

**EL ACCESO A LA VