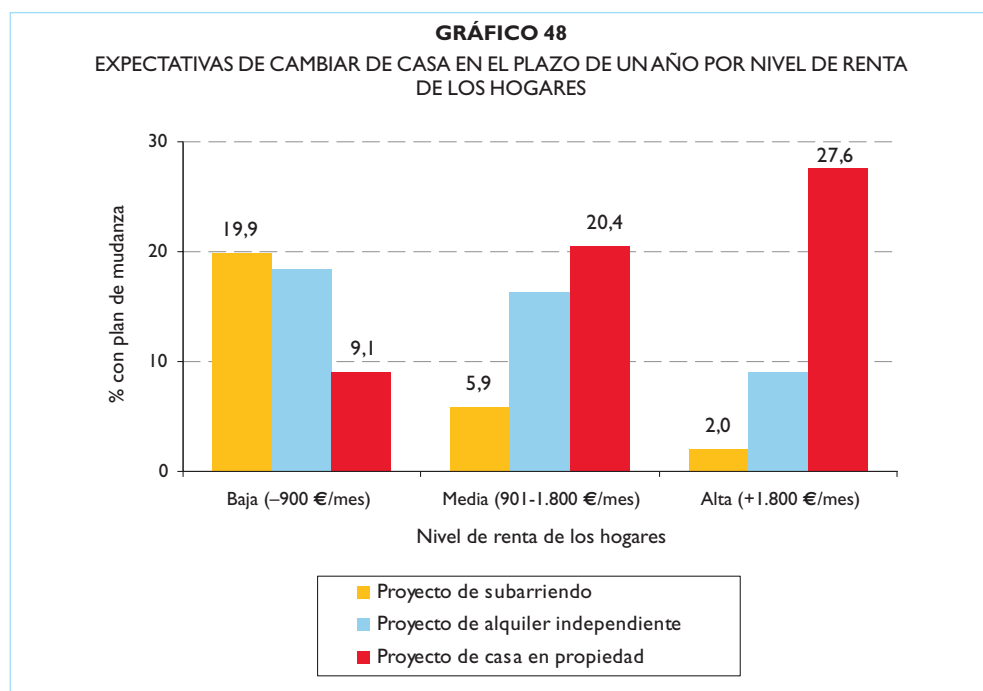
Quienes más esperan cambiar de vivienda son los que actualmente viven en régimen de subarriendo (el 53%); les siguen los que disponen actualmente de un alquiler independiente (43%); en cambio, sólo el 6% de los propietarios planea cambiar a otra vivienda en propiedad. Si dejamos aparte a los que ya tienen vivienda propia, las expectativas de los otros dos grupos son claras: quienes ahora están subarrendados planean disponer de una casa de alquiler independiente y los que ya han logrado esa situación esperan conseguir antes de un año una casa en propiedad (ver gráfico 47). La tendencia general es la misma que la de la población autóctona: hacerse propietario. En la situación actual sólo lo ha conseguido un 13% pero hay otro 16% que tiene en proyecto hacerlo en el plazo de un año. Otra cosa es que efectivamente lo logren, ya que para un grupo importante el bajo nivel de ingresos y la incapacidad de ahorro lo vuelven imposible. De



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

hecho, el 49% de quienes viven en subarriendo y el 57% de los inquilinos independientes no tienen proyecto de cambiar de vivienda a corto plazo.

Estas expectativas varían en función del tiempo de estancia en España, el nivel de renta de los hogares, la cualificación laboral, el nivel de estudios y el estatuto legal. A mayor tiempo de residencia, mejor posición socioeconómica y mayor seguridad jurídica, más proyectos de conseguir una casa en propiedad o, al menos, en alquiler independiente. La variable más discriminante, de nuevo, es la posición económica, medida en función del nivel de ingresos mensuales de los hogares: *las expectativas de quienes tienen rentas bajas se centran en el subarriendo o el alquiler independiente (el 80% de los casos); los de renta más alta, en la propiedad (72%); y los de renta media, en una posición intermedia entre los dos grupos anteriores (ver Gráfico 48).*



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

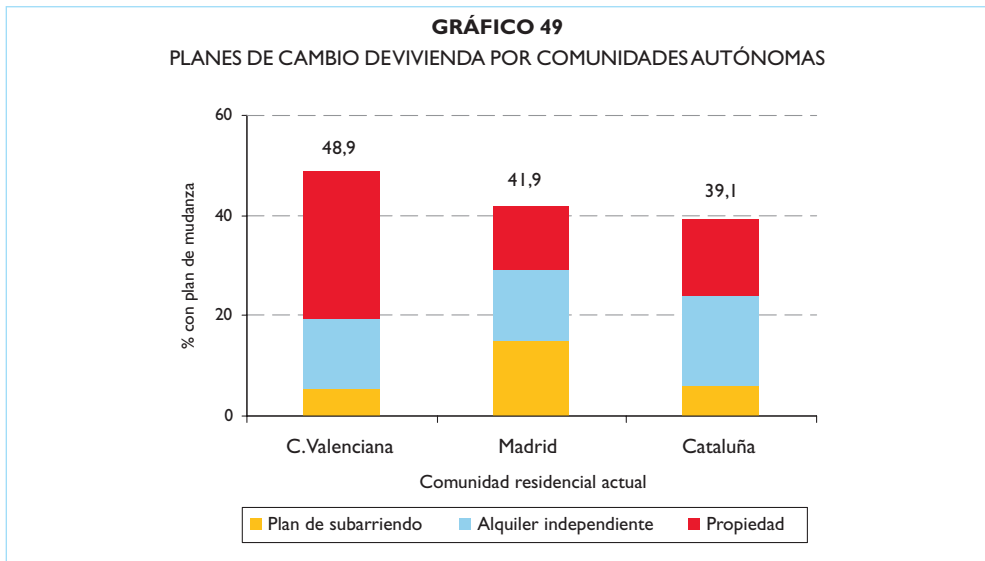
La variable nivel de renta es mucho más decisiva que el tiempo de estancia en España. Se observa que quienes llevan en España menos de dos años pero pertenecen a hogares con renta alta tienen una situación privilegiada: el 9% es ya propietario de su casa, el 57% vive en alquiler independiente y el 31% en una habitación subarrendada; de estos últimos, dos terceras partes tienen

planes de mudarse en el próximo año, ya sea a una casa en propiedad (uno de cada cuatro) o a un alquiler independiente (tres de cada cuatro).

En cuanto a la edad y el estado civil, son más proclives a mudarse de casa las personas entre 31 y 40 años y las casadas con la familia en España. Las más jóvenes y solteras tienen menos planes de mudanza y su objetivo más habitual es conseguir un alquiler independiente. Los mayores de 40 años, aunque son quienes menos piensan en cambiar, tienen como proyecto principal conseguir casa en propiedad.

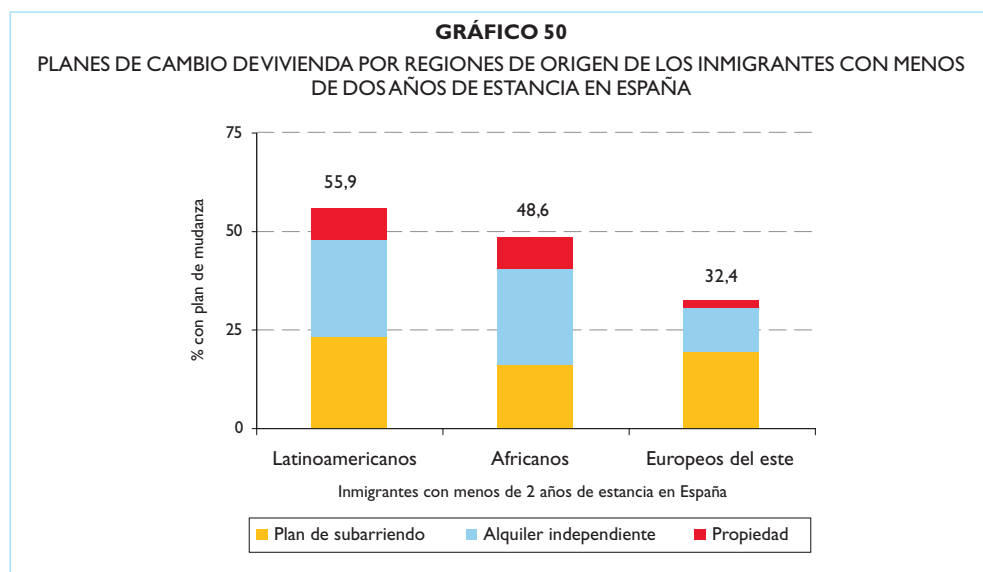
Por *comunidades autónomas*, quienes más tienen en proyecto cambiar de domicilio son los residentes en la Comunidad Valenciana. En especial, resulta interesante comprobar que *la expectativa de comprar una casa en el plazo de un año es el doble en esa comunidad (29%) que en Madrid (13%) o Cataluña (15%), en clara correspondencia con el mayor precio de la vivienda en estas dos últimas comunidades*. Tanto en Madrid como en Cataluña, en conjunto, son más frecuentes los proyectos de pasar a vivir en alquiler independiente que los de hacerse propietarios. En cuanto a Madrid, la comunidad con los precios más caros, es la única en que los proyectos de mudarse a otra casa en subarriendo superan a los de vivir en alquiler independiente o en propiedad. El Gráfico 49 recoge estas diferencias por comunidades autónomas.

Por *regiones de origen*, las diferencias son también importantes. Por una parte, están los colectivos latinoamericano y africano, con muchos más planes de mudanza (49% y 44%, respectivamente) que el europeo del este (29%). Además, este último grupo se define más por el al-



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

quiler independiente (10%) y el subarriendo (9%) que por la propiedad (8%), mientras los latinoamericanos y africanos optan más por la compra (21% y 20%, respectivamente) que por el alquiler independiente (17% y 16%) y, en mucha menor medida, por el subarriendo (10% y 8%). Podría suponerse que esta diferencia se debe a que los europeos del este, a pesar de sus mejores indicadores socioeconómicos, han llegado a España más tarde que los otros grupos: el 38% de la muestra encuestada ha venido hace menos de dos años, lo que sólo ocurre al 24% de los africanos y al 26% de los latinoamericanos. Pero si nos fijamos sólo en la submuestra de personas que han llegado en los últimos dos años, se puede observar que las diferencias por regiones de origen siguen siendo apreciables: los latinoamericanos recién llegados muestran una movilidad residencial mucho mayor que los europeos del Este y los africanos unas expectativas más centradas que los demás en pasar a vivir en propiedad y en alquiler independiente (ver Gráfico 50).



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

#### 5.4. Comparación de la vivienda actual con la del país de origen: «la de allí era mejor»

Se podría suponer que la precariedad relativa de las condiciones de alojamiento en relación a la población autóctona se debe a la pervivencia de costumbres y formas de vivienda del país de origen, no a procesos de segregación habitacional. Muchos inmigrantes procedentes de países

periféricos estarían acostumbrados a vivir hacinados, con poco equipamiento, etc. Podemos poner a prueba parcialmente este supuesto extendiendo el análisis de la movilidad residencial al tiempo anterior a la llegada a España, a fin de comparar la vivienda actual con la última que tuvieron en el país de origen. Para ello, incluimos en el cuestionario una pregunta en la que se les pedía comparar y valorar algunos aspectos del último alojamiento de su país de origen y el que tienen actualmente en España: la amplitud de la vivienda, la comodidad, la tranquilidad y la frecuencia de visitas. En todos estos aspectos la inmensa mayoría valora más la casa que dejaron que la que tienen aquí. El aspecto que más echan de menos es la recepción de visitas (90%), seguido de la amplitud de la casa (84%), la comodidad (81%) y, por último, la tranquilidad (72%). Esto significa, por tanto, que el supuesto de partida era falso y probablemente fruto de un prejuicio hacia los inmigrantes de la periferia.

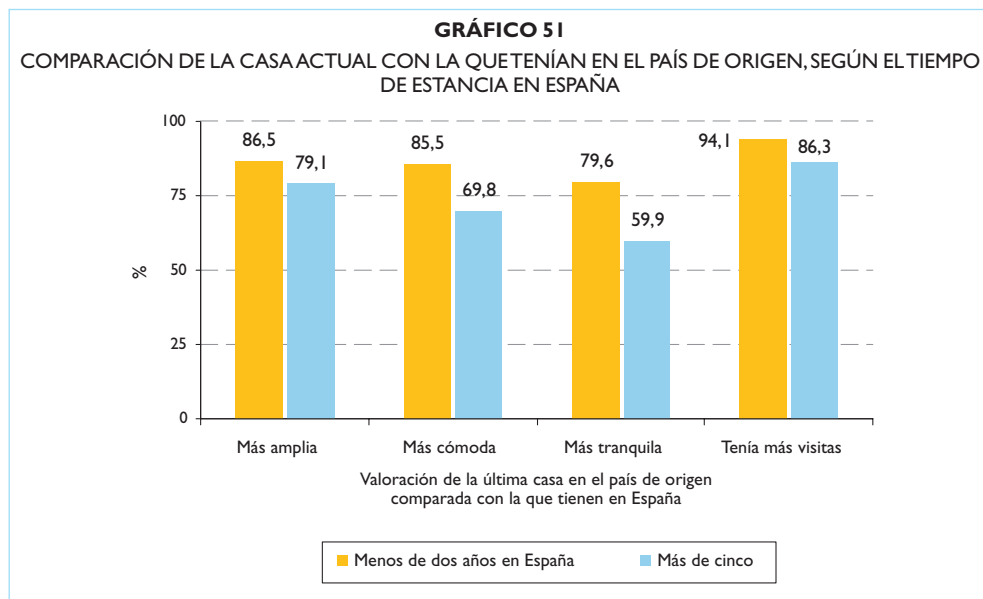
No existen diferencias significativas por sexo, comunidades autónomas o niveles de renta. Por regiones de origen, los africanos hacen valoraciones más positivas de la vivienda en España en cuanto a comodidad y tranquilidad, pero echan de menos la amplitud y la recepción de visitas<sup>122</sup> en su casa de África.

Diferencias más apreciables en la valoración de la casa de origen aparecen en función de la modalidad de tenencia de la vivienda en España: como era de esperar, los propietarios valoran menos negativamente su vivienda actual (aún cuando entre ellos siguen siendo más los que prefieren la última casa que tenían en su país). En cuanto al tiempo de estancia en la emigración, los que llevan poco tiempo valoran más el alojamiento de su país (el 65% se encuentran en subarriendo) que quienes llevan más de cinco años. Estos ya disponen en España de mejor casa y, además, es posible que piensen menos en su país de origen, lo que no impide que sigan siendo mayoría los que valoran más su vivienda de origen, sobre todo en lo concerniente a la recepción de visitas (ver Gráfico 51).

Esta unánime preferencia por la vivienda en el país de origen implica una valoración negativa, al menos relativamente, de la que tienen en España. Aparte de lo que esto pueda suponer en el balance de ventajas y desventajas del proyecto migratorio, indica que los inmigrantes están mayoritariamente insatisfechos de lo que han encontrado en materia de vivienda y que, en la medida que les sea posible, tratarán de mejorar la situación.

---

<sup>122</sup> Propiamente el tema de las visitas, más que una característica de las viviendas, tiene que ver con distintas culturas de sociabilidad (costumbres, redes y ritmos de vida), que influyen las formas de relación (como visitarse en las casas, práctica menos frecuente en España, especialmente en las zonas urbanas).



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

## 5.5. Planes de retorno o de permanencia en España

Sólo uno de cada cinco inmigrantes de países periféricos tiene claro que se quedará definitivamente en España. Un tercio piensa retornar, pronto o tarde. Y casi la mitad no sabe lo que hará o lo hace depender de cómo evolucionen los acontecimientos en el país de procedencia. Por tanto, desde el punto de vista subjetivo de los migrantes, el deseo de retornar es algo más fuerte que el de permanecer en España, aunque las probabilidades de conseguirlo a corto plazo son reducidas. La Tabla 32 recoge con detalle los resultados en función de la región de origen.

En torno al 20% del conjunto de los inmigrantes de Europa del este, África y América Latina coincide en la convicción de quedarse definitivamente en España. Sin embargo la pequeña submuestra de asiáticos que se incorpora en el cómputo total (columna de la derecha de la Tabla 32) piensa quedarse en el 41% de los casos (esto explica que el porcentaje del Total sea mayor que la media de las otras tres columnas). El colectivo latinoamericano es el que más piensa en el retorno, aunque la mayoría de ellos lo sitúe lejos en el tiempo (sólo el 4% cree que volverá en el plazo de un año). Los procedentes de Europa del este y África son los que tienen más incertidumbre respecto del futuro, en el primer caso porque el eventual retorno lo hacen depender en gran par-

**TABLA 32**  
**PLANES DE RETORNO O DE ASENTAMIENTO EN ESPAÑA, POR REGIONES DE ORIGEN**

Planes de retorno o asentamiento en España	Región de origen (% columna)			Total
	Europa del este	África	América Latina	
Quedarse en España	20,4	20,6	20,1	21,6
Tiene dudas	55,8	53,5	37,6	45,2
No sabe	33,0	42,5	25,5	31,9
Si cambian las circunstancias	22,7	11,0	12,1	13,2
Piensa retornar	23,8	25,9	42,3	33,2
En el próximo año	3,7	0,7	4,0	3,1
Antes de 5 años	8,9	3,0	15,1	9,9
Después de 5 años	7,4	5,6	14,8	10,5
Cuando se jubile	3,7	16,6	8,4	9,6

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

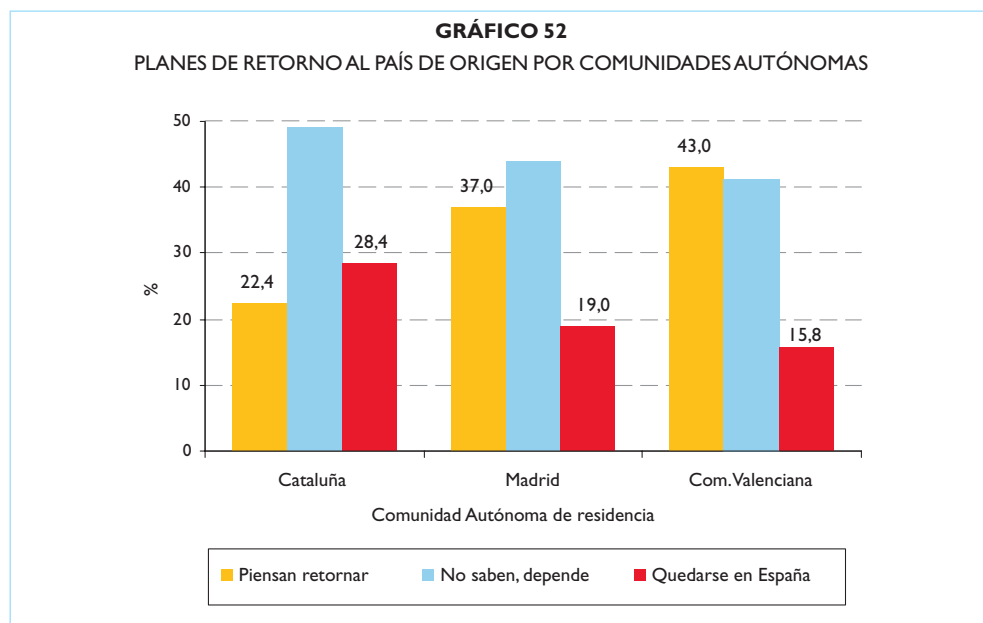
te de las circunstancias (económicas, políticas y sociales) de su país<sup>123</sup> y en el segundo porque simplemente «no saben» (43%). En cuanto a las perspectivas de retorno, la mayoría de los africanos que piensa volver a su país lo sitúa en el momento de la jubilación (tanto si se han reagrupado en España como, sobre todo, en el caso de aquellos hombres que mantienen a su mujer e hijos en el país de origen). Por tanto, si sumamos los que piensan quedarse, los que dudan, los que dicen que se irán después de 5 años o cuando se jubilen, la mayoría (87%) tiene un proyecto de estancia de medio-largo plazo. Sólo el 13% plantea volver a corto plazo, lo que quiere decir que el resto es *demanda efectiva* para el mercado de la vivienda.

¿Influyen los eventuales planes de retorno de los migrantes en sus estrategias habitacionales? Hemos analizado esta cuestión cruzando las expectativas de retorno con los proyectos de cambio de domicilio y se llega a la conclusión de que *no influyen*. Aunque piensen volver o duden en hacerlo, se trata de una perspectiva que para la mayoría está lejos en el tiempo, es más un deseo

<sup>123</sup> En los años noventa del siglo pasado los ajustes sociales y políticos que tuvieron lugar en los antiguos países de la Europa del este provocaron el desplome de los salarios (sobre todo en Bulgaria y Rumania), un incremento del desempleo y un empeoramiento y/o privatización de los servicios públicos que afectaron muy negativamente a la capacidad de supervivencia de las familias. Ver CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL, *Efectos de la próxima ampliación de la Unión Europea sobre la economía española*, CES, Madrid, 2004, págs. 60ss. y LUENGO, F., «La ampliación hacia el Este de la Unión Europea y la convergencia real», en *Boletín Económico del ICE*, núm. 2.692, 2001, págs. 38ss. Los desajustes socioeconómicos y la incertidumbre política afectan también a otros muchos países de África y América Latina.

difuso que una decisión firme, por ello apenas repercute en las decisiones sobre la vivienda. Así, el 44% de quienes piensan retornar tiene en proyecto mudarse de casa en el plazo de un año, de ellos casi la mitad (42%) para acceder a una vivienda en propiedad y otro 40% para alquilar un piso independiente. Unos planes que son prácticamente iguales que quienes no piensan retornar a su país o tienen dudas al respecto.

Por *comunidades autónomas*, las diferencias en relación al retorno resultan significativas. En Cataluña son más los que piensan quedarse y menos los que se plantean volver a su país. En el extremo opuesto se sitúan los inmigrantes de la Comunidad Valenciana y de Madrid, que desean retornar en una proporción casi doble que los de Cataluña. Entre los factores relacionados con esta diferencia, no discrimina ni el tiempo de estancia en España (en las tres comunidades registran en nuestra muestra una media casi idéntica) ni la región de origen, tal como hemos visto. Habría que indagar más en esta cuestión a fin de saber en que medida influyen los contextos diferenciales de cada comunidad autónoma, entre otros factores.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

El deseo de retorno está más vivo entre quienes llevan en España menos de dos años (40%) que entre aquellas personas que residen desde hace más tiempo (30%). Asimismo, la decisión de

permanecer en España es más frecuente entre quienes presentan signos de incardinación satisfactoria en la sociedad española (casa en propiedad, empleo cualificado, renta familiar elevada, documentación en regla, familia reunificada, etc.).

## 5.6. Planes para facilitar la venida a España de otros parientes

El 41% de los inmigrantes encuestados tiene planes concretos para hacer venir a España a algún familiar en el transcurso del próximo año. Esta expectativa es algo mayor entre quienes tienen los papeles en regla (43%) pero también aspiran a lo mismo el 39% de los que todavía no están documentados. De los parientes a los que se espera, más de la mitad son personas del núcleo familiar (cónyuge y/o hijos) y el resto otros miembros de la familia extensa (hermanos, tíos, primos, padres, abuelos, etc.). Esto significa, si tales planes se cumplieran, que la inmigración procedente de países periféricos se incrementaría en España en torno a 470.000 personas (tomando como base de cálculo los hogares). La cifra puede parecer abultada pero, a la luz de los saldos habidos entre 1998 y 2005 (365.000 por año), no parece exagerada, si bien los planes no siempre se cumplen debido a las restricciones administrativas y otras eventualidades. En todo caso, la cadena migratoria está sólidamente asentada y, *aunque sólo sea por la vía de la reagrupación familiar, el saldo migratorio seguirá siendo positivo en los próximos años, con la consiguiente influencia en la demanda de viviendas.*

La Tabla 33 recoge las previsiones para hacer venir a España a familiares según grandes regiones de origen. Se puede observar que son los africanos quienes más planean la reagrupación de los familiares (48%), en una proporción mucho mayor que los europeos del este (30%) y algo mayor que los latinoamericanos (42%). De las personas esperadas, la mayoría son del núcleo fami-

**TABLA 33**  
PLANES DE HACER VENIR A ESPAÑA A OTROS PARIENTES EN EL PLAZO DE UN AÑO, POR REGIONES DE ORIGEN

Planes de atraer a familiares	Región de origen (% columna)			Total
	Europa del este	África	América Latina	
No tiene planes	70,0	51,9	58,1	58,8
Planea traer a familiares	30,0	48,1	41,9	41,2
Al cónyuge y/o hijos	17,6	20,5	23,1	22,3
A otros parientes	12,4	27,6	18,8	18,8

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

liar de la persona encuestada en el caso de los europeos del Este y latinoamericanos, mientras entre los africanos predominan los parientes de la familia extensa. Teniendo en cuenta que los africanos llevan en España más tiempo y disponen de un estatuto jurídico más asentado, puede resultar sorprendente que sean los que más proyectan atraer hacia España a familiares directos. Pero esto puede atribuirse a varias circunstancias: primera, entre los inmigrantes africanos abundan más los solteros (40%) y los casados que tienen a su cónyuge en el país de origen (17,2%) que entre los europeos del este (24% y 16,7%, respectivamente) o entre los latinoamericanos (32% y 14,8%); segunda, las circunstancias socioeconómicas que motivan la emigración son más graves en África que en los otros continentes, lo que es indudable, sobre todo en el caso del África subsahariana<sup>124</sup>; tercera, que las dificultades, no sólo jurídicas, incluso para llegar irregularmente a España por parte de los africanos, son mayores que en los otros casos, lo que también parece fuera de toda duda; cuarta, quizás las obligaciones respecto de la familia extensa sean más relevantes entre los africanos, etc.

Por comunidades autónomas, los inmigrantes con planes para atraer a familiares son más en la Comunidad Valenciana (48%) que en Madrid o Cataluña (39% en ambos casos). Mientras en estas dos últimas comunidades las personas esperadas son principalmente del núcleo familiar (cónyuge y/o hijos), en aquella prevalecen los parientes de la familia extensa (hermanos, tíos, primos, etc.).

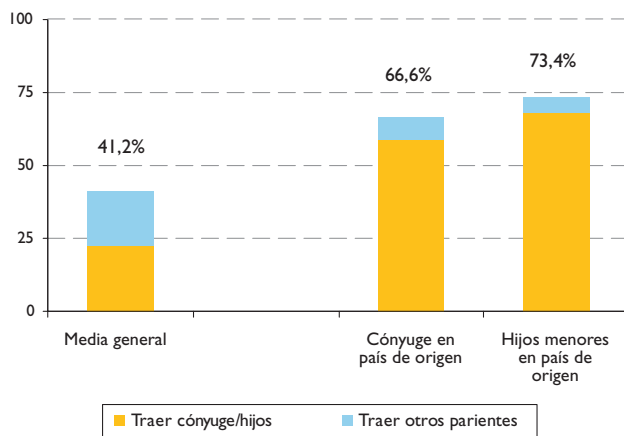
Por otro lado, ni el sexo, ni el tiempo de estancia en España, el nivel de estudios, la renta familiar o la cualificación laboral influyen diferencialmente en este caso. Únicamente destacan las personas casadas o con hijos menores que están separadas de ellos debido a la emigración. En tales casos, el 67% de los cónyuges y el 73% de los padres y las madres separados de sus hijos dependientes, tienen planes para reunificar su familia en España antes de que pase un año (ver Gráfico 53).

---

<sup>124</sup> El Producto Interior Bruto por persona en el África subsahariana disminuyó en los últimos 25 años y la mitad de su población sobrevive con menos de un dólar diario. En cuanto a Marruecos, viene ocupando los lugares 124-126 en el Índice de Desarrollo Humano de Naciones Unidas y desde 1998 el paro oficial se ha situado en torno al 20% de la población activa, siendo la emigración la principal válvula de escape a las tensiones internas del país. Ver PNUD, *Informe sobre Desarrollo Humano 2005*, Ed. Mundi Prensa, México, 2005; y COLECTIVO IOÉ, *Igual de seres humanos*, CEIM, Valencia, 2004, págs. 43ss.

**GRÁFICO 53**

**PLANES DE REUNIFICACIÓN FAMILIAR EN EL TRANCURSO DEL PRÓXIMO AÑO**



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.



## 6. USO Y DISFRUTE DE LA VIVIENDA

En este capítulo nos centraremos en aspectos relacionados con el uso de las viviendas. En primer lugar, recogeremos las principales actividades que se desarrollan en el hogar, incluidos los tiempos de trabajo doméstico y de empleo remunerado. En segundo lugar, sabremos la frecuencia con que se reciben visitas y los eventuales conflictos con el vecindario a causa de las mismas; también indagaremos los motivos por los que una cuarta parte de la población emigrante no recibe visitas. Por último, las propias personas encuestadas harán su propia valoración sobre aspectos tan importantes como la comodidad de la vivienda, el grado de confianza en los compañeros y vecinos, la tranquilidad y la intimidad.

### 6.1. Actividades que se realizan en la casa

El descanso diario (dormir) y las comidas (desayuno, comida y cena) son las dos actividades más habituales que se realizan en los hogares. En el caso de la población inmigrante procedente de países periféricos, el *tiempo de descanso* es el más frecuente, seguido de las *cenas*, los *desayunos* y, a notable distancia, las *comidas del mediodía*. Entre los tiempos de *trabajo* prevalece el *doméstico*, aunque sólo es una actividad habitual para la mitad del colectivo (las mujeres); el *estudio* es relativamente frecuente (35%) y bastante menos el *trabajo remunerado* dentro del hogar (16,5%). Por último, las actividades de *ocio pasivo* (ver televisión, video, escuchar la radio, etc.) son habituales para dos terceras partes, mientras el 12% nunca o rara vez disfruta de esas distracciones en el interior del hogar. La Tabla 34 recoge los resultados generales, que después comentamos con mayor detalle.

La inmensa mayoría duerme en su casa a diario, si bien existe un perfil de inmigrante que lo hace con menos frecuencia. Son los que llevan menos tiempo en España y ocupan viviendas de subarriendo, con un número de personas elevado. Se trata de situaciones de *vivienda provisional*,

**TABLA 34**  
**ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN EL INTERIOR DE LOS HOGARES**

Actividad	Frecuencia con que se realiza en la casa (% horizontal)			
	Habitual	Frecuente	Rara vez	Nunca
Dormir	95,2	2,8	1,8	0,1
Desayuno	74,8	8,8	11,4	5,1
Comida	43,5	18,4	30,7	7,4
Cena	76,0	13,9	7,6	2,6
Trabajo doméstico	50,5	27,0	17,1	5,4
Trabajo remunerado	5,7	3,6	7,2	83,5
Estudio	7,5	11,6	17,3	63,5
Televisión, radio...	63,9	24,2	8,9	3,1

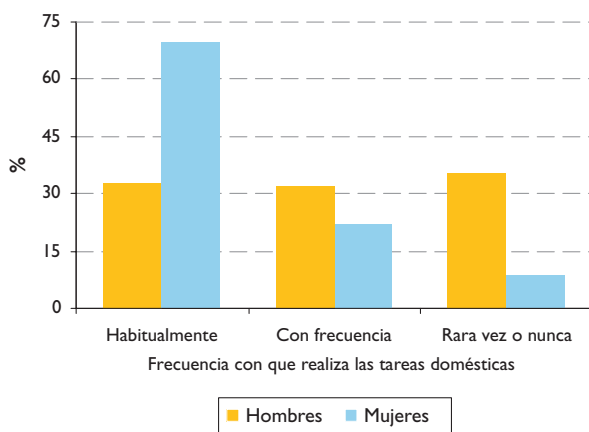
FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

con deficientes condiciones para la convivencia, que los inquilinos sólo sienten parcialmente como algo propio, por lo que no dudan en dormir ocasionalmente en otras casas.

Las comidas, de manera más destacada la del mediodía, las realizan más en casa las mujeres (52%) que los hombres (36%). Por comunidades autónomas la distribución es parecida, salvo en el caso de las comidas del mediodía que se realizan más habitualmente en Cataluña (51%) y Valencia (46%) que en Madrid (35%). Por regiones de origen, los europeos del este son los que más cenan habitualmente en casa (83%), mientras los latinoamericanos son los que más realizan la comida del mediodía (51%). Por tipos de vivienda las diferencias son especialmente acentuadas: quienes viven en régimen de subarriendo desayunan, comen y cenan menos veces en su casa que quienes tienen un alquiler independiente o una casa en propiedad. Como pasaba con las horas de sueño, las condiciones existentes en viviendas compartidas por varios hogares vuelven menos atractivo comer dentro de la casa.

El trabajo doméstico está sostenido fundamentalmente por las mujeres, actividad hogareña en la que más se evidencia la influencia de género: dos terceras partes de los hombres no realizan habitualmente, o sea a diario, las tareas domésticas y uno de cada tres señala que las efectúa rara vez o nunca (ver Gráfico 54).

Por parte de las mujeres, el 70% dice realizar diariamente las tareas del hogar, proporción que es casi del cien por cien entre las que se consideran «amas de casa» como actividad principal o entre las que tienen hijos menores de edad. Las mujeres que menos realizan a diario las tareas del hogar son las estudiantes (36%) y las que viven en régimen de subarriendo (43%). En cuanto a los hombres, los procedentes de África dicen realizar habitualmente las tareas domésticas en menor proporción (20%) que los europeos del este (30%) y, sobre todo, que los latinoamericanos

**GRÁFICO 54****OCUPACIÓN EN LAS TAREAS DOMÉSTICAS, POR SEXO**

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

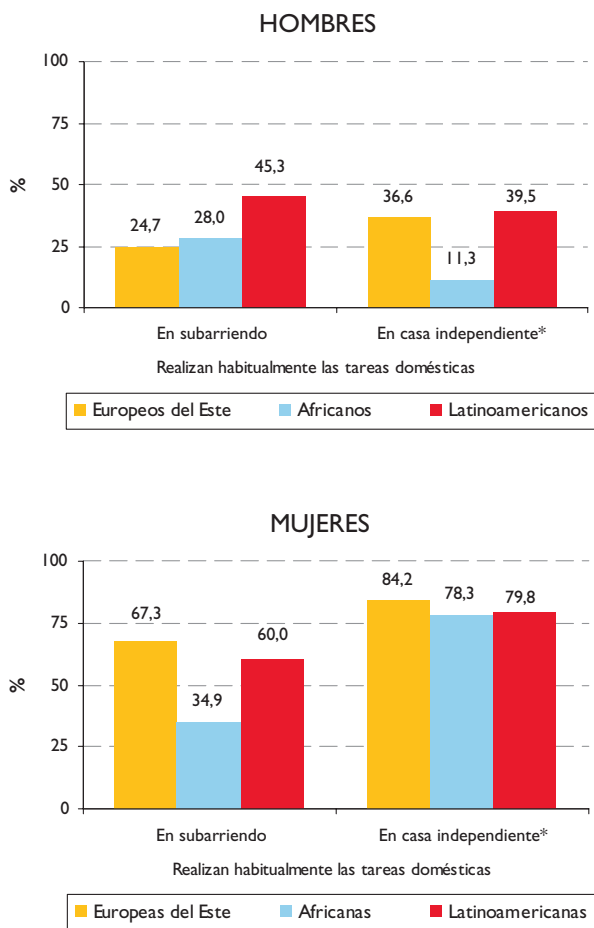
(45%). No obstante, sorprende observar que las mujeres procedentes de África también señalan que realizan a diario el trabajo doméstico en menor proporción (62%) que los otros colectivos (79% los europeos y 71% los americanos)<sup>125</sup>.

Entre las mujeres, las tareas domésticas se realizan con menos frecuencia en los hogares en subarriendo (57% habitualmente) que en los de alquiler independiente o propiedad (81%). En cambio, a los hombres les ocurre lo contrario: si están en régimen de subarriendo efectúan más habitualmente las tareas domésticas (35%) que si están en alquiler independiente o casa propia (31%). Probablemente ello se debe a que en las viviendas subarrendadas prevalecen los hogares unipersonales o sin núcleo, mientras en las otras formas de tenencia son más frecuentes las familias con núcleo más asentadas, donde los adultos tienen que hacerse cargo de un mayor número de personas dependientes (niños y personas mayores) y tienden a reproducirse los roles sexuales tradicionales. No obstante, también aquí encontramos una excepción: los hombres de países del este rompen la pauta general y realizan más habitualmente las tareas domésticas cuando tienen casa en propiedad o piso independiente (37%) que cuando viven en régimen de subarriendo

<sup>125</sup> Tanto los hombres como las mujeres de origen africano escogen menos que los otros grupos la respuesta «habitualmente» y más la respuesta «con frecuencia». No sabemos si en estas valoraciones ha podido influir algún factor idiomático, a pesar del entrenamiento de los encuestadores.

(25%); es decir, tienen más asumida la cooperación en las tareas domésticas que los otros grupos. Por su parte, en el grupo africano, y en menor medida el latinoamericano, las diferencias de género se acentúan al acceder a viviendas independientes (ver Gráfico 55).

**GRÁFICO 55**  
HOMBRES Y MUJERES QUE REALIZAN A DIARIO TAREAS DOMÉSTICAS, POR REGIONES DE ORIGEN Y SEGÚN EL TIPO DE TENENCIA DE LA VIVIENDA



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

(\*) Incluye alquiler independiente y vivienda en propiedad.

*Trabajos remunerados* dentro del propio hogar los realizan en doble proporción las mujeres (13% habitualmente o con frecuencia) que los hombres (6%). También quienes viven en domicilios de una o dos personas (en torno al 20% lo hace habitualmente o con frecuencia) que quienes viven en casas con muchas personas (menos del 8%). Por comunidades autónomas las diferencias no son significativas, mientras por regiones de origen los procedentes de América Latina y África se emplean más en casa (10% y 8%, respectivamente, de forma habitual o frecuente) que los de Europa del este (5%).

En cuanto al *estudio* dentro del hogar, dedican más tiempo las mujeres (el 22% lo hace a diario o con frecuencia) que los hombres (16%), tendencia similar a la existente entre la población española en general<sup>126</sup>. Por comunidades autónomas, en Madrid y Cataluña los inmigrantes estudian más en casa (23% y 20%, respectivamente) que en la Comunidad Valenciana (11%). Quizás las expectativas de empleo en esta última comunidad sean menos exigentes en cuanto a la cualificación profesional y reciclaje de los trabajadores. Por último, los inmigrantes africanos dedican algo menos de tiempo a estudiar en casa (14% a diario o con frecuencia) que los otros dos grupos (20% en ambos casos), en correspondencia con el menor nivel escolar de los primeros (el 20% de los hombres africanos y el 30% de las mujeres no han superado los estudios primarios, situación que sólo afecta al 1% de los europeos del este y al 3% de los latinoamericanos).

Las *actividades de ocio pasivo* que se suelen realizar dentro de los hogares, sobre todo ver televisión, registran una mayor participación de las mujeres (68% a diario) que de los hombres (60%), porque ellas están en casa con mayor frecuencia que ellos y algunas se declaran «amas de casa». Por comunidades apenas hay diferencias pero sí por regiones de origen y nivel de estudios: los africanos ven a diario la televisión en una proporción bastante menor (49%) que los latinoamericanos (73%) o los europeos del este (68%); del mismo modo, las personas con estudios de Primaria o menos ven la televisión en menor proporción (47%) que los que tienen secundaria o superior (68%). Caben dos posibles explicaciones a estas situaciones: bien que exista un mayor autocontrol del uso de la televisión en el colectivo de origen magrebí, de mayoría musulmana, ligado a razones culturales o religiosas; o bien que el menor uso de esos medios esté en relación con problemas en el uso del idioma o con el bajo poder adquisitivo, situaciones ambas que pueden correlacionar con un menor nivel de estudios de los africanos. Por último, el disfrute de medios de comunicación en el hogar es bastante menor en los alojamientos de subarriendo (58% a diario) que en los de alquiler independiente o propiedad (72%), por las razones ya apuntadas para otras actividades.

---

<sup>126</sup> Según una encuesta sobre empleo del tiempo en España, el porcentaje de mujeres que estudiaba diariamente fuera de los espacios académicos era del 4,5%, mientras los hombres lo hacían el 3,6%. O sea, el diferencial de dedicación de las mujeres al estudio era de un 20%. Ver INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, *Encuesta de empleo del tiempo 2002-2003*, INE, Madrid, 2004, Tablas de resultados, pág. 17.

## 6.2. Visitas en el domicilio

La mitad de los inmigrantes encuestados recibe *de vez en cuando* visitas en su casa y una cuarta parte lo hace *con frecuencia*, mientras otra cuarta parte *nunca o casi nunca*. En contra de cierto tópico existente, la inmensa mayoría de quienes reciben visitas señala que *nunca* ha tenido quejas de sus vecinos por ese motivo, mientras un sector menor reconoce que las ha tenido *alguna vez* y una minoría poco apreciable (2,5%) *con frecuencia*. En cuanto a aquellas personas que no reciben visitas en su casa, los motivos se reparten a partes iguales entre quienes dicen que su vivienda no reúne condiciones, los que plantean que las normas de la casa no lo permiten y aquellos a quienes, sencillamente, no les gusta invitar. Por tanto, los dos primeros no pueden recibir visitas mientras que los últimos no quieren hacerlo.

La Tabla 35 recoge los resultados en función de la modalidad de tenencia de la vivienda, que se ha demostrado la variable más discriminante en esta cuestión. Los que tienen casa en propiedad reciben visitas habitualmente en doble proporción que quienes viven en subarriendo; además, los propietarios reciben menos quejas del vecindario con ocasión de las visitas. Las quejas ocasionales son más frecuentes para los subarrendados; en cambio, respecto a las frecuentes no hay diferencias en función del tipo de vivienda (parece haber una minoría –menos del 3%– que tiene conflictos con el vecindario sea cual sea el régimen de tenencia). En todos estos aspectos el grupo de inmigrantes que vive en la modalidad de alquiler independiente se sitúa en una posición intermedia.

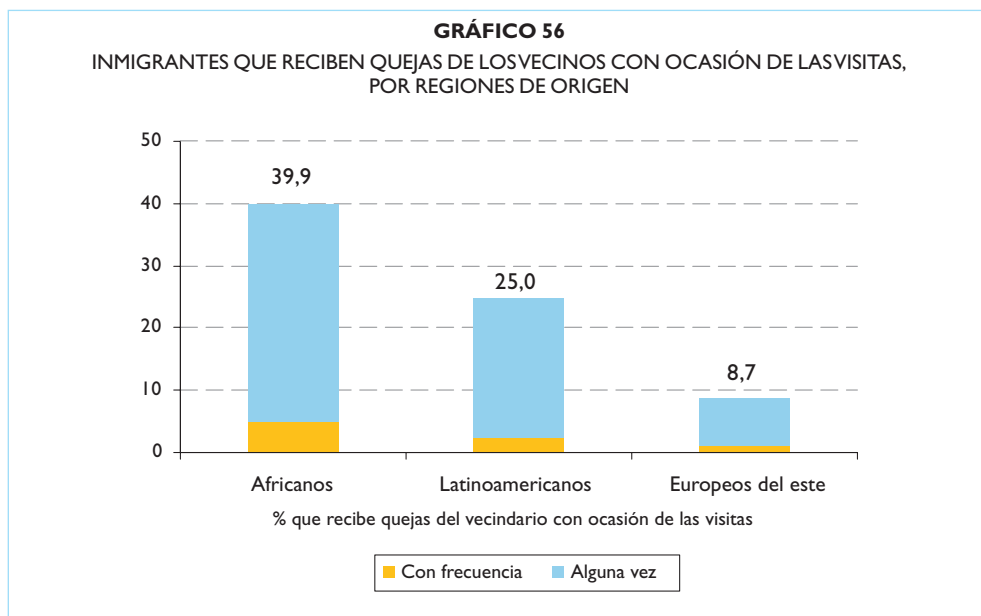
**TABLA 35**  
VISITAS EN EL DOMICILIO SEGÚN LA MODALIDAD DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

	Visitas en el domicilio	Régimen de tenencia (% columna)			
		Subarriendo	Alquiler independiente	Propiedad	TOTAL
Sí	Sí, habitualmente	19,1	31,0	38,3	25,0
	Sí, alguna vez	49,4	53,7	49,9	48,6
	¿Ha tenido quejas de los vecinos con ocasión de las visitas?:				
	No, nunca	71,3	75,9	79,7	73,7
	Sí, alguna vez	26,2	21,3	17,5	23,8
	Sí, con frecuencia	2,5	2,8	2,8	2,5
No	No, casi nunca	31,6	15,3	11,8	26,4
	¿Por qué no recibe visitas?:				
	No hay condiciones	37,2	28,6	16,7	33,0
	Normas de la casa	36,2	7,2	5,5	33,6
	No me gusta	26,6	64,2	77,8	33,4

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

Algunos indicadores, como el número de ocupantes de las viviendas o el índice de hacinamiento son convergentes con los resultados de la Tabla 35 ya que precisamente los alojamientos subarrendados son los que tienen más ocupantes y más hacinamiento. Así, cuando el índice de hacinamiento es crítico (menos de 6 m<sup>2</sup> por persona) sólo se reciben visitas habitualmente en el 5% de los casos, cuando es moderado (entre 6 y 10 m<sup>2</sup> por persona) en el 19% y si no hay hacinamiento en el 28%.

Las diferencias en función del sexo, nivel de estudios o cualificación laboral son poco apreciables. Sin embargo, resulta significativa la existente por regiones de origen: los latinoamericanos reciben habitualmente visitas en mayor proporción (31%) que los africanos (24%) y estos más que los europeos del este (19%). A su vez, cuando se tienen visitas, las quejas de los vecinos son mucho más frecuentes si se trata de africanos que si son latinos o europeos (ver Gráfico 56). Por último, cuando no se reciben visitas, la mayoría de los africanos señala que no es porque no les guste (13%) sino porque la casa no reúne condiciones (40%) o lo impiden las normas (47%); en cambio, para los latinoamericanos y europeos del este que no reciben visitas pesa mucho más el argumento de que no les gusta invitar (44% y 32%, respectivamente). Por tanto, podemos concluir que los africanos que no reciben visitas se sienten más frustrados que los otros grupos pues ello no se debe a una opción voluntaria sino a la falta de condiciones de las viviendas. Por otra parte, el que los africanos que reciben visitas tengan muchas más quejas del vecindario no se



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

sabe hasta qué punto hay que atribuirlo a razones objetivas (ruido excesivo, etc.), a la existencia de prejuicios en su contra o a ambas cosas a la vez.

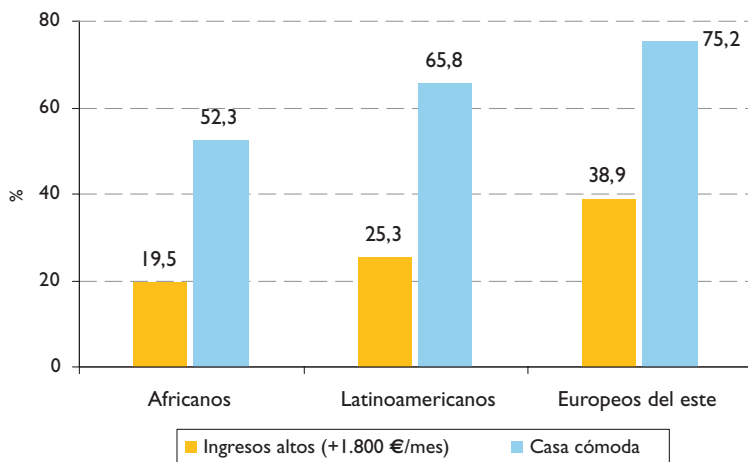
### 6.3. Comodidad de la vivienda

Una primera cualidad de las viviendas, evaluada con criterios subjetivos por las personas encuestadas, es su *comodidad*: si «la vivienda es confortable, bonita y espaciosa». La valoración global es positiva para el 62% y negativa para el 38%. El 23% opina que su casa es *muy cómoda* y el 40% *bastante cómoda*; en cambio, para el 30% es *poco cómoda* y para el 7% *nada cómoda*. Estas diferencias se presentan con perfiles diversos en función de las siguientes variables:

- **Sexo**: las mujeres valoran las casas más positivamente (70%) que los hombres (57%). ¿Se debe esto a un juicio subjetivo, quizás a quedar bien ante la persona encuestadora, o tiene una base real? Si en todas las casas hubiera personas de ambos sexos, la valoración tendría un claro componente subjetivo pues el espacio sería común para todos. Pero con frecuencia los hogares están formados sólo por hombres o por mujeres y en esa situación la confortabilidad puede ser mayor para las mujeres. Desde el análisis estadístico apuntamos un indicio: en los *hogares* formados sólo por una persona (33% de nuestra muestra), el 68% de las mujeres valora positivamente la comodidad de su alojamiento, lo que sólo hace el 56% de los hombres.
- **Región de origen y nivel de renta del hogar**: la evaluación del confort de la vivienda es más positiva entre los europeos del este y los latinoamericanos –con más nivel de renta, por ese orden–, que entre los africanos. *A más ingresos en el hogar, la casa resulta más confortable, bonita y espaciosa* (ver Gráfico 57). En este caso el volumen de ingresos familiares sí es determinante de las condiciones de vida de los hogares.
- **Tenencia de la vivienda**: como era previsible, y en coherencia con los niveles de renta, las viviendas en propiedad se consideran muy cómodas (47%) o bastante cómodas (41%) en mucha mayor proporción que las casas en subarriendo (14% y 39%, respectivamente), quedando la evaluación de los alquileres independientes en una posición intermedia (27% y 45%). En esta misma dirección se producen diferencias en función del índice de hacinamiento de los hogares (a más hacinamiento, menos confort), la regularidad administrativa, el nivel de estudios o la cualificación laboral, que no es necesario pormenorizar por obvias (a mayor precariedad, menor confort).
- **Comunidades autónomas**: la Comunidad Valenciana es la que registra los valores más positivos (el 76% considera la casa muy o bastante cómoda) seguida de Cataluña (60%) y Madrid (58%). En Cataluña es donde aparecen valoraciones más negativas (casa *nada cómoda* para el 10,4%, frente al 3% en la Comunidad Valenciana y el 7% en Madrid). Quizás

**GRÁFICO 57**

CONFORT DEL HOGAR Y NIVEL DE RENTA, POR REGIONES DE ORIGEN



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

una explicación se encuentre en la mayor concentración en Cataluña del colectivo inmigrante con menos renta (dos de cada tres valoraciones muy negativas sobre la comodidad de la vivienda en Cataluña son de personas africanas).

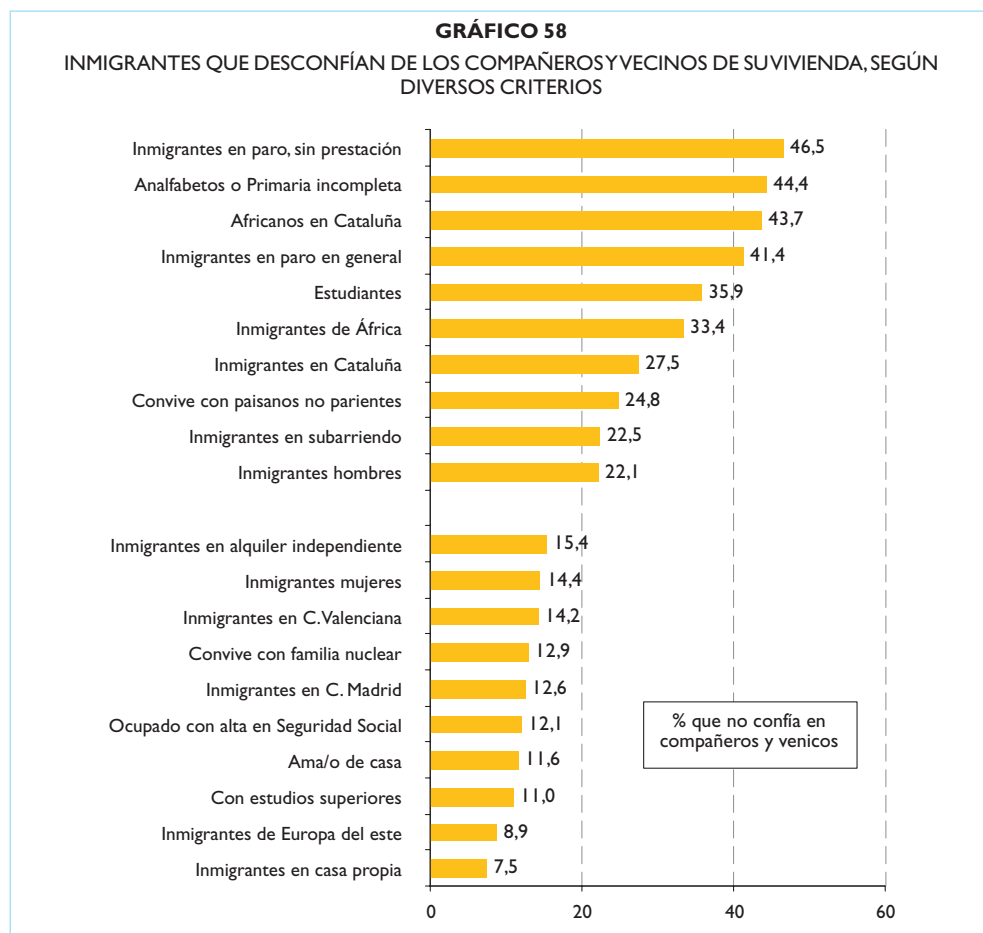
- *Relación entre las personas de la casa*: las valoraciones más positivas se dan en los casos de familia nuclear (88%) y de familia extensa (76%), es decir, cuando la familia se ha reunificado o constituido después de venir a España; y las más negativas en las viviendas donde coinciden parientes y no parientes o conviven sólo paisanos de la misma nacionalidad (situaciones que se dan principalmente en casos de subarriendo).

## 6.4. Confianza en compañeros y vecinos

La inmensa mayoría de la población inmigrante confía *mucho* (40%) o *bastante* (42%) en los compañeros y vecinos de su vivienda<sup>127</sup>, es decir, se siente en un clima de *seguridad*. Sin embargo, algo menos de la quinta parte tiene *poca* (15%) o *nula* confianza (3,5%) en ellos. Vamos a tra-

<sup>127</sup> Los compañeros de vivienda y los vecinos son grupos distintos, se puede confiar mucho en uno y poco en otro, o confiar en una parte de los compañeros y en otros no. Nuestra encuesta no establece esas distinciones, pues sólo pretende medir el *clima de seguridad* de la vivienda en general, teniendo en cuenta los diversos tipos de personas próximas.

tar de indagar quiénes son los que hacen estas valoraciones negativas, para lo que recogemos, de más a menos, aquellos colectivos concretos que manifiestan desconfianza en relación a las personas de su entorno.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

En general la desconfianza aumenta en función de tres variables: la exclusión del mercado de trabajo (parados), sobre todo si no se recibe prestación de desempleo; el bajo nivel de estudios; y el origen africano. Con una incidencia menor, también influyen el vivir en subarriendo, en hogares sin núcleo (inmigrantes que conviven con paisanos, estudiantes...) o residir en Cataluña. Sin embargo no influyen de manera significativa en el clima de confianza el nivel de renta de las familias, el estatuto jurídico o el tiempo de estancia en España.

La influencia del tipo de vivienda (subarriendo, alquiler independiente y propiedad) en el clima de seguridad de los hogares no resulta tan decisiva como se podía prever. Ciertamente la desconfianza es mayor en los casos de subarriendo (23%) que en los alquileres independientes (15%) o en propiedad (8%), pero ello no impide destacar que el 77% de quienes viven en viviendas compartidas por varios hogares confían en sus compañeros (mucho, 33% o bastante, 45%). Es decir, pobreza y/o hacinamiento no son necesariamente sinónimos de malas relaciones o desconfianza, aunque pueden contribuir a ello.

Sin embargo vuelve a tener una influencia importante la pertenencia al colectivo africano (mayoría marroquíes), quienes desconfían mucho más de sus compañeros y vecinos (33%) que si se trata de latinos (14%) o europeos del este (9%). Ciertamente los africanos tienen menor nivel de estudios y de renta que los otros, pero ello no resulta suficiente para explicar las diferencias. Como hipótesis en relación a los vecinos autóctonos, su mayor grado de desconfianza podría ser la respuesta a la xenofobia existente hacia ellos, que es mayor que hacia los otros colectivos, tal como destacan diversos estudios<sup>128</sup>.

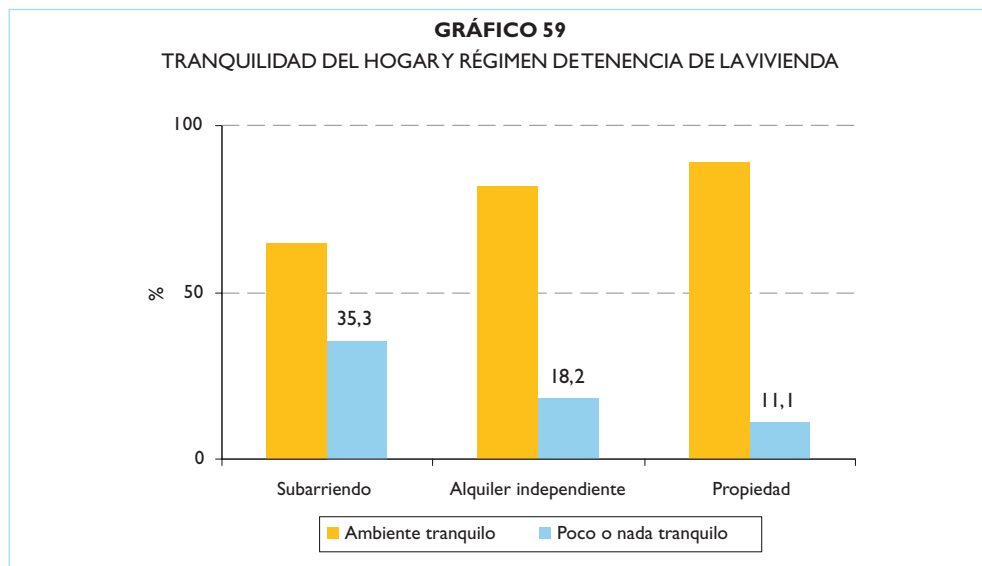
## 6.5. Ambiente relajado para descansar

La tercera cualidad de las viviendas que valoran las personas encuestadas es la *tranquilidad*, es decir, si existe «un ambiente relajado para descansar». En general, opinan que sí el 73% y que no el 27%. Los primeros, casi en la misma proporción, opinan que gozan de mucha (37%) o bastante tranquilidad (36%). En el otro extremo, sólo el 5% considera que el ambiente de su casa no favorece en absoluto la relajación necesaria para descansar.

El análisis estadístico ofrece una gran convergencia entre esta cuestión y la *comodidad* de los hogares. Como entonces, las mujeres valoran algo más positivamente que los hombres la tranquilidad de su casa y, por regiones de origen, los procedentes de África hacen juicios más negativos (46%) que los latinoamericanos (18%) o los europeos del este (23%). Asimismo, las familias de renta alta disponen de casas más relajadas para descansar que las de baja renta y los propietarios están mejor que quienes tienen un piso alquilado y éstos mejor que los subarrendados (ver Gráfico 59).

---

<sup>128</sup> Ver VALLÉS, M.S., CEA, M.A. e IZQUIERDO, A., *Las encuestas sobre inmigración en España y Europa*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid, 1999; y Díez, J. y RAMÍREZ, M.C., *La inmigración en España. Una década de investigaciones*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid, 2001. En un estudio europeo, todavía no publicado, los marroquíes eran la minoría étnica –por delante de los gitanos y de otros colectivos nacionales– que más había experimentado rechazo y hostigamiento al intentar acceder a una vivienda. COLECTIVO IOÉ, *Experiencias de discriminación de minorías étnicas en España*, European Monitoring Centre on Racism and Xenophobia, Viena, 2003.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

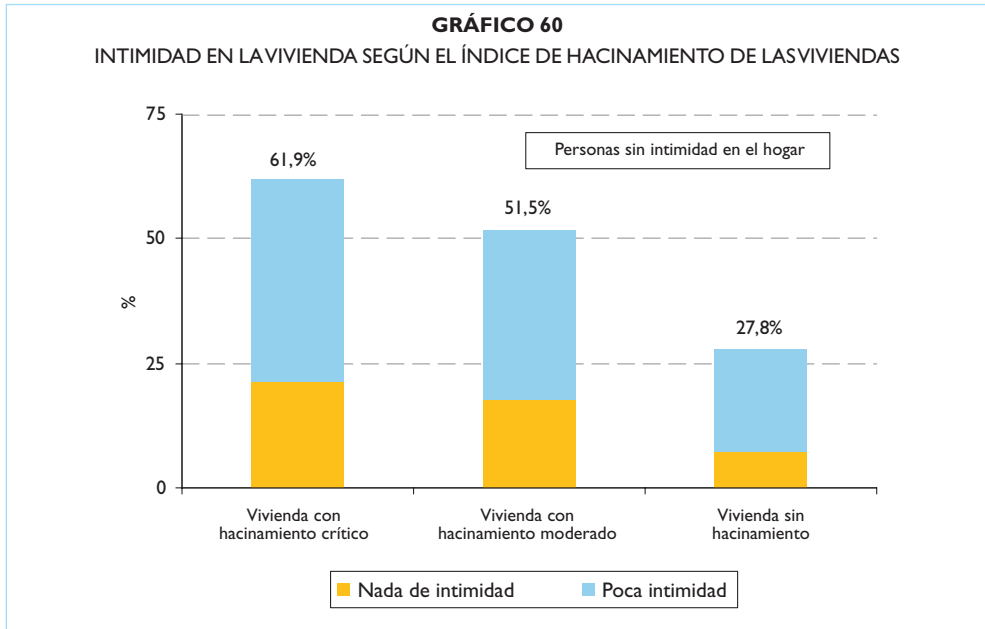
Por comunidades autónomas las diferencias son pequeñas. La Comunidad Valenciana sigue presentando la mejor puntuación (el 77% considera que el ambiente de la casa es tranquilo) seguida de Madrid (73%) y Cataluña (70%). Por lo demás, las variables relacionadas con la estructura del hogar confirman de nuevo que el ambiente es más tranquilo en las familias con núcleo y menos en las que conviven personas sin lazos de parentesco entre sí, sobre todo si existe hacinamiento. No obstante, resulta sorprendente que para el 33% de quienes viven en un grado de hacinamiento crítico (menos de 6 m<sup>2</sup> por persona) exista en su vivienda mucha tranquilidad y para otro 13% bastante tranquilidad; es decir que, a pesar de las deficientes condiciones objetivas, existe buena convivencia.

## 6.6. Intimidad

Dos tercios de los inmigrantes se encuentran satisfechos en cuanto a la sensación de libertad en el interior de su hogar, y un tercio insatisfechos. El 39% se siente *mu*y libre y el 27% *bastante* libre para hacer lo que quiere en su domicilio; por el contrario, el 24% se siente *poco* libre y el 10% *nada* libre, o sea, que no tienen intimidad en el interior de su vivienda.

Como era de esperar, la intimidad es menor en las viviendas subarrendadas (13% nada de intimidad y 33% poca) que en las de alquiler independiente (4 y 14%, respectivamente) o en propiedad

(2 y 9%). En la misma línea, la sensación de falta de intimidad es mucho mayor en los casos de hacinamiento (crítico o moderado) que cuando no hay hacinamiento, es decir, cuando se dispone de al menos de 10 m<sup>2</sup> por persona (ver Gráfico 60).



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

Los inmigrantes de la Comunidad de Madrid, donde el subarriendo y hacinamiento son mayores, experimentan en consecuencia más problemas de intimidad. Y lo mismo pasa al colectivo africano, que es el grupo que presentaba mayores índices de hacinamiento crítico o moderado. En dependencia de las variables anteriores, la sensación de intimidad en los hogares aumenta en función del nivel de renta de las familias, del tiempo de estancia en España, de la cualificación académica y laboral, del estatuto jurídico, etc. Sólo queremos destacar que, una vez más, las mujeres sienten mejor salvaguardada que los hombres su intimidad dentro de los hogares, lo que es consecuencia de que ellas tienen una estructura familiar más asentada: el 42% vive con su pareja en España (por el 37% de los hombres) mientras las que tienen a su cónyuge en el país de origen son muchas menos (13%) que los hombres separados geográficamente de sus mujeres (21%).



## 7. RELACIÓN CON LOS VECINOS Y EL BARRIO

Este capítulo no se centra ya en las características de la vivienda y de sus ocupantes sino en su entorno próximo. En primer lugar recogeremos la información proporcionada por las personas encuestadas sobre el nivel social del barrio y la mayor o menor concentración de inmigrantes en el mismo. En segundo lugar repasaremos las actividades cotidianas más habituales (compra diaria, salir de paseo, etc.) para saber si se realizan en el barrio o en otros lugares. En tercer lugar destacaremos diversos aspectos en torno a la relación entre los vecinos, en especial las situaciones de aceptación o rechazo por parte de la población autóctona. Por último, recogeremos la opinión existente, en general, sobre el barrio y, en particular, sobre el funcionamiento de los servicios públicos.

### 7.1. Nivel social del barrio y densidad de inmigrantes

Para definir el nivel social del barrio correspondiente al emplazamiento de la vivienda, los inmigrantes tenían cuatro opciones<sup>129</sup>: zona de *alto nivel social*, donde se ubicó sólo el 4%; de *nivel intermedio*, el 45%; de *nivel modesto*, el 47%; y *área chabolista o marginal*, otro 4%. Por tanto, son muy pocos quienes declaran vivir en los extremos de la pirámide social urbana y muchos los que se ubican en posiciones medias o bajas.

Un segundo aspecto en relación con el emplazamiento es la densidad de inmigrantes entre los vecinos de la escalera o finca donde viven las personas entrevistadas: una quinta parte vive en

---

<sup>129</sup> Los encuestadores disponían de ejemplos concretos de cada ciudad para ayudar a responder a las personas entrevistadas. Por ejemplo, en el caso de Madrid vivir en la Calle Velázquez era «alto nivel»; en Bravo Murillo, «nivel intermedio»; en el barrio de Pan Bendito, «nivel sencillo»; y en Las Barranquillas o en una casa abandonada, «área chabolista o marginal».

edificios con gran densidad de inmigrantes (más de la mitad de los vecinos); casi un tercio en comunidades donde ellos son los únicos inmigrantes; y la mayoría (52%) en edificios con una densidad intermedia de población de origen extranjero (al menos dos vecinos pero menos del 50% de la escalera). Por tanto, si bien es cierto que en dos de cada tres casas existe una cierta concentración de inmigrantes (al menos dos viviendas), lo que puede dar la sensación de «casas de inmigrantes», lo que más prevalecen son situaciones de densidad intermedia.

La Tabla 36 recoge la densidad de vecinos inmigrantes en función del nivel social del barrio. Se puede observar que *en los barrios de nivel alto e intermedio existe muy poca concentración de hogares inmigrantes mientras en los barrios modestos y marginales la concentración es importante*. El Gráfico 61 refleja cómo la densificación de hogares inmigrantes se produce en correlación inversa con el nivel social del barrio, con los consiguientes problemas de segregación étnica en las áreas degradadas o marginales de la ciudad: a menor nivel social, mayor concentración de las familias inmigrantes.

**TABLA 36**  
DENSIDAD DE INMIGRANTES ENTRE LOSVECINOS, SEGÚN EL NIVEL SOCIAL DEL BARRIO

Densidad de inmigrantes entre los vecinos	Nivel social de la zona donde vive (% columna)				
	Alto	Intermedio	Modesto	Marginal	TOTAL
La mayoría (+70%)	1,9	4,4	12,2	32,5	9,0
Más de la mitad (50-70%)	3,7	6,1	13,3	26,2	10,3
Menos de la mitad (30-49%)	3,9	17,8	20,6	10,9	18,4
Una minoría (-30%)	16,0	40,3	29,2	19,6	33,1
Sólo ellos (una vivienda)	74,5	31,4	24,8	10,8	29,2
TOTAL (% fila)	4,4	45,1	46,6	3,9	100,0

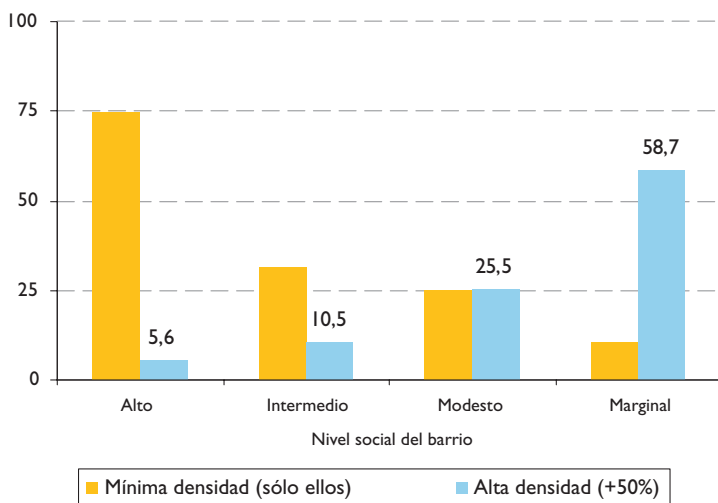
FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

Ni el nivel social del barrio ni la densidad de vecinos inmigrantes varían mucho en los casos de subarriendo y de alquiler independiente, es decir, ambos tipos de vivienda se encuentran en las mismas zonas de la ciudad y en edificios con similar densidad de hogares inmigrantes. Sólo en el caso de los pisos en propiedad aparecen diferencias significativas. Así, el nivel del barrio es modesto en el 38% de las casas en propiedad, en el 52% de los alquileres independientes y en el 54% de los subarriendos; y la densidad es elevada (más del 50% inmigrantes) en el 11% de los pisos en propiedad, el 18% de los alquileres independientes y el 22% de los subarriendos.

Por comunidades autónomas, la concentración de inmigrantes es doble en Cataluña (el 26% vive en edificios donde más de la mitad de los vecinos son extranjeros) que en la Comunidad Va-

**GRÁFICO 61**

DENSIDAD DE INMIGRANTES ENTRE LOS VECINOS, SEGÚN EL NIVEL SOCIAL DEL BARRIO



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

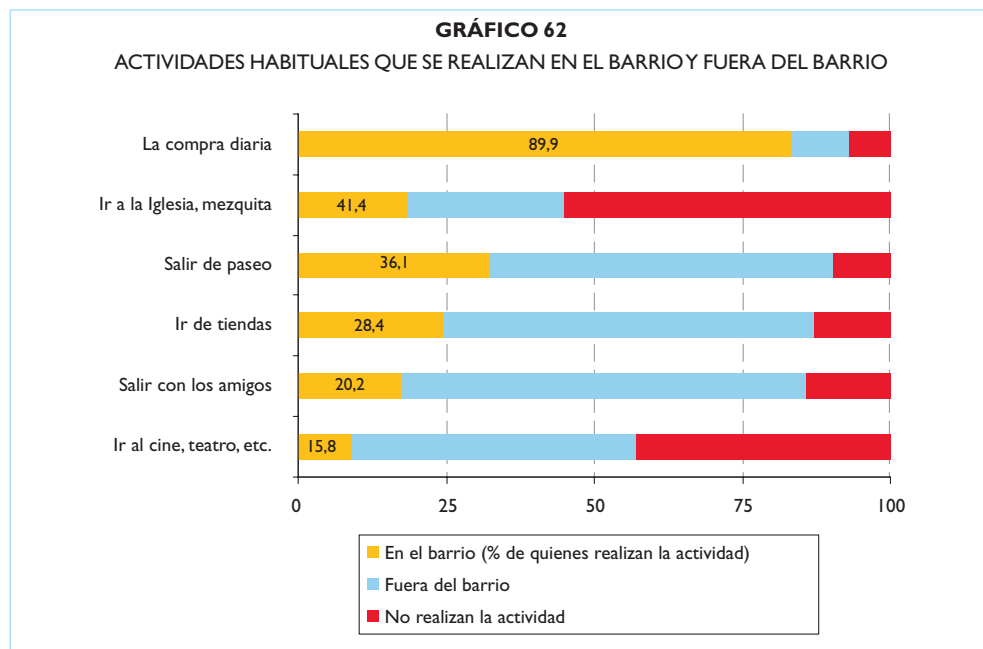
lenciana (13%), quedando Madrid en valores intermedios (17%). De nuevo estas diferencias se corresponden con los resultados por regiones de origen ya que son los africanos, más presentes en Cataluña, los que registran mayores concentraciones de inmigrantes en las comunidades de vecinos (21%), seguidos de cerca por los latinoamericanos (20%) y a mucha distancia por los europeos del este (11%), estos últimos más presentes en la Comunidad Valenciana.

En cuanto al nivel social de los barrios, las diferencias por comunidades son poco relevantes. Por regiones de origen, los africanos están más ubicados en áreas marginales (13%) y sencillas (52%) que los latinoamericanos (1% y 49%) o europeos del este (2% y 33%), en correspondencia con sus niveles más bajos de ingresos y la mayor segregación de que son objeto, tal como vimos anteriormente.

El tiempo de estancia en España correlaciona negativamente con la densidad de inmigrantes en los edificios. A más tiempo de residencia, menor concentración de vecinos extranjeros. Así, la densidad es elevada (más de la mitad inmigrantes) para el 22% de los recién llegados (menos de dos años en España), el 20% de quienes llevan de tres a cinco años, y el 15% de los que residen hace más de cinco años. Sin embargo, el nivel social de los barrios donde habita la inmigración varía menos en función del tiempo de estancia y la inmensa mayoría considera que se encuentra, a partes casi iguales, en los niveles intermedio o modesto: 89% de los recién llegados, 93% de los que llevan entre dos y cinco años y 92% de los más antiguos.

## 7.2. Actividades que se realizan en el barrio

De las actividades que tienen lugar fuera del hogar y de los centros de trabajo hemos escogido seis a fin de saber si los inmigrantes las realizan o no y, en caso positivo, si se llevan a cabo en el barrio donde está ubicada la vivienda o en otro lugar de la ciudad. El Gráfico 62 recoge los principales resultados.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

Se puede observar que sólo la *compra diaria* se realiza más en el propio barrio que en otros lugares del municipio. De las restantes actividades, «*acudir a iglesias, mezquitas o centros de culto*» es la más incardinada en el propio barrio, aunque es la que realizan menos personas habitualmente (el 44% de las personas encuestadas). A continuación aparecen tres actividades (*salir de paseo, ir de tiendas y quedar con los amigos*) que son practicadas por más del 80% de los vecinos, pero mayoritariamente fuera del propio barrio. Por último, algo más de la mitad de la inmigración procedente de países periféricos acostumbra *ir al cine o a otras actividades de tipo cultural*, pero la inmensa mayoría lo hace fuera del barrio. Podemos concluir, por tanto, que *la vida social de la población inmigrante no se ciñe al barrio donde está ubicada su vivienda sino que se desarrolla en gran parte en otros lugares de la ciudad*. Esto puede significar que el barrio no dis-

pone de ciertos servicios y equipamientos pero, también, que los inmigrantes no viven en un entorno cerrado sino que circulan por el conjunto de la ciudad y tienen acceso a una gama de recursos amplia.

La realización de actividades y su ubicación dentro o fuera del barrio presentan resultados bastante constantes en función de las diversas variables, con algunos rasgos diferenciales:

- Las actividades relacionadas con el consumo (compra diaria, ir de tiendas) las realizan algo más las mujeres que los hombres (5 puntos de diferencia), de acuerdo con su mayor dedicación a las tareas domésticas. La ubicación del consumo dentro o fuera del barrio presenta la misma distribución en ambos sexos.
- Por tramos de edad, la participación en las diversas actividades es muy parecida, salvo en la asistencia a iglesias o mezquitas que es menor entre los jóvenes (38%) que entre los mayores de 40 años (52%) o entre los de 30 a 40 años (45%).
- En la Comunidad Valenciana todas las actividades se realizan fuera del barrio en mayor proporción que en las otras regiones. Por ejemplo, el 77% de los inmigrantes de esa comunidad salen a pasear habitualmente fuera del barrio donde viven, lo que acostumbran hacer el 62% de los inmigrantes en Madrid y el 58% en Cataluña.
- La asistencia habitual a cultos religiosos es mayor en la Comunidad Valenciana (55%) que en Madrid (44%) o en Cataluña (39%). Por regiones de origen, los más practicantes de algún culto religioso son los europeos del este (48%), seguidos de los africanos (44%) y los latinoamericanos (43%). Entre los practicantes, lo hacen mucho más en su barrio los latinos (64%) que los africanos (23%) o los europeos (14%), con toda probabilidad porque los lugares de culto católicos están diseminados por todos los barrios mientras las religiones mayoritarias en África (islámica) y Europa del Este (protestante, ortodoxa...) tienen menos lugares de culto en las ciudades españolas.
- Los que llevan menos tiempo en España desarrollan menos actividades en general, y especialmente fuera de su barrio, que los inmigrantes más antiguos. Esto se puede explicar porque el asentamiento en España y las redes de relaciones se amplían lógicamente a medida que pasan los años y la ciudad es mejor conocida. Por las mismas razones se puede explicar que los irregulares realicen habitualmente algunas menos actividades que quienes tienen la documentación en regla.

### 7.3. Relaciones con los vecinos

Hemos tratado de conocer las redes de relación de los inmigrantes mediante una pregunta múltiple en la que se les pedía que nos dijeran si tenían *muchos, algunos o ningún amigo* en cinco contextos diferentes: la escalera o finca de su casa, la calle o zona del barrio donde viven, los

locutorios, las asociaciones (de cualquier tipo) y los centros de enseñanza a donde van sus hijos. Los resultados se ofrecen en la Tabla 37; en ella distinguimos las relaciones existentes con los vecinos en general –de su escalera o del barrio– y en los tres ámbitos concretos a los que hemos aludido. En el primer caso todas las personas, o casi todas, están implicadas; sin embargo, en el segundo hay que descontar a quienes no acuden a los locutorios, las asociaciones o los colegios.

**TABLA 37**  
**NÚMERO DE VECINOS CON LOS QUE SE MANTIENEN RELACIONES PERSONALES EN DIVERSOS ÁMBITOS DE LA VIDA SOCIAL**

Ámbito	Personas con las que mantiene relaciones (% fila)			
	Muchas	Algunas	Ninguna	
Vecinos de la escalera o finca	9,1	53,4	37,5	
Vecinos de la calle o zona	5,6	53,1	41,3	No acuden
Locutorios	12,1	38,3	31,7	17,8
Asociaciones	10,8	22,8	20,1	46,3
Colegio de los hijos	1,8	15,4	13,2	69,6

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

En torno al 60% de los inmigrantes mantiene relaciones personales con algún vecino, mientras el 40% restante no las tiene. Entre los primeros, uno de cada ocho se relaciona *con muchas personas* pero la inmensa mayoría lo hace sólo *con algunas*. En general, las relaciones con los vecinos de la escalera o finca son algo más amplias que con los vecinos del barrio.

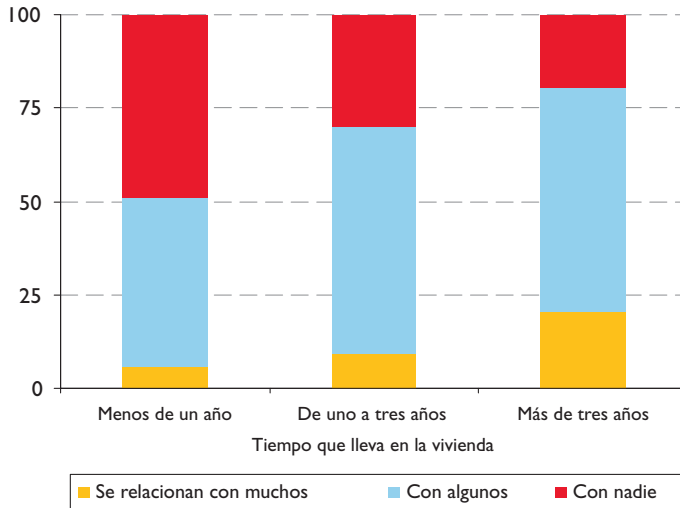
La relación con los vecinos apenas se modifica en función del sexo o la edad de las personas adultas. Sin embargo, sí influye el tiempo de estancia en España y, aún más, el tiempo que se lleva viviendo en la misma casa. A más tiempo en el domicilio, más relaciones personales con los vecinos y la gente del barrio. El Gráfico 63 recoge la frecuencia de relaciones con los vecinos de la escalera o finca en función del tiempo que llevan en su vivienda actual.

El tipo de tenencia de la vivienda influye en las relaciones de los vecinos en la misma dirección que el tiempo de estancia. En los casos de propiedad y alquiler independiente, donde la estabilidad es mayor, la red de relaciones con los vecinos de la escalera es más amplia que en los casos de subarriendo, donde prevalece la movilidad. Sin embargo, las redes de relación con personas del barrio en general son bastante parecidas en todos los casos.

El nivel de estudios y la cualificación laboral influyen positivamente, de forma moderada, en las relaciones con los vecinos. Quienes no han superado los estudios primarios o tienen empleos

**GRÁFICO 63**

RELACIÓN CON LOS VECINOS SEGÚN EL TIEMPO QUE LLEVAN EN LA VIVIENDA



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

no cualificados, sumergidos, etc., encuentran más dificultades para mantener relaciones personales con los vecinos de su casa o de su entorno.

Por regiones de origen las diferencias en la relación con los vecinos son mínimas. El colectivo de Europa del este presenta unas relaciones ligeramente más densas con los vecinos de su escalera y el colectivo africano con los vecinos del barrio, pero siempre dentro de una tónica general muy parecida en todos los grupos.

Por comunidades autónomas los inmigrantes de Madrid mantienen menos relaciones con sus vecinos que en las otras comunidades. En especial, el 50% no mantiene una relación personal con ningún vecino de su misma calle o zona, situación que se reduce al 36% en Cataluña y la Comunidad Valenciana. Esta última comunidad es la que presenta unas redes más intensas al interior de la finca (el 74% dice tener relaciones personales con algún vecino), lo que logran el 61% en Cataluña y el 56% en Madrid. Estas diferencias no se pueden atribuir a que los inmigrantes de Madrid o Cataluña sean más recientes que en la Comunidad Valenciana, pues ocurre justamente al revés, y quizás haya que atribuirlo a un estilo de vida más anónimo en los casos de Madrid y Cataluña. Si nos limitamos exclusivamente a los inmigrantes que llevan menos de un año en la vivienda actual, han conseguido tener relaciones personales con algún vecino de su finca el 69% en la Comunidad Valenciana, el 46% en Madrid y el 43% en Cataluña. Y si nos ceñimos a los que llevan más de tres

años, se relacionan personalmente con sus vecinos el 96% en la Comunidad Valenciana, el 87% en Cataluña y el 71% en Madrid. Las diferencias de este último grupo se agrandan para el caso de Madrid si nos referimos a las relaciones personales con vecinos de la misma calle o barrio: 83% en Comunidad Valenciana y 80% en Cataluña, por 62% en la Comunidad de Madrid.

El 82% de las personas encuestadas acude a *locutorios*, normalmente para hablar por teléfono con parientes del país de origen y a veces para acceder a otros servicios como el envío de dinero, uso de internet, comercio al por menor, etc. Pues bien, *es en los locutorios donde los inmigrantes dicen mantener con más frecuencia «muchas» relaciones personales* –el 12%– probablemente con paisanos de su misma procedencia. En cuanto a las *asociaciones* (de cualquier tipo), participa en ellas el 54% de los inmigrantes, llegando al 11% quienes dicen mantener dentro de ellas relación con muchas personas. Por último, sólo el 30% de las personas encuestadas tiene hijos en *centros de enseñanza*, siendo algo más de la mitad de ellos quienes mantienen alguna relación personal con otros padres o madres del colegio.

Los inmigrantes sin papeles tienen su principal espacio de relaciones en los locutorios a donde acude habitualmente el 87% (los documentados el 78%). En cambio, los inmigrantes con papeles acuden más, en términos relativos, a las asociaciones, donde el 13% dice mantener «muchas» relaciones personales. Las redes asociativas vinculan en mayor proporción a personas con estudios, cualificadas y que disponen de vivienda en propiedad o alquiler independiente, mientras en los locutorios ocurre lo contrario. A medida que los inmigrantes se asientan en España, en general, acuden menos a locutorios y más a asociaciones. Las diferencias por sexo y tramos de edad son poco relevantes.

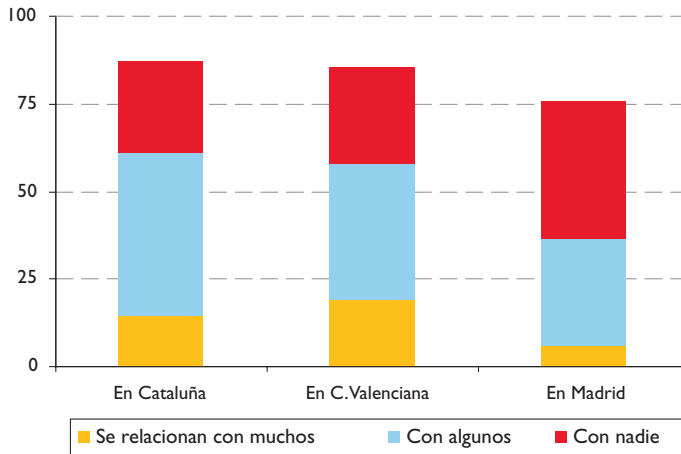
Por comunidades autónomas son bastantes más los inmigrantes que se relacionan con otras personas en los locutorios en Cataluña (61%) y en la Comunidad Valenciana (58%) que en Madrid (36%). Esto se debe, principalmente, a que en esta última comunidad se acude menos a los locutorios (el 24% no acude, por un 13% en Cataluña y un 15% en Comunidad Valenciana) (ver Gráfico 64).

En contraposición a lo anterior, en Madrid son más los inmigrantes que dicen participar en asociaciones (62%, por el 53% en Cataluña y el 41% en la Comunidad Valenciana). Asimismo, entre quienes acuden entablan más relaciones personales en Madrid (16% con muchos, 23% con algunos), que en Cataluña (8% y 25%, respectivamente) o la Comunidad Valenciana (7% y 19%). Estos resultados parecen indicar que las redes asociativas (en su mayoría probablemente constituidas por los propios inmigrantes) están algo más desarrolladas en la Comunidad de Madrid.

Por regiones de origen, quienes más acuden a locutorios son los africanos (89%) y latinoamericanos (87%), seguidos a cierta distancia por los europeos del este (76%). Entre quienes utilizan estos espacios, son también los africanos los que más entablan relaciones personales en ellos (el 23% con *muchas* personas y el 53% con *algunas*), quedando los europeos del este en el extremo opues-

**GRÁFICO 64**

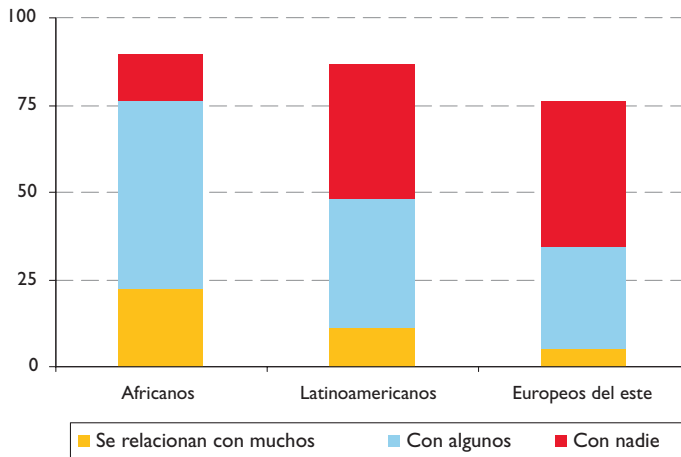
RELACIONES PERSONALES EN LOS LOCUTORIOS, POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

**GRÁFICO 65**

RELACIONES PERSONALES EN LOS LOCUTORIOS, POR REGIONES DE ORIGEN

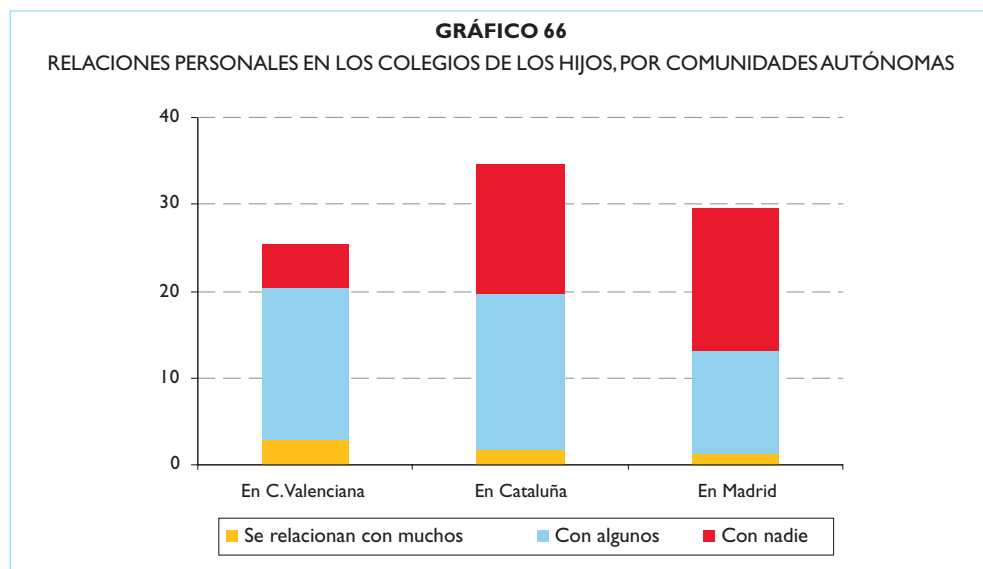


FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

to. Los latinoamericanos ocupan una posición intermedia, tal como se puede observar en el Gráfico 65. La mayor presencia del colectivo africano en Cataluña puede explicar que sea esta comunidad la que muestre también una mayor densidad de relaciones sociales dentro de los locutorios.

El colectivo latinoamericano es el que más participa en redes asociativas (63%), por delante de africanos (49%) y europeos del este (43%). Además, este último grupo se caracteriza por el hecho de que menos de la mitad de quienes acuden a asociaciones mantiene en ellas alguna relación personal, lo que es habitual entre latinos y africanos.

Por último, de los inmigrantes que tienen hijos en el colegio algo más de la mitad ha logrado cultivar relaciones personales con otros padres o madres de alumnos del mismo centro escolar. Tales relaciones son más frecuentes cuando los inmigrantes tienen documentación, empleo cualificado e ingresos elevados. Las diferencias por regiones de origen en este caso no son relevantes; por comunidades autónomas destaca el hecho de que en la Comunidad Valenciana son muchos más los padres y madres que consiguen entablar relaciones personales en ese ámbito. Como se recoge en el Gráfico 66, el 80% de los inmigrantes de esa comunidad que lleva a sus hijos a la escuela mantiene en ella muchas o alguna relación personal, lo que sólo ocurre al 44% en Madrid y al 57% en Cataluña.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

## 7.4. Opinión sobre el trato dispensado por los vecinos españoles

La opinión sobre el trato recibido por los vecinos la hemos recogido a través de dos preguntas del cuestionario. En la primera, de tipo proyectivo, se pedía que se señalara el grado de acuerdo o desacuerdo con la siguiente afirmación: «los vecinos acogen bien a los inmigrantes».

En la segunda se preguntaba si se había recibido alguna vez «insultos, amenazas u hostigamientos por parte de sus vecinos españoles a causa de ser extranjeros».

El 60% de las personas encuestadas cree que los vecinos no acogen bien a los inmigrantes. Sin embargo, sólo la mitad de quienes piensan así (el 29%) ha recibido alguna vez insultos, amenazas u hostigamientos. Es decir, el 71% de los encuestados señala que nunca se han sentido agredidos por sus vecinos españoles debido a su diferencia nacional o étnica. En principio esto parece indicar que *la opinión sobre el maltrato en general a los inmigrantes por parte de sus vecinos está sobredimensionada en relación a la realidad experimentada por ellos mismos*. No obstante, casi un tercio tiene experiencias negativas del trato recibido, lo que no deja de ser una cifra preocupante. Si cruzamos las dos preguntas, observamos que el 50% de quienes nunca han sido hostigados opina que en general los vecinos tratan mal a los inmigrantes (aunque a ellos no les haya afectado). Sin embargo, a la inversa, sólo el 10% de quienes han sido víctimas de maltrato considera que los vecinos acogen bien a los inmigrantes.

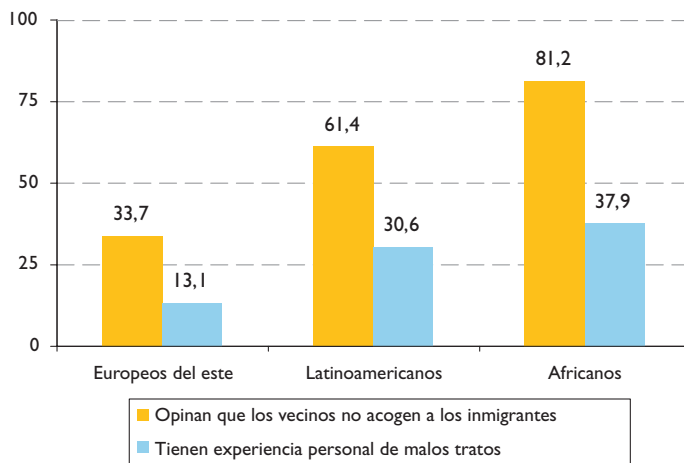
Precisando más el estado de opinión sobre la acogida a los inmigrantes, la visión negativa presenta dos gradaciones: la mayoritaria está *poco de acuerdo* con la afirmación de que «los vecinos acogen bien a los inmigrantes» (48%) y la minoritaria *nada de acuerdo* (12%). En cuanto a las experiencias de maltrato, el 22% recuerda haber sufrido insultos, amenazas u hostigamientos por parte de sus vecinos españoles en una o dos ocasiones, y el 7% en tres o más ocasiones.

Estos resultados no presentan diferencias significativas en función del sexo, la edad o el tiempo de estancia en España. En esta ocasión las variables más discriminantes son la región de origen, el nivel de estudios y algunas características asociadas a la vivienda (número de personas, densidad de inmigrantes en el edificio y nivel social del barrio). Otras variables tienen una incidencia menor –como el tipo de tenencia, la situación laboral o la reagrupación familiar– o bien dependen de las variables principales (como las diferencias por comunidades autónomas).

Por regiones de origen, el colectivo africano tiene una opinión mucho más negativa sobre la acogida del vecindario; también es el grupo que ha recibido más insultos, amenazas y hostigamientos por parte de los españoles. Sin embargo, las opiniones negativas sobre el trato en general por parte de los africanos son muchas más (81%) que las de quienes han sido víctimas en alguna ocasión (37%). En el extremo opuesto se encuentran los europeos del este, con valoraciones muy positivas en ambos planos. Por otra parte, el colectivo latinoamericano se halla en una posición intermedia, más cerca de los africanos que de los europeos (ver Gráfico 67). Estos resultados permiten explicar que en Cataluña, la comunidad con mayor proporción de africanos, se recoja en general una opinión más negativa sobre la acogida a los inmigrantes; sin embargo las experiencias de malos tratos (insultos, amenazas, hostigamientos) son más frecuentes en Madrid (32%) que en Cataluña (27%) o en la Comunidad Valenciana (26%), probablemente en correlación con las características de la vivienda que veremos después.

**GRÁFICO 67**

OPINIONES Y EXPERIENCIAS SOBRE LA ACOGIDA DEL VECINDARIO, POR REGIONES DE ORIGEN



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

El nivel de estudios permite explicar, todavía más que las regiones de origen, las diferencias de opinión y de experiencia personal en torno al trato recibido. Como se recoge en la Tabla 38, a medida que se avanza en el nivel de estudios se tiene una percepción y una experiencia más positivas del trato recibido por parte de los españoles<sup>130</sup>. En cuanto a las personas sin estudios (analfabetas o con la primaria no terminada), consideran mayoritariamente que los vecinos no acogen bien a los inmigrantes (83%) y casi en la mitad de los casos (46%) ellos mismos han recibido malos tratos (insultos, amenazas, hostigamientos). Los extranjeros «incultos» serían víctimas de un *cosmopolitismo modernizador* que «sostiene que las diferencias fundamentales no se establecen entre ciudadanos de uno u otro país, sino entre grupos con distinto grado de civilización (...). El discurso cosmopolita se identifica con las clases “cultas” de cualquier procedencia, estableciendo un racismo que se basa en argumentos culturalistas»<sup>131</sup>.

El nivel de estudios muy superior de los europeos del este (96% con estudios secundarios, Formación Profesional o Superiores) explica en parte que este colectivo tenga una percepción y ex-

<sup>130</sup> Conviene advertir que en las encuestas de opinión las personas con mayor nivel de estudios tienden a formular respuestas «políticamente correctas».

<sup>131</sup> COLECTIVO IOÉ, *Discursos de los españoles sobre los extranjeros. Las paradojas de la alteridad*, CIS, Madrid, 1995, pág. 84.

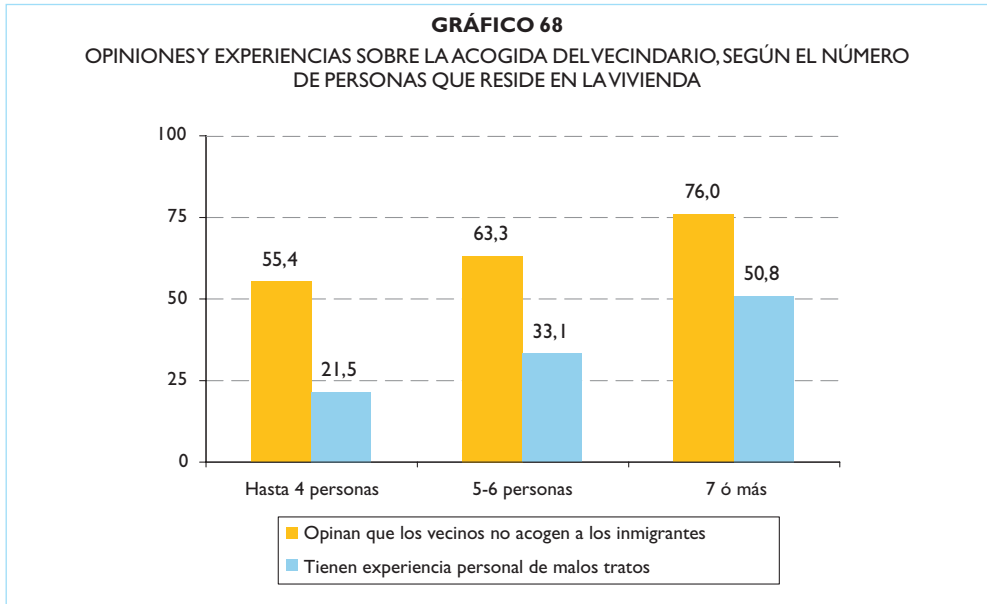
**TABLA 38**  
OPINIÓN Y EXPERIENCIA PERSONAL EN TORNO AL TRATO RECIBIDO POR PARTE DE LOS VECINOS,  
SEGÚN NIVEL DE ESTUDIOS

	Nivel de estudios			
	Sin estudios	Primarios	Secundarios-FP	Superiores
<b>“Los vecinos acogen bien a los inmigrantes”:</b>				
De acuerdo	17,0	26,5	42,5	48,6
Poco de acuerdo	66,0	54,9	46,0	40,4
Nada de acuerdo	17,0	18,6	11,5	11,0
<b>¿Alguna vez ha recibido insultos, amenazas u hostigamientos por parte de sus vecinos españoles a causa de ser extranjero-a?:</b>				
No, nunca	53,7	59,2	74,0	80,5
Sí, una o dos veces	36,6	31,6	19,5	13,8
Sí, tres o más veces	9,6	9,2	6,5	5,7

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

perencia mucho más positivas del trato recibido por parte de los españoles. Y al revés, el bajo nivel de estudios del colectivo africano (24% sin estudios y otro 24% con estudios primarios) guarda estrecha correlación con su mayor vivencia de rechazo. No obstante, si comparamos las opiniones de los inmigrantes con el mismo nivel de estudios, observamos que las diferencias, aunque se reducen algo, siguen siendo muy marcadas en relación a la opinión sobre el trato en general, y menos en relación a las experiencias personales de malos tratos. Por ejemplo, si consideramos sólo a quienes tienen estudios universitarios de los tres colectivos, los africanos siguen considerando mucho más (70%) que los latinoamericanos (55%) o los europeos del este (32%) que el vecindario no acoge bien a los inmigrantes, pero si se trata de saber cuantos tienen experiencia personal de malos tratos las diferencias se aproximan entre africanos (21%) y latinoamericanos (22%), quedando a notable distancia los europeos del este (11%). Esto parece indicar que, además del nivel de estudios, existen otros factores que alimentan los prejuicios en relación al colectivo africano (mayoritariamente marroquí y de cultura islámica).

En tercer lugar, la opinión sobre la relación con los vecinos depende también de algunas características de las viviendas que ocupan los inmigrantes. En particular, *si el número de personas que habita en el domicilio es elevado (siete o más), se incrementan tanto la opinión como las experiencias personales de malos tratos* (ver Gráfico 68). Asimismo, cuando la densidad de vecinos inmigrantes en el edificio es mayor, las opiniones sobre la acogida del vecindario y sobre victimación son más negativas: en las casas donde más de la mitad de los vecinos son inmigrantes, el 72% cree que los vecinos en general les trata mal, opinión que comparte el 56% de quienes habitan en edificios con una minoría de hogares inmigrantes; a su vez, en el primer caso ha tenido experiencia de malos tratos el 38% y en el segundo el 25%.



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

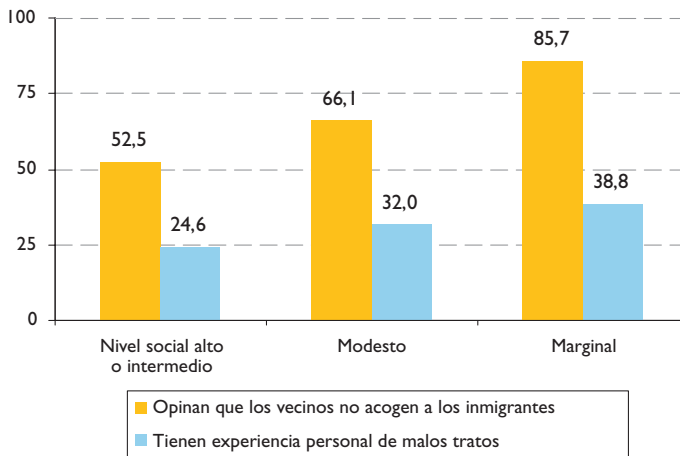
El nivel social de la zona resulta también un factor discriminante para explicar el trato recibido, en especial para quienes habitan en áreas chabolistas o marginales (ver Gráfico 69). De nuevo apunta aquí el problema de segregación residencial que afecta a los inmigrantes con menores niveles de renta habitantes de barrios marginales y de nivel social bajo o modesto.

Por último hacemos una breve referencia a otras variables que influyen en menor medida que las anteriores para explicar la relación de los inmigrantes con sus vecinos. Una de ellas es la *modalidad de tenencia de la vivienda* que apenas varía en los casos de alquiler –independiente o de subarrendado–, probablemente porque, al tratarse de opiniones y experiencias generales (no ligadas a la etapa actual del proceso migratorio), la mayoría de los que viven en alquiler independiente previamente había pasado por pisos en subarriendo; en los casos de tenencia en propiedad, en cambio, las opiniones sobre el trato de los españoles son más positivas, lo que se puede explicar por el mayor nivel de renta y asentamiento de estos hogares.

La *situación laboral* también influye en la percepción y la experiencia del trato recibido, pues son más positivas en quienes tienen empleos cualificados o se encuentran en paro percibiendo la prestación del desempleo, y más negativas en quienes tienen empleos no cualificados y/o sumergidos o, sobre todo, si se encuentran en paro sin percibir ninguna ayuda. De este último grupo, el 74% tiene una opinión negativa sobre la acogida del vecindario y el 29% ha experimentado malos tratos.

**GRÁFICO 69**

OPINIONES Y EXPERIENCIAS SOBRE LA ACOGIDA DEL VECINDARIO, SEGÚN EL NIVEL SOCIAL DEL BARRIO



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

En cuanto a la estructura de los hogares, tienen una percepción más positiva de la relación con sus vecinos españoles quienes han logrado reunificar o crear una familia nuclear o extensa que quienes se encuentran separados de su cónyuge y/o de sus hijos, si bien se trata de diferencias que no son muy apreciables y pueden explicarse en parte por la concurrencia de otros factores como el nivel socioeconómico o el estatuto jurídico.

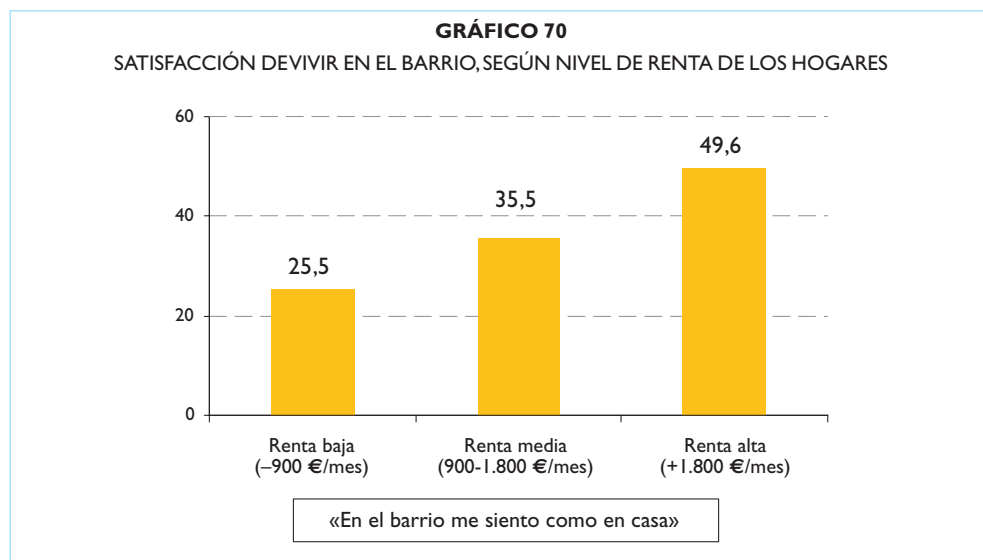
## 7.5. Opinión sobre el barrio y los servicios públicos

Para conocer la opinión de los vecinos sobre el barrio en que viven hemos explorado, en primer lugar, cómo se sienten en él y, en segundo lugar, cuál es su valoración de algunos servicios públicos: limpieza de las calles, comunicación con el resto de la ciudad, zonas verdes y seguridad o control de la delincuencia.

El sentimiento de bienestar dentro del barrio se ha captado preguntando a las personas entrevistadas si estaban o no de acuerdo con la siguiente frase: «en el barrio me siento como en casa». Una tercera parte estaba *de acuerdo*, la mitad *poco de acuerdo* y el 16% *nada de acuerdo*. Los cruces de variables nos permiten saber que la sensación de bienestar en el barrio depende, fundamentalmente, de dos circunstancias: las características del barrio, como factor externo, y las condiciones de vida y de trabajo del propio inmigrante, como factor interno o personal.

Entre las características del barrio que influyen en el sentimiento de bienestar encontramos, por un lado, el *nivel social de la zona* y, por otro, la opinión de los inmigrantes sobre la *buena o mala acogida del vecindario*, tal como hemos visto en el punto anterior. En los barrios de nivel social acomodado<sup>132</sup>, el 43% de los inmigrantes se siente «como en casa»; en los de nivel modesto, el 29%; y en las áreas chabolistas o marginales, el 4%. Es evidente, por tanto, que la satisfacción con el propio barrio depende en buena medida de las características objetivas del medio ambiente urbano. Por otra parte, la satisfacción depende también de cómo se sienten acogidos por el resto de los vecinos: si los inmigrantes consideran que estos en general son acogedores, tienden a sentirse mucho mejor en el barrio (60%) que si consideran que no lo son (18%).

En segundo lugar, la sensación de bienestar en el barrio depende de cuáles sean las condiciones de vida y de trabajo de los propios migrantes, entre ellas el nivel de renta del hogar, el estatuto jurídico, la estabilidad o precariedad laboral, el tipo de vivienda y el grado de reagrupación familiar. En todas estas variables se produce una notable correlación con el bienestar/malestar de vivir en el barrio, que no vamos a detallar para no ser reiterativos. Únicamente recogemos en el Gráfico 70 la vinculación entre el nivel de renta de los hogares y la satisfacción de vivir en el barrio. Igual



FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.

<sup>132</sup> En nivel social *acomodado* agrupamos aquí a quienes respondieron «alto nivel social» y «nivel intermedio». La razón es que la submuestra de «alto nivel social» resultó muy pequeña (38 casos), además con el sesgo de incluir a bastantes empleadas de hogar que reflejaban el nivel social de la casa del empleador.

que en otras cuestiones, la renta familiar suele ser el factor más asociado a las condiciones de vivienda y de trabajo, y al grado de asentamiento –jurídico y familiar– del colectivo estudiado.

Otras variables también explican parcialmente la satisfacción o el malestar de vivir en el barrio, si bien asociadas a los factores que acabamos de describir. Así, las mujeres presentan 4 puntos más de satisfacción por vivir en su barrio, que se explican teniendo en cuenta que su estructura familiar está más cohesionada y sus estándares de vivienda son algo mejores que los de los hombres. Por grupos de edad, quienes tienen más de 40 años se encuentran más satisfechos que los jóvenes, lo que es consecuencia de que en general llevan en España más tiempo y sus condiciones sociales y laborales son algo mejores. En cuanto a las regiones de origen, la sensación de bienestar por vivir en el barrio es mucho mayor entre los europeos del este (51%) que entre los africanos (17%), quedando los latinoamericanos en una posición intermedia (37%). Estos resultados son en buena parte explicables, como ya hemos visto en el apartado anterior, si tenemos en cuenta las diferencias de nivel de renta, de estudios y de cualificación profesional entre los tres colectivos (además de los prejuicios de la opinión pública española hacia el grupo africano). Asimismo, la menor proporción de inmigrantes de Cataluña que se siente en su barrio «como en casa» se puede explicar por el mayor peso en esa comunidad del colectivo africano; por otra parte, la mayor proporción de inmigrantes de Madrid que están totalmente en contra de esa afirmación tiene que ver con las condiciones de vivienda más precarias existentes en esa comunidad.

En cuanto a los servicios públicos existentes en el barrio, el mejor valorado es el sistema de comunicaciones con el resto de la ciudad (74%), descendiendo las valoraciones positivas en los restantes servicios: limpieza de las calles (45%), zonas verdes y seguridad (ambas con el 42%). Las valoraciones más negativas (nada de acuerdo) se dan en relación a las zonas verdes (18%), la seguridad (16%) y la limpieza (15%).

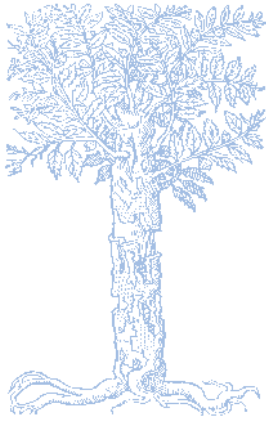
La Tabla 39 recoge con detalle la evaluación de los servicios públicos por comunidades autónomas, en la medida que se tocan aspectos que tienen que ver con el territorio. En conjunto, los barrios de Madrid donde viven los inmigrantes reciben las evaluaciones más positivas en limpieza de las calles y zonas verdes; los de Cataluña en seguridad ciudadana; y los de la Comunidad Valenciana en comunicaciones con el resto de la ciudad.

La valoración de los diversos servicios presenta una máxima correlación con el *nivel social* de la zona donde viven los inmigrantes: a nivel más alto, mejor funcionamiento de los servicios. Por ejemplo, la limpieza de las calles es evaluada positivamente por el 83% de los inmigrantes que viven en barrios de alto nivel, por el 56% de quienes viven en barrios de nivel intermedio, por el 35% en los barrios de nivel modesto y tan sólo por el 4% de los que viven en áreas marginales. En cuanto a la seguridad ciudadana las valoraciones descienden también en escalera desde el 77%, al 49%, el 35% y el 12% respectivamente.

**TABLA 39**  
VALORACIÓN DE ALGUNOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL BARRIO, POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Comunidad autónoma (% columna)			TOTAL
	Madrid	C.Valenciana	Cataluña	
<b>"Hay mucha limpieza en las calles":</b>				
De acuerdo	51,2	37,1	43,3	45,0
Poco de acuerdo	37,7	44,6	38,6	39,6
Nada de acuerdo	11,1	18,3	18,2	15,3
<b>"El barrio está bien comunicado":</b>				
De acuerdo	73,3	80,1	69,3	73,5
Poco de acuerdo	21,7	17,6	24,7	21,8
Nada de acuerdo	5,0	2,3	6,0	4,7
<b>"Hay muchas zonas verdes (parques, jardines...)":</b>				
De acuerdo	46,6	44,6	35,8	42,3
Poco de acuerdo	36,5	43,3	42,5	40,3
Nada de acuerdo	16,9	12,1	21,7	17,5
<b>"La delincuencia está controlada":</b>				
De acuerdo	34,2	47,3	48,3	42,3
Poco de acuerdo	47,9	40,0	35,0	41,4
Nada de acuerdo	17,9	12,7	16,7	16,2

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005.



**BALANCE**



## 8. BALANCE

El análisis transversal de lo expuesto en capítulos anteriores permite extraer algunas conclusiones en torno a tres cuestiones: en primer lugar, valorar la incidencia de la inmigración en la demanda de viviendas y hacer un pronóstico de las perspectivas que se divisan a corto y medio plazo; en segundo lugar, describir las pautas residenciales de los inmigrantes de países periféricos en relación a los que proceden de países centrales y a la población autóctona; en tercer lugar, ofrecer una explicación de las principales diferencias e itinerarios de los migrantes en materia de vivienda. Finalmente, haremos algunas propuestas y reflexiones sobre las políticas a desarrollar para mejorar la inserción residencial de un sector de la ciudadanía –los inmigrantes procedentes de países periféricos– que representa ya, según el Padrón de enero de 2005, el 78% de la población extranjera y el 6,5% de la población total de España.

### 8.1. Incidencia de la inmigración en la demanda de viviendas

Entre 1998 y 2005 *el saldo de población extranjera (3.187.000 inmigrantes nuevos de origen extranjero) ha sido responsable del 77% del crecimiento demográfico de España, correspondiendo el 23% restante al saldo vegetativo de la población residente (nacimientos menos muertes) más los emigrantes españoles retornados entre esos años.* En el mismo período de tiempo se han construido en España 2,4 millones de nuevas viviendas, que se han sumado a los 20 millones existentes con anterioridad. Para saber cuál ha sido el peso y la orientación de la demanda inmobiliaria de los inmigrantes en estos años, contamos con dos vías de documentación: el censo de 2001 (que recogió información de toda la población extranjera censada en noviembre de aquel año: 1,5 millones de personas) y la encuesta aplicada por nosotros a los inmigrantes de países periféricos en 2005 (que representa a 2,8 millones de personas).

Tomando como referencia el tamaño medio de las viviendas de extranjeros en el Censo de 2001 (3,1 miembros), podemos inferir que el incremento del número de alojamientos debido a la inmigración entre enero de 1998 y de 2002 fue de 432.000 unidades (saldo migratorio de 1.339.999 / 3,1), lo que representa el 35% de las viviendas construidas en esos años (1,2 millones). Aunque el incremento de viviendas demandadas fuera algo menor, debido a la tendencia en las primeras etapas migratorias a agruparse y aumentar el número de personas por vivienda, la presión sobre el parque inmobiliario fue importante y se orientó principalmente, según el propio Censo, hacia el mercado del alquiler (57%) y en menor medida hacia la propiedad (37%) y otras formas de tenencia (5%). Cabe destacar que el acceso a la propiedad es muy superior entre los extranjeros procedentes de países centrales (66%) que entre los de países periféricos (27%) y que dicho acceso fue sin duda mucho menor entre los recién llegados.

Habida cuenta del escaso parque de viviendas en alquiler existente entonces en España (1,6 millones), la inmigración debió suponer la principal demanda del sector (hasta 246.000 nuevos alquileres en cuatro años); en cambio, el reclamo de viviendas en propiedad (160.000) sólo representó el 13% de las construidas en el período. Por tanto, *se puede concluir que la demanda de los inmigrantes fue intensa sobre el mercado de alquileres y bastante más modesta sobre el mercado de la propiedad*. Como balance global de la situación habitacional del millón y medio de personas extranjeras censadas en 2001, baste señalar que ocupaban el 17% del parque total de alquileres (275.000 sobre 1,6 millones, en su mayoría inmigrantes de países periféricos), y tan sólo el 1,5% de las viviendas principales en propiedad (179.000 sobre 11,6 millones, en su mayoría inmigrantes procedentes de países centrales). De este modo, entre los efectos que la inmigración ha tenido en el mercado inmobiliario, hay que destacar su contribución a revalorizar una buena parte de los alquileres antiguos cuya calidad había quedado lejos de los patrones que se exigen actualmente, activando unos patrimonios inmobiliarios que se consideraban perdidos.

Si nos ceñimos a la población extranjera procedente de países periféricos (2.874.800 personas en el Padrón de enero de 2005), la situación cambia sensiblemente en relación al cuadro anterior. El promedio de personas por vivienda, según nuestra encuesta, sube a 4,4; por tanto, el total de residencias que ocupan es de 653.000. De ellas, son en régimen de alquiler el 78% (507.000 unidades), en propiedad el 13% (84.000) y otras formas de tenencia el 9% (61.000). Estas cifras representan el 32% del mercado de alquileres y apenas el 0,7% del mercado de viviendas principales en propiedad.

En los cálculos anteriores no está incluida la población extranjera procedente de países centrales (816.700 en enero de 2005), que en el Censo de 2001 tenían casa propia en el 66% de los casos. De mantenerse la misma proporción en 2005 y suponiendo que el promedio de personas por vivienda no haya cambiado (2,1), contabilizarían actualmente 257.000 viviendas en propiedad (cuatro veces más que las de todos los inmigrantes de países periféricos). La cuota del mercado

de viviendas principales en propiedad sería del 97,3% para la población autóctona (y para extranjeros no residentes: apartamentos turísticos, etc.), del 2,2% para los inmigrantes de países centrales y del 0,7% para los de países periféricos.

La rotación residencial de los migrantes de países periféricos es muy elevada en los primeros años de estancia en España. En el momento de aplicar nuestra encuesta, el 44% tenía en proyecto cambiar de domicilio en el próximo año, en la mayoría de los casos para pasar desde una situación de subarriendo a otra de alquiler independiente o desde esta última situación a una casa en propiedad. La expectativa final es la misma que la de la población autóctona: hacerse propietarios; otra cosa es que efectivamente lo logren, ya que para un grupo importante el bajo nivel de ingresos y la incapacidad de ahorro lo vuelven imposible. De hecho, el 49% de quienes viven en subarriendo y el 57% de los inquilinos independientes no tienen proyecto de cambiar de vivienda a corto plazo. Hasta el momento de aplicar la encuesta tenía la casa en propiedad el 13% pero había otro 16% que tenía proyecto de conseguirlo en el plazo de un año. Asimismo, otro 15% quería pasar del subarriendo a un alquiler independiente. Si ambos grupos consiguieran su propósito, la demanda de vivienda se incrementaría en unas 100.000 unidades, la mayor parte en propiedad.

En general, hemos estimado que para acceder a una vivienda en propiedad hay que tener un promedio de ingresos mensuales en el hogar por encima de 1.700 € y para alquilar un piso independiente por encima de 1.600 €. Por comunidades autónomas quienes más esperan comprar una casa son los residentes en la Comunidad Valenciana (29%) mientras en Cataluña y Madrid sólo tienen esa aspiración el 15% y el 13% respectivamente, en clara correspondencia con las diferencias del precio de la vivienda en esas comunidades: 1.392 €/m<sup>2</sup> en la Comunidad Valenciana, 2.274 en Cataluña y 2.973 en la Comunidad de Madrid (precios de diciembre de 2004). Sin embargo, la media de ingresos mensuales en los hogares de los inmigrantes de países periféricos es de 1.196 €, y sólo el 27% supera la barrera de los 1.800 € (el 32% se sitúa por debajo de 900 €), por lo que el acceso a la propiedad –en las circunstancias actuales– está bloqueado para la mayoría.

La demanda futura de viviendas por parte de los inmigrantes dependerá también de los nuevos flujos migratorios que se incorporen en los próximos años. Entre 1998 y 2005 el saldo anual medio de inmigrantes procedentes de países periféricos ha sido de 365.000 personas (muy superior al de los países centrales, que fue de 72.000). Nuestra encuesta indica que en el 41% de los hogares había planes concretos para facilitar la venida a España, en el transcurso de un año, de personas del núcleo familiar (cónyuge y/o hijos) o de otros miembros de la familia extensa (hermanos, tíos, primos, padres, abuelos, etc.). Si estos proyectos se cumplen, el número de inmigrantes procedente de países periféricos se incrementaría en unas 470.000 personas. Aplicando a esta cifra la media de personas por vivienda (4,4), se puede pronosticar que la demanda se ampliará en algo más de 100.000 alojamientos.

En definitiva, la demanda de nuevas viviendas por parte de los inmigrantes de países periféricos, en el *corto plazo*, vendrá determinada, de una parte, por la consecución de autonomía residencial de unos 100.000 hogares que actualmente comparten la vivienda con otros hogares en casas de subarriendo y, de otra, por la llegada a España de nuevos inmigrantes que ocuparán los huecos dejados por el primer grupo o bien –un sector menor– alquilará o comprará nuevas viviendas (que podemos estimar en unas 25.000). En total, una demanda de alrededor de 125.000 nuevas viviendas, que representan el 30% de las terminadas en España en 2004 (417.000) o el 16% de las licencias de edificación concedidas por los ayuntamientos en ese mismo año (770.000), sin contar las viviendas vacías existentes que podrían ponerse en el mercado.

En el *medio plazo* el potencial de demanda de nuevas viviendas por parte de los inmigrantes de países periféricos seguirá dependiendo, por una parte, de la tendencia a conseguir viviendas autónomas –en alquiler o en propiedad– por parte de quienes ahora están subarrendados y, por otra, de la magnitud de los saldos migratorios de cada año. A su vez, el acceso a nuevas viviendas estará en función del nivel de renta de los hogares inmigrantes y de la evolución del precio de las viviendas, pero también de factores como los tipos de interés y plazos de amortización de los créditos hipotecarios, legislación y políticas de vivienda, actitudes de la población española hacia los vecinos inmigrantes, etc. En especial, dado el escaso poder adquisitivo de gran parte de las familias migrantes, será decisivo el acceso que tengan a las subvenciones y apoyos de los Planes de Vivienda vigentes, que han sido diseñados precisamente para ayudar a las personas que no tienen capacidad de adquirir una vivienda independiente en el mercado libre.

## **8.2. Precariedad residencial de los inmigrantes de países periféricos**

Si comparamos las pautas residenciales de los inmigrantes de países periféricos con las de los procedentes de países centrales y con la población autóctona, la primera diferencia que salta a la vista es la forma de tenencia de las viviendas: según el Censo de 2001 vivían en régimen de alquiler el 9% de los españoles, el 29% de los extranjeros de países centrales y el 68% de los procedentes de la periferia, mientras tenían vivienda en propiedad el 85% de los españoles, el 66% de los extranjeros de países centrales y el 27% de los periféricos.

Nuestra encuesta de 2005 permite matizar la situación de los inmigrantes de la periferia en dos puntos: en primer lugar, los propietarios habrían bajado del 27% al 13%. Aún contando con las limitaciones de representación de nuestra muestra (que sólo se ha aplicado en tres comunidades autónomas y no cubre la situación de los municipios con menos de 5.000 habitantes), parece que la llegada de más de millón y medio de inmigrantes de países periféricos entre 2001 y 2005 ha sido determinante para explicar el descenso del porcentaje de propietarios de su vivienda. En segundo lugar, la encuesta de 2005 permite establecer una distinción muy importante en los casos

de alquiler entre quienes tienen arrendado un piso o casa completa (30%) y quienes residen en una habitación o parte de un piso o casa en régimen de subarriendo (47% del colectivo). Esta última situación es la forma dominante de residencia entre los inmigrantes de países periféricos que llevan poco tiempo en España y que todavía no han conseguido reunificar o constituir una familia nuclear (el 86% de quienes viven en subarriendo comparten la casa con no-parientes).

Una situación específica, y minoritaria, es la residencia en la casa o empresa del empleador (5%, unas 130.000 personas), la mayoría mujeres empleadas de hogar internas, aunque también hay una minoría de hombres en varias ramas laborales (construcción, hostelería, comercio...). Por último, un 4,5% de inmigrantes se encuentra en otras situaciones que tienen en común la dependencia o la segregación residencial: acogida temporal gratuita en casa ajena (unos 50.000); los que duermen al raso en la calle, lugares públicos, debajo de un puente, en una casa abandonada, etc. (unos 30.000); los acogidos en albergues, campamentos o residencias de acogida (unos 15.000); y los que viven en las llamadas «camas calientes», una práctica excepcional (unos 12.000 casos) pero ampliamente difundida por los medios de comunicación, que consiste en utilizar sucesivamente la misma cama varias personas a lo largo del día y de la noche.

La Tabla 40 resume los datos anteriores y hace una estimación del número de inmigrantes procedentes de países periféricos que residen en las ciudades (municipios de más de 5.000 habitantes, el 91% según el Censo de 2001). Se indica también el tamaño medio de personas según la modalidad de tenencia y el número de viviendas correspondiente en cada caso.

**TABLA 40**  
MODALIDADES DE TENENCIA DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE DE PAÍSES PERIFÉRICOS QUE RESIDE EN CIUDADES

	%	Nº inmigrantes estimado
Propietarios	12,9	337.464
Inquilinos independientes	30,4	795.264
Inquilinos subarrendados	47,2	1.234.752
Casa del empleador	5,0	130.800
Otra situación	4,5	117.720
Total	100,0	2.616.000

FUENTE: Encuesta IOÉ 2005 y Padrón de Población de enero de 2005.

La distinción entre *hogares* y *viviendas* resulta útil para dar cuenta de un nuevo fenómeno social que hacen emerger los inmigrantes de países periféricos pero que puede afectar también a sectores sociales más precarios de la población autóctona. En efecto, mientras el mercado inmobiliario español se caracteriza por tener muchas más viviendas (21 millones) que hogares (14 millo-

nes), en el colectivo de inmigrantes se produce lo contrario y los hogares son casi el doble (1.150.000) que las viviendas ocupadas (653.000). Este desequilibrio se debe a que el 47% de estas últimas están compartidas por varios hogares bajo la fórmula del subarriendo (media de tres hogares por vivienda con un total de 5 miembros). En general esta situación es mas frecuente en las primeras etapas del proceso migratorio, cuando se vive una situación jurídica y laboral precaria y no se ha reunificado o constituido en España un núcleo familiar (cónyuges y/o padres-hijos). No obstante, el factor más decisivo es el socio-económico pues es una aspiración generalizada llegar a tener una vivienda independiente (casi siempre están subarrendados los inmigrantes de ingresos bajos). Si se quisiera equilibrar el número de hogares y de viviendas –que fue el principal objetivo de la política del sector en España hasta los años 80– sería preciso habilitar 497.000 alojamientos para la población inmigrante. Para ello no sería imprescindible construir más viviendas, siempre que se pusiese en circulación una parte menor de los más de 3 millones de viviendas vacías existentes en el país.

Otra forma de constatar la precariedad residencial de los ciudadanos que proceden de países periféricos es comparar el total de viviendas que ocupan (653.000) con las residencias «segundas» o «vacías» compradas en las zonas turísticas desde los países centrales (principalmente por británicos, alemanes y franceses) que según datos del Banco de España han crecido a un ritmo anual superior al 30% y cuyo número se estima en 1,7 millones de unidades (2,5 veces más que todas las viviendas ocupadas por inmigrantes de países periféricos).

En cuanto a las características de las viviendas podemos comparar los resultados de nuestra encuesta con los obtenidos para el conjunto de la población española en el Censo de 2001. En general, se constatan unos indicadores de calidad residencial bastante inferiores en relación a la superficie y a los equipamientos. Además, los propios inmigrantes evalúan negativamente su vivienda actual cuando la comparan con la última que tuvieron en el país de origen:

- La población inmigrante habita casas de tamaño mucho más pequeño que la autóctona, lo que da lugar a que las situaciones de hacinamiento (menos de 10 m<sup>2</sup> por persona) sean mucho más frecuentes entre aquellos (19%) que entre los segundos (2,5%). Disponen de menos de una habitación por persona el 61% de los inmigrantes y el 36% de los autóctonos. Incluso si comparamos la superficie de las viviendas de los inmigrantes que han logrado la propiedad o un arrendamiento independiente, la desigualdad sigue siendo considerable: mientras el 72% de la población española disponía en 2001 de una vivienda principal con 75 o más m<sup>2</sup>, sólo supera esa superficie en 2005 el 38% de los inmigrantes con alquiler independiente y el 52% de quienes disponen de vivienda en propiedad.
- Las instalaciones básicas de electricidad, agua corriente, aseo con bañera o ducha, cocina y frigorífico son disfrutadas por más del 96% de los inmigrantes de países periféricos; por tanto la inmensa mayoría –salvo en los casos excepcionales de segregación residencial a

los que hemos aludido- tiene asegurada la cobertura de esos servicios básicos, aún cuando ello sea con frecuencia compartiéndolos con otros hogares que viven en la misma vivienda. El 5% (unas 140.000 personas) no dispone de lavadora eléctrica y el 6% no tiene televisión. Por encima del 60% no cuenta con teléfono fijo ni ordenador y menos del 10% dispone de una plaza de garaje. En cuanto al sistema de calefacción central, cuentan con ella uno de cada tres inmigrantes, mientras entre los españoles la tienen tres de cada cuatro. Por último, una cuarta parte de las viviendas de los inmigrantes de países periféricos no tiene ventanas que den a la calle, lo que es más frecuente en los casos de subarriendo (33%), menos en los alquileres independientes (14%) y prácticamente no ocurre en las viviendas en propiedad.

- Una gran mayoría de los encuestados considera que la casa que dejaron en el país de origen era más amplia que la que tienen ahora en España (84%), más cómoda (81%), más tranquila (72%) y, sobre todo, más utilizada para visitas de familiares y amigos (90%). Esto significa que las condiciones de la vivienda de la mayoría de los inmigrantes han experimentado un empeoramiento o deterioro en relación a sus pautas residenciales en el país de origen, lo que genera sentimientos de insatisfacción y expectativas de mejora.

La segregación residencial tiene un componente espacial en la medida que los colectivos con mayores problemas de acceso tienden a concentrarse más en unos barrios que en otros, sea en los centros degradados, en los barrios obreros tradicionales o en las áreas chabolistas o marginales. Según varios estudios que abordan esta cuestión para el caso español (Martori y Hoberg, y Arbaci) existe segregación espacial de los inmigrantes procedentes de países periféricos, sobre todo en las grandes ciudades, aún cuando ello no siempre se manifieste en la aparición de guetos o zonas espacialmente diferenciadas de la población nativa. Más bien, prevalece un modelo de segregación social difusa que se manifiesta en las diferencias de régimen de tenencia, en la calidad de los edificios, el abuso en los precios y las condiciones de habitabilidad precarias.

Por nuestra parte, hemos constatado que algo más de la mitad de los inmigrantes vive en edificios con una densidad intermedia de población extranjera (al menos dos vecinos pero menos del 50% de la finca o escalera); una tercera parte en casas donde ellos son los únicos extranjeros; y la quinta parte en comunidades con gran densidad de inmigrantes (más de la mitad de los vecinos). La concentración de inmigrantes varía según sea el nivel social de la ciudad: en los barrios de nivel alto o acomodado existe muy poca densidad, mientras en los barrios obreros y marginales la densidad es importante, con los consiguientes problemas de concentración étnica en las áreas más degradadas de las ciudades.

### 8.3. Diversas trayectorias residenciales de los inmigrantes. Principales factores explicativos

Si segmentamos el colectivo estudiado en tres bloques, en función del tiempo de estancia en España, observamos que se producen importantes cambios en sus condiciones de vivienda. Los que tienen *menos de dos años* de residencia en el país utilizan, mayoritariamente, el régimen de subarriendo, comparten los espacios comunes de la casa con otros hogares y soportan índices de hacinamiento y densidad habitacional considerables; se quejan con frecuencia de falta de comodidad, tranquilidad e intimidad en el interior de su vivienda, por lo que no es extraño que añoren la casa de su país de origen y que deseen pasar a vivir a un piso independiente sólo con familiares; lamentan la falta de condiciones para recibir visitas y, cuando las tienen, son frecuentes las quejas de los vecinos por tal motivo; viven en casas con notable concentración de inmigrantes y se sienten poco acogidos por los españoles del entorno. Debido a estas circunstancias, es en esta primera etapa cuando se produce una mayor rotación geográfica y residencial, en búsqueda de mejores condiciones de vida y de vivienda.

En el extremo opuesto, quienes llevan en España *más de cinco años* residen mayoritariamente en pisos independientes (de alquiler o comprados, en proporciones semejantes), han logrado con frecuencia la reunificación de la familia nuclear y disponen de más espacio y habitaciones por persona; aunque siguen echando de menos la casa que tenían en su país de origen, valoran positivamente las condiciones de comodidad, tranquilidad e intimidad de su hogar actual; cuando reciben visitas es raro que los vecinos protesten por ello; viven en casas con escasa concentración de inmigrantes y se sienten acogidos y bien tratados por el vecindario autóctono. La movilidad geográfica y residencial disminuye sustancialmente, sobre todo cuando consiguen una vivienda en propiedad (lo que ya ocurre con el 34% de este grupo).

Quienes se encuentran a medio camino de los dos grupos anteriores y llevan en España *entre dos y cinco años* combinan en proporción similar situaciones de subarriendo y de casa independiente (mayoría inquilinos, minoría propietarios), registrando en los demás aspectos situaciones intermedias o de transición.

La media de domicilios por los que han pasado los inmigrantes encuestados es de 3,3, con un amplio abanico de trayectorias: el 40% ha vivido en cuatro o más casas, el 54% en dos o tres y el 6% siempre en la misma casa. Podemos analizar con detalle cuál ha sido la evolución experimentada entre estos alojamientos, distinguiendo la situación residencial en tres momentos de la trayectoria migratoria: al llegar a España, en el momento presente y en la fase intermedia, entre el primer alojamiento y el actual.

- En el *momento de arribar a España*, los inmigrantes procedentes de países periféricos –los antiguos y los recién venidos– han utilizado siempre con más frecuencia *alojamientos*

de emergencia, donde incluimos el hospedaje gratuito en casas de familiares y amigos (36%), pensiones (7%), dormir en la calle (4%), ocupar una casa abandonada (1,3%) y albergues o pisos de acogida (también 1,3%). En segundo lugar, han utilizado *alojamientos de transición*, donde distinguimos el subarriendo de una parte de piso o casa (33%) y vivir en casa del empleador (7%). Por último sólo uno de cada diez inmigrantes ha comenzado a residir en España directamente en *viviendas estables* (alquiler independiente o casa en propiedad), casi siempre por tratarse de procesos de reagrupación familiar.

- En los *alojamientos intermedios*, prevalecen los de transición (61%) que se combinan con los de emergencia (20%) y con los estables (19%).
- Por último, la vivienda actual –de todos los encuestados– apenas incluye alojamientos de emergencia (4%), mantiene todavía un 52% de alojamientos de transición y cuenta ya con un 44% de viviendas estables (el 13% en propiedad). Pero si consideramos sólo a quienes llevan en España más de 5 años, a fin de apreciar los efectos de la rotación residencial a lo largo del tiempo, los resultados son mucho más positivos: casi tres cuartas partes han conseguido autonomía residencial (el 34% en propiedad), la cuarta parte se mantiene en alojamientos de transición y el 3,4% en situaciones de emergencia. No obstante, más del 25% continúa –después de cinco años en el país– en situación precaria.

La evolución que acabamos de describir, a la luz de los análisis realizados en el presente estudio, no es automática ni lineal, sino que responde, más bien, a la concurrencia de unas circunstancias y factores precisos, que se pueden dar o no a lo largo del proceso de incardinación en la sociedad española y que permiten explicar los diversos itinerarios. En un esfuerzo de síntesis, podemos reducir a cuatro los factores básicos que afectan a todos los inmigrantes: el nivel socio-económico, las relaciones de familia-género, el estatuto jurídico y las redes sociales. A ellos añadiremos después otros dos factores diferenciales –la región de origen y la comunidad autónoma de residencia– que condicionan también la situación residencial.

## 1) Nivel socio-económico

- Incluimos aquí el nivel educativo alcanzado, el tipo de empleo (cualificado o no) y el nivel de ingresos en el conjunto del hogar (que puede provenir o no de la persona encuestada). Este conjunto de variables es decisivo para explicar buena parte de los itinerarios residenciales.
- El *nivel educativo* proporciona un recurso de partida, normalmente adquirido en el país de origen, que condiciona el ascenso social y laboral, así como una acogida más favorable por parte de los vecinos autóctonos; por el contrario, los inmigrantes analfabetos o con pocos estudios tienen a estabilizarse en empleos precarios y son más habitualmente víctimas de prejuicios y mal trato por parte de la población autóctona.

- El *empleo cualificado* confiere más estatus e ingresos que, a su vez, incrementan la renta familiar y la capacidad adquisitiva para acceder a una vivienda independiente. Por el contrario, los *empleos no cualificados* son inestables y proporcionan bajos ingresos y escasa capacidad de ahorro o inversión.
- En cuanto al *nivel de renta de los hogares*, hemos mostrado que es una variable decisiva para explicar tanto la modalidad de tenencia como la calidad de las viviendas, de manera que los recién llegados con alto nivel de renta disponen desde el principio de buenas condiciones habitacionales y, al revés, quienes han llegado hace muchos años pero pertenecen a hogares con bajos ingresos se mantienen en situaciones de transición (subarriendo, casa del empleador) o de emergencia, y no pueden acceder a viviendas independientes. Los motivos para la elección de la vivienda cambian también según sea el poder adquisitivo: en los hogares pobres prevalecen los argumentos de necesidad («es lo único que encontré», «era un precio barato, que podía pagar»), mientras que en los que tienen más ingresos priman los de calidad e incluso de inversión («tener más espacio», «tenía dinero y quería invertirlo»).
- Con frecuencia las familias necesitan pasar un tiempo en España para reagruparse, hacer valer sus capacidades laborales e incrementar su nivel de renta, lo que explica que la renta media de los hogares varíe mucho según el tiempo de estancia en España: 984 € cuando han llegado hace menos de dos años, 1.271 € si llevan de dos a cinco y 1.744 € si se radicaron hace más de cinco años. Evidentemente, para acceder a una vivienda independiente, que requiere unos gastos mensuales medios de 492 € en caso de alquiler y de 573 € en caso de compra, es imprescindible contar con ingresos suficientes (los gastos de la vivienda representan, sea cual sea la modalidad de tenencia, entre el 25% y 35% de la renta del hogar).

## 2) Relaciones de familia-género

- Se incluyen aquí el grado de reagrupación familiar, el estado civil y el sexo, tres variables estrechamente interrelacionadas. En procesos migratorios expansivos, como el que ha experimentado España en los últimos años, los inmigrantes pioneros que tratan de preparar el camino al resto de la familia constituyen una parte importante del flujo de llegadas, lo que explica que tan sólo el 21% de quienes residen en España desde hace menos de dos años vivan en un hogar con núcleo (cónyuge y/o hijos), situación que se amplía al 37% entre los que llevan de tres a cinco años y al 58% entre los radicados hace más de cinco.
- La *reagrupación de la familia* –o la constitución de una nueva después de llegar a España– se muestra muy importante para explicar los cambios de vivienda: al haber más miembros

adultos, se incrementan el empleo y los ingresos y, al haber hijos, aumenta la presión para dotarles de un hogar autónomo, dejando atrás las fórmulas de transición (subarriendo o vivir en casa del empleador). Entre los motivos de acceso a la vivienda pesa mucho en este caso el deseo de «vivir sólo con familiares».

- El *estado civil* de cada persona, según el grado de reagrupación familiar, condiciona su posición y necesidades en relación a la vivienda: los solteros «pioneros» se mueven con menos condicionamientos, y también con más incertidumbre, que los casados que se encuentran separados de su cónyuge y/o hijos. En este último caso, es frecuente que se suceden las condiciones presentes de vivienda al proyecto de reagruparse con sus parientes, por lo que prefieren vivir en régimen de subarriendo para ahorrar más, en perspectiva de lograr un alquiler independiente cuando llegue la familia. Las condiciones habitacionales mejoran en los casos de parejas en situación de convivencia y con hijos, lo que se acentúa en las parejas mixtas (de inmigrante y español/a), que representan el 14% de ese colectivo en España. En cuanto a los solteros que viven con sus padres, se produce la misma situación que en las familias autóctonas: la casa paterna se convierte en refugio y retaguardia de una autonomía residencial cada vez más difícil para los jóvenes, que se encuentran mayoritariamente en empleos precarios o en paro. Las personas separadas o divorciadas -10% de nuestra muestra, dos terceras partes mujeres, casi siempre con hijos a su cargo- viven mayoritariamente en alojamientos de emergencia o de transición y un 31% en casa independiente (alquiler o propiedad). A su vez, las personas viudas (1% de la muestra, casi siempre mujeres) disponen de casa independiente en el 52% de los casos y el 27% vive en casa del empleador como empleadas domésticas internas.
- En cuanto al *sexo*, mujeres y hombres presentan varios rasgos diferenciales en relación a la vivienda: en primer lugar, las mujeres la usan más intensamente que los hombres, no sólo porque realizan habitualmente las tareas del hogar (división sexual del trabajo doméstico) sino porque pasan más tiempo dentro de él (comidas, tiempos de estudio y de trabajo remunerado dentro de la casa, etc.); en segundo lugar, las mujeres registran resultados más positivos que los hombres en casi todos los indicadores de calidad y satisfacción en relación a la vivienda, lo que tiene que ver con las diferencias existentes en el patrón migratorio de ambos sexos, sobre todo en el caso del colectivo africano, ya que son más las mujeres que se incorporan al ciclo migratorio en una segunda etapa, cuando algún hombre de la familia ya ha preparado el terreno; además, en el caso de las personas casadas, los hombres se mantienen separados de su cónyuge en mayor proporción que las mujeres, por lo que tienden a permanecer en alojamientos compartidos con no parientes en régimen de subarriendo. Por último, están las mujeres que viven como internas en casa del empleador, una parte de las cuales se estabiliza en esa situación renunciando a formar un hogar independiente.

### 3) Estatuto jurídico

- La política migratoria española establece un sistema de entradas restrictivo, combinado con periódicos procesos de regularización, lo que ha forzado a más del 80% de los inmigrantes de países periféricos a pasar una primera etapa de estancia en España sin la documentación de residencia en regla. Esta situación introduce inseguridad en la vida cotidiana de los migrantes y les impide el disfrute de ciertos derechos y el acceso a determinados recursos –entre ellos las ayudas a la vivienda– que están condicionados a la situación de regularidad. En nuestra muestra, el estatuto jurídico varía mucho en función del tiempo de estancia en España ya que estaban documentados el 24% de los que llevaban menos de dos años, el 56% de los que llevaban entre dos y cinco y el 93% de los más antiguos, con más de cinco años en España (la encuesta se aplicó antes de conocerse los resultados del proceso de regularización de 2005).
- La falta de documentación debilita la capacidad de negociación de los inmigrantes en el mercado de trabajo, al no poder firmar un contrato de trabajo ni reclamar derechos laborales. Además, en las temporadas de desempleo no se tiene acceso a la prestación correspondiente, dando lugar en este caso (70% de los parados de nuestra muestra) a la mayor proporción de personas en viviendas de emergencia (uno de cada cuatro parados sin prestación se encuentra en esa situación).
- En cuanto al acceso a la vivienda no es posible suscribir hipotecas legalmente ni presentar una nómina en casos de alquiler. Muchas agencias inmobiliarias tienen orden de no atender a personas sin papeles, por lo que muy pocos acuden a ellas.
- Entre los motivos de acceso a la vivienda actual, uno de los que más pesan para las personas sin documentación es: «no tenía papeles y ahí no se necesitaban». Por eso, la mayoría recala en alojamientos de subarriendo de la mano de paisanos, amigos o parientes instalados previamente en la casa.
- A diferencia de otras situaciones –que tienen un carácter más estable– la falta de documentación española es vivida como una circunstancia que pasará con el paso del tiempo, una especie de peaje o precio a pagar por residir en España. De hecho, en la segunda oleada de aplicación de nuestra encuesta (primer semestre de 2005) se estaba produciendo un nuevo proceso de regularización al que se presentaron unos 700.000 inmigrantes, la mayoría de países periféricos. De nuestra submuestra de inmigrantes sin documentación, el 33% no se presentó a dicho proceso, casi siempre por no reunir los requisitos (residir en España desde antes del 7-8-2004 y tener precontrato de trabajo), el 59% se presentó y esperaba conseguir la residencia y el 8% también lo hizo pero sin esperanza de conseguirla al no reunir las condiciones exigidas.

#### 4) Redes sociales

- La cantidad y calidad de contactos y redes sociales es otro factor importante para explicar la inserción residencial, sobre todo en las primeras etapas migratorias. La red de parientes, a la que ya hemos aludido, es la principal pero, al estar poco consolidada, requiere de otras entre las que destacan los amigos, sean paisanos del mismo origen o españoles. Entre los espacios donde se cultivan las relaciones personales, hemos destacado cuatro: los vecinos, los locutorios, las asociaciones y los colegios a donde acuden los hijos.
- En general, se observa que la densidad de redes sociales se incrementa a medida que pasan los años. En relación a los vecinos influye, sobre todo, el tiempo que se lleva en la vivienda (si pasa de tres años, casi el 80% ha logrado entablar relaciones de amistad con algún vecino). En cuanto a los locutorios, es el principal espacio de intercambio en la primera etapa de la inmigración y a donde más acuden los que no tienen papeles; en cambio, los documentados frecuentan más, en términos relativos, asociaciones de cualquier tipo. Las redes asociativas vinculan en mayor proporción a personas con estudios, cualificadas laboralmente y que disponen de vivienda independiente, mientras los locutorios atraen al perfil opuesto. La mitad de quienes tienen hijos en un centro escolar ha logrado cultivar relaciones personales con otros padres o madres del colegio. Otra vía de relación social importante son los centros de culto a donde acude el 44% de las personas encuestadas.
- Para acceder a la vivienda, la vía de información más utilizada en la primera etapa migratoria son los paisanos amigos, salvo en los casos de reunificación familiar que cuentan ya con una red consolidada de parientes. El acceso a través de amigos españoles o utilizando agencias inmobiliarias es más frecuente entre el sector más integrado de la inmigración, con documentación en regla, buen nivel de estudios y empleo cualificado.
- En particular, la persona o entidad con la que se negoció el acceso a la vivienda actual depende en gran parte de las redes sociales disponibles. En una primera etapa son los paisanos, amigos y parientes los mediadores habituales para negociar el acceso a viviendas en régimen de subarriendo; estas redes de reciprocidad se funden con otras de carácter comercial y ambas se refuerzan mutuamente, facilitando vivienda a inmigrantes sin documentación y frecuentemente con problemas laborales y de liquidez. En la segunda etapa, la forma de tenencia a la que se aspira es el alquiler independiente y en este caso el principal intermediario es directamente el propietario. Más adelante, se aspira a la compra de la vivienda en cuyo caso la mediación principal pasa por las agencias inmobiliarias y por las instituciones financieras que han encontrado en el sector más asentado de la inmigración un nuevo filón de negocio.
- Entre los motivos de elección de la vivienda actual, algunos aluden directamente al interés por «vivir con otros paisanos» (29%) o «vivir sólo con familiares» (41%). Y entre las princi-

pales dificultades, el 38% de los llegados a España hace menos de dos años reconoce que la falta de arraigo y conocimientos de la ciudad limitó sus posibilidades de acceder a una vivienda adecuada.

## 5) Perfiles básicos por regiones de origen

- Las diferencias en las pautas habitacionales según las regiones de origen en que hemos estructurado la muestra a fin de obtener resultados fiables (Europa del este, África y América Latina), se explican por la diversa combinación en cada caso de los cuatro factores hasta ahora descritos. No obstante, existe un componente ideológico que conviene tener en cuenta: la relación de la población autóctona con los inmigrantes, que depende estrechamente de los vínculos históricos y de las imágenes, juicios y prejuicios asociados a la diversidad étnica, cultural y religiosa.
- Los  *europeos del este* (mayoría de Rumania y Bulgaria) son el colectivo más reciente en España (de los 17.654 empadronados en 1998 han pasado a 506.725 en 2005) y también en la muestra encuestada por nosotros (sólo el 16% lleva en España más de cinco años). Esto explica que sean los que más viven en régimen de subarriendo, que hayan tenido menor movilidad territorial y residencial, y que cuenten con una proporción mayor de personas sin papeles. Sin embargo, poseen los mayores niveles de estudios, cualificación laboral e ingresos familiares, lo que explica que tengan viviendas más amplias y con más servicios que los africanos, que se encuentren más satisfechos que los otros grupos por el trato recibido en España y que sean quienes menos piensen en retornar a su país. Reciben en su casa menos visitas que los otros grupos pero, cuando eso ocurre, son los que menos quejas tienen del vecindario. Quizá debido a la facilidad que encuentran para venir sin papeles a España o porque la mayoría (rumanos y búlgaros) considera próxima su incorporación a la Unión Europea (en 2007), se sienten menos afectados por la falta de documentación a la hora de trabajar y acceder a la vivienda. Como punto más concreto, los hombres de Europa del este asumen en mayor medida de forma habitual las tareas domésticas, aunque siempre en proporción menor que las mujeres, siendo el único grupo que intensifica esa participación al acceder a una vivienda independiente.
- Los  *africanos* (mayoría de Marruecos) presentan en muchos aspectos el reverso del grupo anterior: son los más antiguos en España (el 30% lleva más de cinco años) y cuentan con el mayor número de personas con la documentación en regla; al llevar más tiempo, han experimentado mayor movilidad geográfica y residencial y han accedido a la propiedad de la vivienda con mayor frecuencia (19%) que los otros grupos (13% los europeos, 10% los latinos). Sin embargo, tienen menor nivel de estudios, cualificación laboral e ingresos familiares, lo que explica que sus viviendas estén ubicadas en peores zonas de las

ciudades (el 13% en áreas chabolistas o marginales, por el 1-2% los otros grupos), tengan menos gastos de mantenimiento doméstico pero más problemas de espacio y menos servicios (tasas más bajas de lavadora eléctrica, calefacción central, teléfono fijo, ordenador y garaje). Son también los que más se quejan del elevado precio de las viviendas, y de la escasa oferta de viviendas asequibles. En coherencia con su mayor regularidad administrativa y sus bajos ingresos, son los que más recurren y consiguen de la administración pública viviendas de protección oficial (el 6,3%, por sólo el 2,7% los europeos del este y el 1,7% los latinoamericanos). A su llegada a España son los que más utilizan las redes informales de paisanos y parientes de su país, y cooperan más que los otros grupos para facilitar la llegada de otros miembros de la familia extensa. Por otra parte, pese a su mayor antigüedad en España son los que han conseguido un menor índice de reagrupación del núcleo familiar (cónyuge y/o hijos), lo que –considerando que son el colectivo con más planes para hacer venir a sus parientes a España– parece indicar que encuentran más problemas para atravesar las fronteras (impermeabilización electrónica de Andalucía y Canarias, y alambradas en Ceuta y Melilla). En cuanto al trabajo doméstico, los hombres africanos son los que menos lo realizan habitualmente, disminuyendo su grado de participación cuando abandonan el régimen de arrendamiento para reunificarse con la familia en un piso independiente.

- Los *latinoamericanos* son también un colectivo que ha crecido mucho en los últimos años hasta suponer la mitad de los inmigrantes de países periféricos que hay en España según el Padrón de 2005 (1,4 millones de un total de 2,8 millones). En casi todas las variables básicas se sitúan a medio camino entre los europeos del este y los africanos lo que explica, a su vez, que presenten valores intermedios en los temas relacionados con la vivienda. En efecto, su nivel de estudios, cualificación laboral y renta familiar se sitúa por detrás de los europeos del este y a notable distancia de los africanos. Es el grupo que tiene más proporción de viviendas en régimen de alquiler independiente, quedando por detrás de los europeos en régimen de subarriendo y en último lugar en alojamientos en propiedad. Las condiciones de habitabilidad (superficie por persona, servicios, gastos del hogar, etc.) ofrecen sistemáticamente valores intermedios. De las diversas redes de relación son los que más se sirven de amigos españoles, en una proporción cuatro veces mayor que los otros grupos, con toda probabilidad a causa de la facilidad del idioma común y los lazos históricos con España. Quienes no tienen papeles se encuentran bastante afectados por su situación y consideran que ello representa un obstáculo para su inserción laboral y residencial. En cuanto a las tareas domésticas, los hombres las asumen con la misma frecuencia que los europeos del este cuando viven en régimen de subarriendo pero transfieren ese rol a la mujer cuando reconstruyen el núcleo familiar en una vivienda independiente.

- Por último, una de las diferencias más importantes entre las regiones de origen, que no se explica suficientemente por las variables descritas hasta ahora, es la percepción que tienen de la actitud de los españoles ante los extranjeros. En particular, el colectivo africano experimenta rechazo o xenofobia en una proporción bastante mayor que los otros grupos: el 58% ha sentido dificultades o barreras especiales en el acceso a la vivienda actual «por el hecho de ser inmigrante» (43% los latinos, 18% los europeos); el 28% cree que ha sido engañado por el arrendador o las agencias inmobiliarias (21% los latinos, 7% los europeos); el 72% considera que en algún momento de su estancia en España se ha denegado el acceso a la vivienda a algún miembro de su familia «por ser extranjero» (40% los latinos, 25% los europeos); el 81% opina que el vecindario no acoge bien a los inmigrantes (61% los latinos, 34% los europeos); y el 38% señala haber padecido personalmente insultos, amenazas u hostigamientos por parte de sus vecinos españoles (31% los latinos, 13% los europeos). Esta consistencia de las percepciones negativas por parte del colectivo africano residente en España se puede explicar sólo en parte por su menor nivel de estudios y de renta, pero incluso cuando se igualan tales circunstancias su sensación de discriminación sigue siendo mayor que en los otros grupos, por lo que hay que recurrir a la existencia de estereotipos y prejuicios en la opinión pública española en relación a los colectivos magrebí y subsahariano, de mayoría islámica, algo que, por otra parte, ha sido constatado tanto por encuestas como por investigaciones cualitativas. En el mismo sentido, parece haber una acogida positiva respecto a los europeos del Este, mucho mejor que la reservada a los latinoamericanos.

## 6) Perfiles básicos por comunidades autónomas de residencia

- Los territorios en los que se aplicó la encuesta (Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana, que concentran el 59% de la población extranjera empadronada en España) presentan diferencias en materia de vivienda que tienen que ver, por una parte, con el contexto específico de cada comunidad y, por otra, con la diversa tipología de los inmigrantes que residen en ellas.
- El mercado de la vivienda de la *Comunidad Valenciana* se caracteriza, en primer lugar, por tener precios más baratos que las otras comunidades: los pagos mensuales medios de los inmigrantes por el alquiler (independiente o en subarriendo) son un 31% más baratos que en Madrid y un 20% menores que en Cataluña; las cuotas mensuales de las hipotecas son un 36% más bajas que en Madrid y un 14% menores que en Cataluña. En consecuencia, los inmigrantes residentes en la Comunidad Valenciana tienen un acceso más fácil a las viviendas y éstas son relativamente amplias y de mejor calidad, por lo que son valoradas más positivamente en cuanto a comodidad, tranquilidad e intimidad. Es también la comunidad con menor concentración de inmigrantes en los edificios (sólo el 13% reside en comuna-

des donde más de la mitad de los vecinos son extranjeros). Si a ello unimos que concentra una mayor proporción de europeos del este, se explica también que sea la comunidad en la que los inmigrantes detectan menor rechazo hacia los extranjeros y donde las relaciones con los vecinos y el barrio son más intensas y satisfactorias. Por otra parte, el mercado valenciano de la vivienda tiene muy pocas viviendas en alquiler (8% del parque, por el 17% en Cataluña y el 14% en Madrid), lo que explica que sea la comunidad donde los inmigrantes menos han accedido a alquiler independiente y donde más se quejan de la escasez de la oferta. Sin embargo, es la comunidad donde hay mayor proporción de inmigrantes que ha accedido a la propiedad de la vivienda. El contexto laboral de la Comunidad Valenciana, con índices de rotación y economía sumergida más elevados que las otras comunidades, facilita la inserción de los inmigrantes sin papeles quienes, siendo más que en Madrid o Cataluña, consideran en menor medida la falta de documentación como un problema para acceder a la vivienda. De los servicios existentes en el barrio donde viven los inmigrantes, el más valorado, en relación a otras comunidades, es el sistema de comunicación o transportes con el resto de la ciudad.

- La *Comunidad de Madrid* tiene el precio de la vivienda más caro, lo que repercute en el conjunto de costes mensuales de la vivienda de los inmigrantes (398 € en promedio; 257 € en los casos de subarriendo, 659 € en los alquileres independientes y 687 € en los casos de propiedad), un 14% mayores que en Cataluña y un 36% superiores a los de la Comunidad Valenciana. Al ser más difícil el acceso a viviendas independientes (sólo el 11% ha accedido a la propiedad), es donde más prevalecen las viviendas de transición (subarriendo y residir en casa del empleador) y donde existen mayores índices de hacinamiento, así como falta de comodidad, tranquilidad e intimidad. Entre los problemas encontrados para acceder a la vivienda actual, el que más destaca, con diferencia sobre los demás, es «el precio elevado» (82% de las personas encuestadas) que impide el acceso a una vivienda independiente al 68% de los inmigrantes de países periféricos (unos 180.000 hogares), cuando en la comunidad hay más de 600.000 viviendas infrautilizadas (entre secundarias y vacías). Tanto en Madrid como en Cataluña las quejas de los inmigrantes sobre la falta de acogida por parte de los españoles son más habituales que en la Comunidad Valenciana pero, mientras en Cataluña las quejas «genéricas» son más frecuentes, en Madrid hay más personas que dicen haber sido víctimas de «insultos, amenazas u hostigamientos por parte de sus vecinos españoles». Al destacar la proporción de latinoamericanos en relación a las otras comunidades, su posición intermedia en la mayoría de variables básicas explica que Madrid presente valores medios en bastantes de los temas abordados. Entre los servicios públicos existentes en el barrio donde viven inmigrantes, los más valorados en términos relativos son la limpieza de las calles y las zonas verdes, mientras recibe más críticas la falta de seguridad ciudadana o el descontrol de la delincuencia.

- *Cataluña* tiene el mercado de alquiler más grande de las tres comunidades, lo que explica que sea la que tiene una mayor proporción de inmigrantes en alquiler independiente (41%, frente al 21% en Madrid y al 17% en la Comunidad Valenciana). En cuanto a precios, se sitúa por detrás de Madrid, lo que también ocurre de forma sistemática en la encuesta aplicada por nosotros. La mayor concentración de inmigrantes africanos en Cataluña, con niveles de educación, cualificación laboral y renta familiar menores que los otros grupos, explica que la población inmigrante de Cataluña presente pautas diferenciales en bastantes puntos. Así, es la comunidad con menos renta por hogar (1.123 €/mes, un 23% menos que Madrid) y menos capacidad de ahorro, pese a lo cual es de donde parten más remesas hacia los países de origen (147 €/mes, un 10% más que en Madrid). Es también la comunidad donde se registra mayor concentración de inmigrantes en los edificios (el 26% reside en casas donde más de la mitad de los vecinos de la escalera son extranjeros) y donde existen más quejas sobre el trato recibido por parte de los españoles, tanto al acceder a la vivienda como en la vida cotidiana en el barrio (quejas por las visitas, etc.). Un tercio de los inmigrantes recurrió a agencias inmobiliarias para acceder a la vivienda actual pero la queja de haber sido engañados por ellas (el 25%) es también más frecuente que en otras comunidades. Otro problema frecuente en Cataluña al negociar el acceso a la vivienda es la exigencia de fianzas, nóminas y avales, de lo que se quejan dos tercios de los inmigrantes (menos de la mitad en Madrid y Comunidad Valenciana). De los servicios públicos existentes en los barrios donde viven inmigrantes, el más valorado en términos relativos es la seguridad ciudadana mientras se critica en mayor medida la falta de zonas verdes.

#### 8.4. Apunte final

En torno a la vivienda concurren dos lógicas diferentes, aunque a veces coincidan en las mismas personas: la de los promotores e inversores, para quienes es un negocio, y la de los usuarios finales, para quienes es una necesidad básica (además de un valor mercantil si son propietarios). Entre ambas lógicas se presenta, como instancia mediadora, el sector público y la política de vivienda. A lo largo del presente estudio hemos visto cómo estas lógicas y agentes se desplegaban en relación a un sector concreto de usuarios: los inmigrantes procedentes de países periféricos. Se trata de un grupo de población específico, con características propias, pero que sólo se puede comprender a la luz de las lógicas generales de las que forma parte.

Lo mismo que ocurre a otros sectores de la sociedad española (jóvenes con empleo inestable, familias con escasos recursos, etc.), el acceso de los inmigrantes a la vivienda resulta difícil debido a la concurrencia de dos factores: de una parte, su limitado poder adquisitivo; de otra, el encarecimiento continuo de los precios en el último ciclo expansivo del sector de la construcción. El bajo poder adquisitivo se enmarca, a su vez, en el contexto de una creciente precarización de

amplios segmentos del mercado laboral, y de una gran polarización de los niveles de renta y patrimonio de las familias, tal como ha constatado recientemente el Banco de España. Del lado de la oferta, el precio medio de los alquileres ha subido lenta pero inexorablemente por encima de la inflación desde los años '80, y los precios de compra se han disparado un 79% –en euros constantes– entre 1998 y 2004, lo que explica que más de la mitad de los inmigrantes procedentes de países periféricos no haya conseguido una vivienda independiente y se encuentre en situaciones de «transición» residencial: convivencia de varios hogares en el mismo domicilio, residir en casa del empleador y «otras situaciones» de emergencia. Para este segmento, la vivienda constituye una necesidad insatisfecha que se inscribe en la lógica de funcionamiento de los sectores socialmente marginalizados y que se agudiza en los casos de desprotección legal o ante las actitudes xenófobas de la población autóctona.

Cuando los niveles de renta familiar mejoran, la tendencia es acceder a una vivienda en propiedad, que es la opción más incentivada desde el lado de la oferta para toda la población española, incluidos los sectores con menor nivel de renta. Pero, en este caso, las facilidades para la obtención de crédito (tipos bajos a interés variable, alargamiento de los plazos de amortización) incluyen también altos riesgos (eventual subida de los tipos, pérdida del empleo, etc.) y suponen una dependencia financiera a largo plazo, que se extiende prácticamente a toda la vida activa de los solicitantes. Cuanto más reducida es la renta familiar, lo mismo si se trata de inmigrantes que de autóctonos, mayor es la proporción de ingresos dedicada a financiar la vivienda, a costa de la satisfacción de otras necesidades.

En contraste con lo anterior, el negocio de la vivienda atraviesa una larga etapa de euforia, con plusvalías elevadísimas de las grandes empresas inmobiliarias (47,5% en el primer semestre de 2005) y una amplia rentabilidad para quienes utilizan la vivienda como inversión (incremento anual del 14%, en euros constantes, en los últimos seis años). Los inmuebles, en estos casos, se convierten en una mercancía integrada en procesos de obtención de beneficio (valor de cambio), al margen de su uso eficiente, lo que da lugar a un excedente de viviendas (segundas residencias y vacías) del 48%, el más grande de la UE-15. Desde el punto de vista de los inversores, el incremento de los precios es un indicador de la eficiencia mercantil-financiera de su negocio.

Las dos lógicas descritas no son necesariamente coincidentes y la evolución experimentada en los últimos años implica graves riesgos, tanto para el sector financiero (estallido de la burbuja inmobiliaria, insolvencia de los acreedores, etc.) como para los usuarios en situación socio-laboral precaria (ciclos recesivos del empleo, subida de los tipos de interés, etc.). De ahí la importancia del sector público y de las políticas que se adopten para facilitar a las familias el derecho constitucional a una vivienda digna, con líneas de intervención que traten de resolver la precariedad laboral y la marginación social, a la vez que controlan la lógica mercantil-especulativa aplicada a una necesidad básica, como es la vivienda.

Hasta el momento, las políticas adoptadas apenas inciden en las causas de fondo de las dos lógicas anteriores, que exigen medidas de más amplio alcance y no sólo limitadas a la provisión de viviendas baratas de protección oficial. Entre otros puntos, esbozados o sugeridos a lo largo del presente estudio, parece necesario fomentar políticas laborales y de reequilibrio de rentas más eficaces, así como medidas que desincentiven la adquisición de viviendas con fines especulativos, potenciando la oferta accesible a los sectores de menores recursos.



## **BIBLIOGRAFÍA**



## BIBLIOGRAFÍA

- ADICAE: «Hipotecas: las inquietantes facilidades que ofrece la banca», en *La Economía de los Consumidores*, N.º 33, 2005.
- AA.VV., *Jornadas de debate sobre la vivienda. Materiales de debate sobre la vivienda*, Área y Secretaría de Política Territorial de Izquierda Unida, Madrid, noviembre, 1997.
- Anuario Social de España 2003*, Fundación «La Caixa», Barcelona, 2003.
- APARICIO, R. (Dir.), *Inmigrantes y vivienda en la Comunidad Valenciana*, CEIM, Valencia, 2003.
- ARAMBURU, M., *Experiències de foment de l'habitatge de lloguer social a Catalunya*, Desenvolupament Comunitari, Barcelona, 2004.
- ARBACI, S., *Southern European Multiethnic Cities and the Enduring Housing Crisis: Framing the Urban and Residential Insertion of Immigrants*, University of Cambridge, London, 2004.
- ARIÑO, A., (Dir.), *La inmigración en la Comunidad Valenciana. Situación actual y modelos políticos de integración*, Universitat de Valencia-Estudi General, Consejería de Bienestar Social, Valencia, 2003 (estudio no publicado).
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO, *La problemática de la inmigración y el alojamiento*, Boletín de la Asociación, 2000, págs. 53-57, en [www.a-v.sorg/boletines.asp](http://www.a-v.sorg/boletines.asp).
- ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA, *El ratio de endeudamiento de los hogares*, en [www.ahe.es](http://www.ahe.es), febrero 2005.
- BANCO DE ESPAÑA, «El mercado de la vivienda en España», en *Boletín Económico*, Madrid, septiembre 2002. En [www.bde.es](http://www.bde.es).
- *Encuesta Financiera de las Familias (EFF): descripción, métodos y resultados preliminares*, Boletín Económico, noviembre 2004, en [www.bde.es](http://www.bde.es).
- *Indicadores Económicos*, en [www.bde.es](http://www.bde.es), 2005.

- BERLÁN, J.P., «La agricultura mediterránea y el mercado de trabajo: ¿una California para Europa?», en *Agricultura y Sociedad*, N.º 42, 1987, Madrid, págs. 235-245.
- BERMÚDEZ, K. y otros, *Mediación intercultural. Una propuesta para la formación* (estudio promovido por Desenvolupament Comunitari y Andalucía Acoge), Ed. Popular, Madrid, 2002.
- BUGEDA, J., *Manual de técnicas de investigación social*, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1974.
- CABELLO, E., «Los chabolistas rifeños de Boadilla del Monte», en revista *OFRIM Suplementos*, N.º 7, Madrid, 2000, págs. 225-235.
- CENTRE DE POLÍTICA DE SÒL I VALORACIONS, *Prospectivas de Demanda d'Habitatge Principal a Catalunya 2001-2011*, Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona, 2001.
- COLECTIVO IOÉ, *Discursos de los españoles sobre los extranjeros. Las paradojas de la alteridad*, CIS, Madrid, 1995.
- «La inmigración extranjera en Madrid», en revista *OFRIM Suplementos*, diciembre 1997, pág. 19-72.
- *Las mujeres inmigrantes en la Comunidad de Madrid*, Foro Regional para la Inmigración de la Comunidad de Madrid (informe no publicado), Madrid, 2003. Disponible en [www.colectivoioe.org](http://www.colectivoioe.org).
- *Experiencias de discriminación de minorías étnicas en España*, European Monitoring Centre on Racism and Xenophobia, Madrid-Viena, 2003.
- *La escolarización de hijas de familias inmigrantes*, CIDE / Instituto de la Mujer, Madrid, 2003.
- *Igual de seres humanos. Historias de inserción de migrantes con problemas en la Comunidad Valenciana*, CEIM, Valencia, 2004.
- «Ecuatorianos/as en España. Inserción(es) en un mercado de trabajo segmentado», 2004, en [www.colectivoioe.org](http://www.colectivoioe.org).
- «Inmigrantes extranjeros en España: ¿reconfigurando la sociedad?», en *Panorama Social*, Primer semestre de 2005, págs. 32-47.
- COMISIÓN DE BIENESTAR SOCIAL del Foro Regional para la Inmigración de la Comunidad de Madrid, «Inmigración, alojamiento y vivienda en la Comunidad de Madrid: situación y alternativas», en *Trabajo Social Hoy*, N.º 37, 2002, págs. 71-86.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL, *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*, CES, Madrid, 2002.
- *Efectos de la próxima ampliación de la Unión Europea sobre la economía española*, CES, Madrid, 2004.

- CORTÉS, L., FERNÁNDEZ, C. y PLAZA, P., «Vivienda y Exclusión Residencial», en AGUILAR, M., LAPARRA, M. y PÉREZ, B. (Coord.), *Investigaciones de base para la elaboración del Plan de Lucha contra la Exclusión Social en la Comunidad de Madrid*, Comunidad de Madrid, Madrid, 2001, págs. 331-466.
- CRESPO, R., DELGADO, C. y PASCUAL, O., *Pla intermunicipal d'integració dels immigrants estrangers del Baix Llobregat Nord*, Diputació de Barcelona, Barcelona, 2000.
- CRIDO, M.J., *La línea quebrada. Historias de vida de migrantes*, CES, Madrid, 2001.
- CRID, *Pla Interdepartamental per a la Immigració i la Ciutadania*, Diputació de Barcelona, Xarxa de Municipis, Barcelona, 2000.
- DELEGACIÓN DEL GOBIERNO PARA LA EXTRANJERÍA Y LA INMIGRACIÓN, *Programa Global de Regulación y Coordinación de la Extranjería y la Inmigración en España* (Programa GRECO, 2000-2004), Ministerio del Interior, Madrid, 2000.
- DEPARTAMENT DE BENESTAR SOCIAL, *Pla Interdepartamental d'Immigració*, Generalitat de Catalunya, Barcelona, 1994.
- DEPARTAMENTO DE INMIGRACIÓN, *Memoria de actividades del ejercicio 2004*, Dirección General De Inmigración, Cooperación al Desarrollo y Voluntariado, Ayuntamiento de Madrid, 2005. En [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es).
- DÍAZ, C. y ROCH, F., «La vivienda como necesidad social básica: factores y agentes que intervienen», en *Jornadas de debate sobre la vivienda. Materiales de debate sobre la vivienda*, Madrid, 1997, págs. 11-15.
- DÍEZ, J. y RAMÍREZ, M.C., *La inmigración en España. Una década de investigaciones*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid, 2001.
- DIRECCIÓN GENERAL DE INMIGRACIÓN, *Plan Valenciano de la Inmigración 2004-2007*, Generalitat Valenciana, en [www.bsocial.gva.es](http://www.bsocial.gva.es).
- DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, *Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana*, Valencia, 2004.
- DURÁN, M.A., «Hogares y familias: dos conceptos en busca de definición», en Seminario Hispano-Francés, *Las familias monoparentales*, Instituto de la Mujer, Madrid, 1988.
- EUROCONSTRUC, *The prospective construction in Europe*, 2001. Citado por TRILLA (2002).
- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, *Quarterly Figures*, en [www.hypo.org](http://www.hypo.org).
- EUROSTAT, *Panel de Hogares de la Unión Europea*, Luxembourg, 1996.
- *Statistiques de population*, Office des Publications Officielles des Communautés Européennes, Luxembourg, 2004.
- FERNÁNDEZ, S. y HERNÁNDEZ, P.C., *Informe sobre el alojamiento de la población inmigrante en España. Dificultades en el acceso a la vivienda*. Ed. Del Sureste, Murcia, 2002.

- GABINETE ECONÓMICO CONFEDERAL DE CC.OO. (GARCÍA, M.A. y ZARAPUZ, L.), «Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España», en *Cuadernos de Información Sindical*, N.º 60, junio 2005, pág. 46-48.
- GARCÍA MONTALVO, J., «¿Son los precios actuales de la vivienda sostenibles?», Universidad Pompeu Fabra e IVIE, 2004, en [www.econ.upf.es/~montalvo](http://www.econ.upf.es/~montalvo).
- GARCÍA VALCÁRCCEL, J., «La especulación del suelo urbanizable, urbano y de la vivienda», en *La pobreza en España y sus causas*, Ágape, Madrid, 1984, págs. 393-400.
- JIMÉNEZ, C. (Coord.), *El servicio de Mediación Social Intercultural SEMSI (1907-2002)*, Ayuntamiento de Madrid (Área de Servicios Sociales) y Universidad Autónoma de Madrid (Programa Migración y Multiculturalidad), Madrid, 2003.
- GUILLÓ, C. y RIESCO, A., *Estudio sobre las estrategias de integración residencial de las personas beneficiarias de las plazas de acogida de emergencia de los CASIs de la Comunidad de Madrid* (inédito), Provivienda, Madrid, 2005.
- INSTITUTO DE ESTADÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, *Estadísticas del Movimiento Migratorio de la Comunidad de Madrid*, en [www.madrid.org/iestadis/imigracd.htm](http://www.madrid.org/iestadis/imigracd.htm).
- INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES, *Mercado de trabajo y pensiones en las fuentes tributarias: 2003*, en [www.aeat.es](http://www.aeat.es), 2005.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, *Estadística del movimiento natural de la población*, en [www.ine.es](http://www.ine.es), varios años.
- Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de cada año, en [www.ine.es](http://www.ine.es), varios años.
- *Censos de población y vivienda*, varios años.
- *Encuesta de empleo del tiempo 2002-2003*, INE, Madrid, 2004.
- *Boletín mensual de estadística*, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.
- *Encuesta revisada de Población Activa, 1996-2004*, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.
- *Encuesta Trimestral de Coste Laboral. Definiciones*, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.
- *Contabilidad Regional de España. Serie 1995-2004*, en [www.ine.es](http://www.ine.es), 2005.
- LA CAIXA, «Aumenta el endeudamiento de las familias en los países desarrollados», en *Informe mensual de «la Caixa»*, N.º 277, 2005, págs. 69-76.
- LABORATORIO DE ANTROPOLOGÍA SOCIAL Y CULTURAL, Universidad de Almería, «Aproximación a la segregación residencial de los inmigrados», en Seminario Pangea, 2001, *Las Corporaciones locales ante el reto del alojamiento y la vivienda social*, Alicante, 2002 (no publicado).
- LABRADOR, J. y MERINO, A., «Características y usos del hábitat que predominan entre los inmigrantes de la Comunidad Autónoma de Madrid», en *Migraciones*, N.º 11, junio 2002, págs. 173-122.
- LEAL, J. y CORTÉS, L., *Características del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid según el Censo de 2001*, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Madrid, 2005.

- LEAL, J., «Condiciones residenciales e integración de los inmigrantes: problemas residenciales de los inmigrantes y definición de las políticas de actuación pública», en LEAL, J. y MAYEU, C. (Dir.), *Vivienda e integración social de los inmigrantes*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid, 1997, págs. 127-140.
- LEÓN, J., «La vivienda en alquiler», en *Alfoz*, N.º 79, Madrid, 1991, págs. 89-100.
- LORA TAMAYO, G., «Evolución reciente y perfil de la población extranjera residente en Madrid», en *Migraciones* N.º 13, junio 2003, pág. 7-59.
- LUENGO, F., «La ampliación hacia el Este de la Unión Europea y la convergencia real», en *Boletín Económico del ICE*, núm. 2.692, 2001.
- MARCOS, C., CARPINTERO, O. y NAREDO, J. M., «El patrimonio en vivienda y su distribución regional», en *Cuadernos de Información Económica*, N.º 186, 2005.
- MARTÍN, E., MELIS, A y SANZ, G., *Mercados de trabajo e inmigración extracomunitaria en la agricultura mediterránea*, Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía, Sevilla, 2001.
- MARTÍNEZ VEIGA, U., *Pobreza, segregación y exclusión espacial. La vivienda de los inmigrantes extranjeros en España*, Icaria, Barcelona, 1999.
- MARTORI, J.C. y HOBERG, K., *La segregació residencial de la població estrangera a Catalunya* (Informe no publicado), Fundació Jaume Bofill y Universitat de Vic, Barcelona, 2003.
- MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES, *Plan Nacional de acción para la inclusión social del Reino de España*, Madrid, 2001.
- *Estadística de Permisos de Trabajo a Extranjeros. 1987 y 1988*, Madrid, 1990.
- MONCUSÍ, A., «Residencia, relaciones vecinales e inmigración», en ARIÑO, A. (Coord.), *La inmigración en la Comunidad Valenciana. Situación actual y modelos políticos de integración*, Universitat de Valencia - Estudi General, Consejería de Bienestar Social, Valencia, 2003 (estudio no publicado), págs. 156-232.
- NAREDO, J.M., «Mercado de suelo y plusvalías», en *Página Abierta*, diciembre 2003.
- OBSERVATORIO PERMANENTE DE LA INMIGRACIÓN (OPI), *Anuario Estadístico de Extranjería, 2002*, Delegación del Gobierno para la Extranjería y la Inmigración, Madrid, 2003.
- OBSERVATORIO VALENCIANO DE LAS MIGRACIONES, *Vivienda e inmigración en la Comunidad Valenciana*, Fundación CEIM, Valencia, 2005.
- PASQUAL, O., «Habitatge i Urbanismo», en CRESPO, R., DELGADO, C. y PASQUAL, O., *Pla intermunicipal d'integració dels immigrants estrangers del Baix Llobregat Nord*, op.cit.
- PNUD, *Informe sobre Desarrollo Humano 2005*, Ed. Mundi Prensa, México, 2005.
- PROVIVIENDA, «Inmigración y vivienda», en SEMINARIO PANGEA: *Las corporaciones locales ante el reto del alojamiento y la vivienda social*, Consorcio Pangea, Alicante, 2002 (no publicado).

- RECAÑO, J., «La movilidad geográfica de la población extranjera en España: un fenómeno emergente», en *Cuadernos de Geografía*, N.º 72, Universitat de València, 2002, págs. 135-156.
- ROCH, F., «El modelo inmobiliario español», en DIAZ, F. y LOURES, M.L. (Ed.), *Desigualdad social y vivienda*, Editorial Club Universitario, Alicante, 2004, págs. 31-52.
- RODRÍGUEZ, J., «Especulación inmobiliaria y globalización financiera en España», mayo de 2005, en [www.attacmadrid.org/d/6/050524113151.php](http://www.attacmadrid.org/d/6/050524113151.php).
- SARGATAL, M.A., «Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del barrio del Raval en Barcelona», en *Scripta Nova*, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales de la Universidad de Barcelona, N.º 94, 2001, en [www.ub.es/geocrit/sn-94-66.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn-94-66.htm).
- TALTAVULL, P., «La política de vivienda en España», en SALINAS, J. y ÁLVAREZ, S. (Coord.), *El gasto público en la democracia. Estudios en el XXV aniversario de la Constitución española de 1978*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 2003.
- TORRES, F., «Integración de los inmigrantes, gestión de la diversidad y políticas públicas. Elementos para una política de integración en la Comunidad Valenciana», en ARIÑO, V. (Dir.), *La inmigración en la Comunidad Valenciana*, Universitat de Valencia, Valencia, 2003 (investigación no publicada), págs. 616-717.
- TRILLA, C., *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Colección Estudios Sociales N.º 9, Fundación «La Caixa», Barcelona, 2002 (disponible en [www.estudios.lacaixa.es](http://www.estudios.lacaixa.es)).
- «Políticas de vivienda para la inmigración», en SEMINARIO PANGEA, *Las Corporaciones locales ante el reto del alojamiento y la vivienda social*, Alicante, 2002 (no publicado).
- VALLS, M.S., CEA, M.A. e IZQUIERDO, A., *Las encuestas sobre inmigración en España y Europa*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid, 1999.
- VINUESA, J., «Dinámica demográfica, mercado de vivienda y territorio», en *Papeles de Economía Española*, N.º 104, 2005, págs. 253-269.
- WALLEY, S., *European Mortgage Markets in a Changing Environment*, European Mortgage Federation, Bruselas, 2005.
- WYMAN, M.O., *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*, en [www.hipo.org](http://www.hipo.org), 2005.



# **ÍNDICES DE TABLAS Y GRÁFICOS**



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Viviendas principales según régimen de tenencia en España (1960-2001) .....	24
Tabla 2.	Viviendas principales según régimen de tenencia en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (2001) .....	26
Tabla 3.	Viviendas y hogares en la Unión Europea (15 países, 2001) .....	27
Tabla 4.	Evolución del número de viviendas principales, secundarias y vacías en España entre los censos de 1950 y 2001 .....	28
Tabla 5.	Viviendas principales, secundarias y vacías en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (2001) .....	29
Tabla 6.	Principales problemas de las viviendas en España.....	30
Tabla 7.	Evolución del precio de la vivienda nueva en España entre 1987 y 2004 .....	32
Tabla 8.	Evolución del precio de la vivienda nueva en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (1987-2004).....	34
Tabla 9.	Evolución del precio medio del alquiler de viviendas en España y por Comunidades Autónomas (1987-2004) .....	37
Tabla 10.	Créditos hipotecarios concedidos en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana, por provincias (en el mes de octubre de 2004) .....	40
Tabla 11.	Coste del acceso a una vivienda media de 75 m <sup>2</sup> , en función del salario medio percibido en España (euros nominales) .....	42
Tabla 12.	Coste del acceso a una vivienda media de 75 m <sup>2</sup> en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (2004) .....	44
Tabla 13.	Viviendas terminadas en España, de promoción libre y de promoción oficial entre 1990 y 2004 .....	46
Tabla 14.	Rentabilidad de las principales empresas del sector de la construcción en el primer semestre de 2005. ....	48
Tabla 15.	Evolución de la población inmigrante y autóctona en España (1998-2005) .....	63

Tabla 16.	Evolución de la población total y de los extranjeros empadronados en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (1998-2005) .....	64
Tabla 17.	10 primeros colectivos nacionales en España y en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (2005) .....	68
Tabla 18.	Formas de tenencia de la vivienda de los inmigrantes por regiones de origen (Censo de 2001) .....	70
Tabla 19.	Modalidades de tenencia de la vivienda de la población extranjera por comunidades autónomas (Censo de 2001) .....	71
Tabla 20.	Número de personas en las viviendas según la nacionalidad de origen en España (Censo de 2001) .....	72
Tabla 21.	Superficie útil de las viviendas donde vive la población española y extranjera, por comunidades autónomas (Censo de 2001) .....	74
Tabla 22.	Viviendas sin aseo o calefacción central, por regiones de origen (Censo de 2001) ..	75
Tabla 23.	Principales problemas en el entorno de la vivienda, por regiones de origen (Censo de 2001) .....	76
Tabla 24.	Composición y tamaño de los hogares de inmigrantes, según el régimen de tenencia de la vivienda .....	107
Tabla 25.	Superficie de la vivienda ocupada por los hogares de los inmigrantes.....	109
Tabla 26.	Índices de hacinamiento y densidad de la población inmigrante y comparación con la población total de la Comunidad de Madrid .....	113
Tabla 27.	Gasto mensual en vivienda, según modalidades de tenencia, y proporción que representa en relación a los ingresos totales de los hogares .....	117
Tabla 28.	Relación entre la persona que les informó de la vivienda actual y aquella con quien negociaron el acceso .....	127
Tabla 29.	Número de alojamientos por los que han pasado, según el tiempo de estancia en España.....	142
Tabla 30.	Evolución de los tipos de vivienda a lo largo de la estancia en España .....	143
Tabla 31.	Movilidad geográfica dentro y fuera de cada Comunidad Autónoma por región de origen, comunidad autónoma y sexo .....	149
Tabla 32.	Planes de retorno o de asentamiento en España, por regiones de origen .....	157
Tabla 33.	Planes de hacer venir a España a otros parientes en el plazo de un año, por regiones de origen .....	159
Tabla 34.	Actividades que se realizan en el interior de los hogares .....	164
Tabla 35.	Visitas en el domicilio según la modalidad de tenencia de la vivienda .....	168
Tabla 36.	Densidad de inmigrantes entre los vecinos, según el nivel social del barrio .....	178
Tabla 37.	Número de vecinos con los que se mantienen relaciones personales en diversos ámbitos de la vida social .....	182

Tabla 38. Opinión y experiencia personal en torno al trato recibido por parte de los vecinos, según nivel de estudios .....	189
Tabla 39. Valoración de algunos servicios públicos del barrio, por comunidades autónomas ..	194
Tabla 40. Modalidades de tenencia de vivienda de la población inmigrante de países periféricos que reside en ciudades. ....	201



## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Viviendas principales en propiedad y alquiler en España (1960-2001) .....	24
Gráfico 2.	Régimen de tenencia de la vivienda en la Unión Europea (15 países, 1999) .....	25
Gráfico 3.	Proporción de viviendas secundarias y vacías en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (2001) .....	29
Gráfico 4.	Evolución del precio de la vivienda en España (1987-2004) . Tasa anual media (precios constantes) .....	32
Gráfico 5.	Evolución del precio de la vivienda en España y en las Comunidades de Cataluña, Madrid y Valencia (1987-2004).....	35
Gráfico 6.	Precio del m <sup>2</sup> de vivienda nueva en las capitales de provincia de Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (diciembre 2004) .....	35
Gráfico 7.	Evolución del precio de las viviendas nuevas y de los alquileres en España (1987-2004, tasa anual a precios constantes) .....	36
Gráfico 8.	Proporción de hogares con deudas hipotecarias, según el nivel de renta de las familias (2002) .....	40
Gráfico 9.	Años de trabajo de un asalariado medio para pagar una vivienda de 75 m <sup>2</sup> (1987-2004) .....	43
Gráfico 10.	Acceso a los créditos hipotecarios y parte de los ingresos que se dedican a pagar las cuotas en función del nivel de renta de las familias (2002) .....	45
Gráfico 11.	Viviendas libres y protegidas construidas en España entre 1990 y 2004.....	47
Gráfico 12.	Evolución del PIB en España y en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (1999-2004) .....	56
Gráfico 13.	Evolución de los ocupados en España y en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (1995-2004) .....	57
Gráfico 14.	Población residente en España por nacionalidad y tramos de edad (2005) .....	58
Gráfico 15.	Evolución de los tipos de interés y plazos de amortización de los créditos hipotecarios de vivienda en España (1985-2003) .....	59

Gráfico 16. Crecimiento vegetativo de la población española (Nacimientos y muertes entre 1975 y 2003) .....	62
Gráfico 17. Incrementos de población inmigrante y autóctona en España (1998-2005) .....	63
Gráfico 18. Evolución del porcentaje de extranjeros en los padrones de población de Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana (1998-2005).....	65
Gráfico 19. Evolución de los extranjeros empadronados en España por regiones de origen (1998-2005) .....	67
Gráfico 20. Viviendas en propiedad y en alquiler según la nacionalidad por regiones de origen (Censo de 2001) .....	70
Gráfico 21. Número de personas en la vivienda, por regiones de origen (Censo de 2001) ....	73
Gráfico 22. Tenencia de la vivienda de la población inmigrante en 2001 y 2005 y comparación con la población española .....	96
Gráfico 23. Modalidad de tenencia de vivienda entre inmigrantes, según el tiempo de estancia en España .....	97
Gráfico 24. Acceso a la vivienda en propiedad en función del estado civil .....	101
Gráfico 25. Formas de tenencia de la vivienda según el nivel de ingresos de los hogares .....	102
Gráfico 26. Acceso a vivienda independiente (en alquiler o en propiedad), en función del tiempo de estancia en España y del nivel de renta de los hogares .....	103
Gráfico 27. Viviendas y hogares en el conjunto de España y entre los inmigrantes de países periféricos.....	106
Gráfico 28. Tamaño medio de las unidades residenciales en régimen de subarriendo, por sexos	108
Gráfico 29. M <sup>2</sup> de superficie útil por persona, según el régimen de tenencia de los hogares, por comunidades autónomas .....	110
Gráfico 30. Número de habitaciones en las viviendas de alquiler (independiente) y de propiedad de la población inmigrante .....	111
Gráfico 31. Índices de hacinamiento y densidad habitacional, por regiones de origen .....	114
Gráfico 32. Equipamientos y servicios a los que tienen acceso/derecho en la vivienda .....	115
Gráfico 33. Acceso a las nuevas tecnologías (teléfono fijo y ordenador) según la forma de tenencia de la vivienda .....	116
Gráfico 34. Gastos totales en vivienda de la población inmigrante, por comunidades autónomas.....	119
Gráfico 35. Precio medio de los alquileres e hipotecas de la población inmigrante y comparación con el precio medio del m <sup>2</sup> de vivienda nueva, por comunidades autónomas	120
Gráfico 36. Disponibilidad de segunda vivienda en España y/o en el país de origen.....	121
Gráfico 37. Vía principal que les facilitó el acceso a la vivienda actual .....	124
Gráfico 38. Persona o entidad con quien renegoció el acceso a la vivienda actual .....	126
Gráfico 39. Cuota de mercado de las agencias inmobiliarias en la negociación del acceso a la vivienda, según diversos perfiles de la inmigración .....	127
Gráfico 40. Motivos para acceder a la vivienda actual .....	130

Gráfico 41. Principales problemas encontrados al acceder a la vivienda actual.....	133
Gráfico 42. Dificultades en el acceso a la vivienda atribuidas al hecho de ser inmigrante, en función de la región de origen, los ingresos del hogar y el nivel de estudios .....	136
Gráfico 43. Personas a quienes se ha denegado el acceso a la vivienda «por ser extranjeros», según región de origen .....	139
Gráfico 44. Evolución de los tipos de vivienda desde la llegada a España (primer alojamiento, intermedios, y actual) .....	144
Gráfico 45. Uso decreciente de hostales y pensiones y subsistencia de las fórmulas extremas de segregación (dormir en la calle o en casa abandonada) .....	147
Gráfico 46. Movilidad geográfica de la inmigración, por regiones de origen .....	150
Gráfico 47. Expectativas de cambiar de casa en el plazo de un año por parte de quienes viven en subarriendo o alquiler independiente .....	151
Gráfico 48. Expectativas de cambiar de casa en el plazo de un año por nivel de renta de los hogares.....	152
Gráfico 49. Planes de cambio de vivienda por Comunidades Autónomas .....	153
Gráfico 50. Planes de cambio de vivienda por regiones de origen de los inmigrantes con menos de dos años de estancia en España.....	154
Gráfico 51. Comparación de la casa actual con la que tenían en el país de origen, según el tiempo de estancia en España .....	156
Gráfico 52. Planes de retorno al país de origen por comunidades autónomas .....	158
Gráfico 53. Planes de reunificación familiar en el transcurso del próximo año .....	161
Gráfico 54. Ocupación en las tareas domésticas, por sexo .....	165
Gráfico 55. Hombres y mujeres que realizan a diario tareas domésticas, por regiones de origen y según el tipo de tenencia de la vivienda .....	166
Gráfico 56. Inmigrantes que reciben quejas de los vecinos con ocasión de las visitas, por regiones de origen .....	169
Gráfico 57. Confort del hogar y nivel de renta, por regiones de origen .....	171
Gráfico 58. Inmigrantes que desconfían de los compañeros y vecinos de su vivienda, según diversos criterios .....	172
Gráfico 59. Tranquilidad del hogar y régimen de tenencia de la vivienda .....	174
Gráfico 60. Intimidad en la vivienda según el índice de hacinamiento de las viviendas .....	175
Gráfico 61. Densidad de inmigrantes entre los vecinos, según el nivel social del barrio .....	179
Gráfico 62. Actividades habituales que se realizan en el barrio y fuera del barrio .....	180
Gráfico 63. Relación con los vecinos según el tiempo que llevan en la vivienda .....	183
Gráfico 64. Relaciones personales en los locutorios, por comunidades autónomas .....	185
Gráfico 65. Relaciones personales en los locutorios, por regiones de origen.....	185
Gráfico 66. Relaciones personales en los colegios de los hijos, por comunidades autónomas	186
Gráfico 67. Opiniones y experiencias sobre la acogida del vecindario, por regiones de origen	188

Gráfico 68. Opiniones y experiencias sobre la acogida del vecindario, según el número de personas que reside en la vivienda .....	190
Gráfico 69. Opiniones y experiencias sobre la acogida del vecindario, según el nivel social del barrio .....	191
Gráfico 70. Satisfacción de vivir en el barrio, según nivel de renta de los hogares.....	192



## **ANEXOS**



## Anexo I. RELACIÓN DE AGENTES SOCIALES CONSULTADOS

### COMUNIDAD VALENCIANA

- María Isabel Aranda  
Patronato Municipal de la Vivienda  
Ayuntamiento  
Alicante
- Rafael Viruela  
Facultad de Geografía e Historia  
Universitat Jaume I  
Castellón
- Alejandro Cortina  
Valencia Acoge  
Valencia
- Francisco Torres  
Departamento de Sociología y Antropología Social  
Universidad de Valencia  
Valencia
- Mimi Boughaleb  
Asociación Alamal  
Valencia

## COMUNIDAD DE MADRID

- Manuel Blanco  
Asociación Provivienda  
Madrid
- Jesús Leal  
Departamento de Sociología Urbana  
Universidad Complutense  
Madrid.
- Sali Cutín  
CEPAIM (Consortio de Entidades para la Acción Integral de Migrantes)  
Madrid
- Petia Dimitrova  
Asociación de Búlgaros (Balkan)  
Madrid
- José Luis Rodríguez  
Técnico especialista en préstamos hipotecarios a inmigrantes  
Caja de Madrid  
Madrid
- Shirley Pérez Sabado  
Administradora de SP Summit Trading Company, S.A.  
(Agencia Promotora e Inmobiliaria, especializada en vivienda para filipinos)  
Madrid.
- Isabel Villalba  
Directora de Oficina de la Caixa  
Madrid
- Comisión de Bienestar Social  
Foro Regional para la Inmigración de la Comunidad de Madrid
- Juan Marín  
Técnico de la CAI

## COMUNIDAD DE CATALUÑA

- Josep Rubio  
Oficina de Mediación y Acceso a la Vivienda  
Ayuntamiento de Manresa
- Carme Trilla  
Economista y Consultora, especialista en Vivienda  
Barcelona
- Josep María Navarro  
Técnico del Programa de Vivienda de Inmigrantes  
Desenvolupament Comunitari  
Barcelona
- Programa de Vivienda  
Ayuntamiento de Reus (Tarragona)



## Anexo 2. CUESTIONARIO APLICADO

N.º de Cuestionario:		N.º entrevistador/a:	
Comunidad Autónoma:		Provincia:	
Nacionalidad del entrevistado/a: .....			
Año llegada a España:		Sexo:	

### Inmigración y vivienda en España

Encuesta promovida por el  
Observatorio Permanente de la Inmigración (OPI)

Colectivo Ioé  
Calle Luna, 11, 1.º dcha.  
28004 Madrid

## Características de la vivienda actual

**1** ¿Desde qué año reside en la vivienda actual?: \_\_\_\_\_

**2** Tipo de vivienda en la que reside actualmente:

1. En la casa o empresa del empleador
2. En alquiler: habitación o parte de un piso o casa
3. En alquiler: piso o casa completa
4. En propiedad por compra, totalmente pagada
5. En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)
6. En propiedad por herencia o donación
7. Otra situación. ¿Cuál?: .....

**3** ¿Cuál es aproximadamente la superficie útil de su piso-casa o habitación?:  
\_\_\_\_\_ Metros cuadrados.

**¿Y el número total de personas que comparten su piso-casa o habitación:**  
\_\_\_\_\_.

**4** Equipamiento y servicios a los que tiene acceso/derecho:

*(piso-casa o habitación...)*

	Sí	No
Electricidad	1	2
Agua corriente	1	2
Bañera o ducha	1	2
Cocina	1	2
Frigorífico	1	2
Lavadora	1	2

	Sí	No
Estufa (independiente)	1	2
Calefacción central	1	2
Ventanas a la calle	1	2
Teléfono fijo	1	2
Ordenador	1	2
Televisión	1	2
Garaje	1	2

**5 Gastos mensuales de la vivienda:** (señalar sólo los que correspondan)

Hipoteca: \_\_\_\_\_ €  
Alquiler: \_\_\_\_\_ €  
Agua (aproximado): \_\_\_\_\_ €  
Luz (aproximado): \_\_\_\_\_ €  
Gas: \_\_\_\_\_ €  
Gastos ordinarios de comunidad: \_\_\_\_\_ €

Atención: las preguntas 6 a 9 se refieren al *conjunto del piso o casa donde vive la persona entrevistada*. Por tanto, si sólo tiene alquilada o vive en una habitación, estas 4 preguntas se refieren al **conjunto del piso o de la casa**.

**6 Relación con las personas del conjunto del piso o casa donde Ud. vive:**

1. Vive solo-sola.
2. Familia nuclear (padres-hijos)
3. Familia extensa (padres-hijos y otros familiares)
4. Sólo parientes (sin familia nuclear)
5. Parientes y no parientes
6. No parientes, de su misma nacionalidad
7. No parientes, de diversa nacionalidad

**7 Número total de personas que comparten el conjunto del piso o casa:** \_\_\_\_\_.

**8 ¿Cuántas habitaciones tiene el conjunto del piso o casa donde Ud. vive:** \_\_\_\_\_.

**9 ¿Es una vivienda libre o de protección oficial?:**

1. Vivienda libre (particular)
2. De protección oficial o con ayuda pública

**10 ¿Posee Ud. una segunda vivienda, en España o en el país de origen?:**

1. No.
2. Sí, sólo en el país de origen
3. Sí, sólo en España
4. Sí, en el país de origen y en España

## Acceso a la vivienda actual

### I1 ¿Cómo o a través de quién se informó de la vivienda actual?:

1. Por la prensa
2. Anuncios en la calle o en los comercios
3. Por una agencia inmobiliaria
4. Por un centro o entidad pública: ayuntamiento...
5. Por una asociación de inmigrantes o para inmigrantes
6. A través de familiares
7. Amigos o conocidos de mi país
8. Amigos o conocidos españoles
9. Otro: .....

### I2 Principal persona o entidad con la que negoció el acceso a su vivienda actual:

1. Directamente con el propietario
2. Agencia inmobiliaria o equivalente
3. Agencia pública de vivienda (de la Comunidad o el ayuntamiento)
4. Familiares, que ya vivían allí
5. Otros inmigrantes, que ya vivían allí
6. Españoles, que ya vivían allí
7. Otro: .....

### I3 Cuando buscaba la vivienda actual, dígame si encontró dificultades en los siguientes puntos: (Responder a todos)

	Sí	No
Precios elevados	1	2
Poca oferta de viviendas en alquiler	1	2
Malas condiciones de las viviendas que se ofertaban	1	2
La fianza exigida	1	2
Los avales	1	2
Exigencia de nómina	1	2
Ser inmigrante	1	2
No tener permiso de residencia o trabajo	1	2
Desconocimiento de la ciudad, pocos contactos	1	2
Engaños del arrendatario o agencias	1	2

## Movilidad residencial

### 14 ¿Qué otros alojamientos ha tenido antes del actual desde que llegó a España?: (poner una cruz por orden cronológico)

Viviendas anteriores	1. <sup>a</sup>	2. <sup>a</sup>	3. <sup>a</sup>	4. <sup>a</sup>	5. <sup>a</sup>	6. <sup>a</sup>	7. <sup>a</sup>	8. <sup>a</sup>
1. En la casa o empresa del empleador								
2. Gratis en casa de familiares o amigos								
3. Hostal o pensión								
4. Casa ocupada o abandonada								
5. En la calle o espacios públicos (estaciones, parques...)								
6. Albergue o residencia para personas sin hogar								
7. Alquiler de <i>habitación</i> o <i>parte de piso</i> o casa								
8. Alquiler de piso o casa completa								
9. Piso o casa comprados								
10. Otro tipo: .....								

### 15 ¿Ha vivido siempre en España en la misma ciudad?:

1. Sí, siempre en la misma ciudad
2. He vivido en otro/s municipio/s, pero siempre en la misma Provincia
3. He vivido en otra/s provincia/s, pero siempre en la misma Comunidad
4. He vivido también en otra Comunidad Autónoma

### 16 ¿Alguna vez se le ha denegado a Ud., o a otros miembros de su familia con la que convive, la compra o alquiler de una vivienda por el hecho de ser extranjero/a?:

1. No, nunca
2. Sí, una o dos veces
3. Sí, tres o cuatro veces
4. Sí, cinco o más veces

**17 En el último cambio de vivienda, ¿le ha influido alguno de los siguientes motivos?: (Responder a cada uno)**

Motivo	Sí	No
Es lo único que encontró	1	2
Estaba solo/a, no necesitaba más espacio	1	2
No tenía papeles y ahí no se necesitaban	1	2
Era un precio barato, que podía pagar	1	2
Vivir con otros paisanos	1	2
Vivir sólo con familiares	1	2
Tener una casa con más espacio que antes	1	2
Tener un piso propio y no pagar a otros	1	2
Tenía dinero y quería invertirlo	1	2
Acceder a una Vivienda de Protección Oficial	1	2
Vendió en su país y compró aquí	1	2

**18 ¿Tiene en proyecto cambiar de vivienda en el plazo del próximo año?:**

1. No
2. Sí, a una habitación en alquiler (o parte de un piso o casa)
3. Sí, a un piso o casa completa en alquiler
4. Sí, a una vivienda en propiedad
5. Otro proyecto: .....

**19 Si compara la última vivienda de su país con la que ahora tiene en España, cree que la de su país de origen...: (Responder a cada una)**

	Sí	No
Era más amplia que la actual	1	2
Era más cómoda que la actual	1	2
Era más tranquila que la actual	1	2
Recibía más visitas que en la actual	1	2

**20 ¿Piensa volver a vivir a su país de origen?:**

1. No.
2. Sí, en el próximo año
3. Sí, antes de cinco años
4. Sí, después de cinco años
5. Sí, cuando me jubile
6. Sí, cuando cambie la situación allí
7. No sabe
8. Otra situación: .....

**21 ¿Tiene planes para hacer venir a España a algún familiar directo en el transcurso del próximo año?:**

1. No
2. Sí, sólo a personas de mi familia nuclear (cónyuge y/o hijos)
3. Sí, a personas de mi familia extensa (hermanos, primos, padres, tíos...)
4. Sí, a personas de mi familia nuclear y de mi familia extensa.

**Uso de la vivienda**

**22 ¿Qué actividades realiza Ud. en su vivienda actual?: (Responder a cada una)**

<i>Actividad</i>	Habitualmente	Con frecuencia	Raramente	Nunca
Dormir	1	2	3	4
Desayuno	1	2	3	4
Comida	1	2	3	4
Cena	1	2	3	4
Tareas domésticas	1	2	3	4
Trabajo remunerado	1	2	3	4
Estudiar	1	2	3	4
Ver televisión, video, oír radio	1	2	3	4
Otra: .....	1	2	3	4

**23 ¿Tiene Ud. visitas en su casa con frecuencia?:**

1. Sí, habitualmente (*Pasar a Preg. 24*)
2. De vez en cuando, en ocasiones (*Pasar a Preg. 24*)
3. No, casi nunca (*Pasar a Preg. 25*)

**24 ¿Ha tenido quejas de los vecinos con ocasión de las visitas?:**

1. No, nunca
2. Sí, alguna vez
3. Sí, con frecuencia

**25 ¿Por qué no recibe visitas?:**

1. Me gustaría invitar pero la vivienda no reúne condiciones
2. Me gustaría invitar pero las normas de la casa no lo permiten
3. No le gusta invitar

**26 ¿Su vivienda actual le satisface en los siguientes aspectos?:** (*Responder a cada uno*)

	Mucho	Bastante	Poco	Nada
<b>Comodidad:</b> es confortable, bonita, espaciosa	1	2	3	4
<b>Seguridad:</b> confía en compañeros y vecinos	1	2	3	4
<b>Tranquilidad:</b> ambiente relajado para descansar	1	2	3	4
<b>Intimidad:</b> se siente libre para hacer lo que quiera	1	2	3	4

## Relación con los vecinos y el barrio

**27 La zona de la ciudad en la que se encuentra su vivienda es:**

1. De alto nivel social
2. De nivel intermedio
3. De nivel sencillo
4. Área chabolista o marginal

**28 De los siguientes grupos de vecinos, dígame si mantiene relaciones personales con muchos, con algunos o con ninguno:** *(Responder a cada uno)*

	Muchos	Algunos	Ninguno	No procede
Vecinos de su escalera o finca	1	2	3	9
Vecinos de la misma calle o zona	1	2	3	9
Personas con las que coincide en locutorios	1	2	3	9
Personas con las que coincide en asociaciones	1	2	3	9
Con otros padres del colegio de sus hijos	1	2	3	9

**29 De los vecinos de su escalera o finca, ¿cuántos son inmigrantes?:**

1. La mayoría (más del 70%)
2. Algo más de la mitad (50-70%)
3. Algo menos de la mitad (30-49%)
4. Una minoría (<30%)
5. Sólo Uds.

**30 De las siguientes actividades, señale cuáles realiza habitualmente en su barrio y cuáles fuera del mismo:** *(Responder a cada una)*

Actividad	En el barrio	Fuera del barrio	No lo hace o no procede
La compra diaria	1	2	9
Salir de paseo	1	2	9
Ir de tiendas	1	2	9
Salir con los amigos	1	2	9
Acudir a la iglesia, mezquita o centro de culto	1	2	9
Ir al cine, teatro, actividades culturales	1	2	9

### 31 Cuál es su grado de acuerdo con las siguientes afirmaciones?:

(Responder a cada una)

	De acuerdo	Poco acuerdo	Nada acuerdo
En el barrio me siento como en casa	1	2	3
Los vecinos acogen bien a los inmigrantes	1	2	3
Hay mucha limpieza en las calles	1	2	3
El barrio está bien comunicado	1	2	3
Hay muchas zonas verdes (parques, jardines...)	1	2	3
Hay bastante delincuencia o vandalismo	1	2	3

### 32 ¿Alguna vez ha recibido insultos, amenazas u hostigamientos por parte de sus vecinos españoles a causa de ser extranjero/a?

1. No, nunca
2. Sí, una o dos veces
3. Sí, tres o cuatro veces
4. Sí, cinco o más veces

## Datos generales

### 33 ¿Podría decirme su año de nacimiento?:

Año:

### 34 ¿Cuál es su estado civil?:

1. Soltero/a
2. Con pareja, cónyuge en España
3. Con pareja, cónyuge en país de origen
4. Viudo/a
5. Separado/a o divorciado/a

**35 ¿Cuál es la nacionalidad de su cónyuge?:**

1. Del mismo país de origen que Ud.
2. De España
3. De otro país

**36 ¿Tiene Ud. hijos?:**

1. No
2. Sí. ¿Cuántos son? (señale el número):

	0-18 años	+ 18 años
En España:		
En país de origen:		

**37 ¿Cual es el nivel de estudios más elevado que Ud. ha terminado?:**

No sabe leer ni escribir .....	1
Primarios sin acabar .....	2
Primarios completos .....	3
Formación ocupacional .....	4
Secundarios .....	5
Superiores iniciados .....	6
Superiores completos .....	7

**38 ¿Tiene Ud. alguna ocupación para ganarse la vida?:**

1. Sí y está dado de alta en la Seguridad Social
2. Si pero no está dado de alta en la Seguridad Social
3. No, está en el paro y recibe la prestación correspondiente
4. No, está en el paro pero no recibe prestación
5. No, es ama de casa (o se encarga de las tareas del hogar)
6. No, es estudiante
7. Otra situación: .....

(Si tiene ocupación remunerada, respuestas «1» y «2» de la pregunta anterior)

**39 ¿Cuál es su ocupación principal?**

\_\_\_\_\_ 

**40 ¿Realiza su trabajo como autónomo/a o por cuenta ajena?**

1. Autónomo (por cuenta propia, negocio familiar...)
2. Por cuenta ajena, asalariado

**41 ¿Qué ingresos tiene al mes por ese trabajo?:**

€/mes:

**42 Los ingresos mensuales netos de todos los miembros de su hogar son aproximadamente:**

€/mes:

**43 De estos últimos ingresos, ¿qué cantidad han destinado en los últimos tres meses como promedio mensual a...?:**

	€/mes
Remesas a su país de origen	<input type="text"/>
Deudas (sin incluir hipotecas)	<input type="text"/>
Ahorro	<input type="text"/>

**44 Situación documental actual:**

1. Nacionalidad española
2. Permiso o autorización de residencia
3. No tiene permiso de residencia pero está empadronado en el ayuntamiento
4. No tiene permiso de residencia ni está empadronado
5. Otra situación: .....

**45 (Si no tiene documentación de residencia) ¿Ha iniciado o va a iniciar los trámites en el actual proceso de regularización?:**

1. No. ¿Por qué?: .....
  2. Sí y espera conseguir los papeles.
  3. Sí, pero no sabe si conseguirá los papeles. ¿Por qué? .....
- .....

## Observaciones al Cuestionario





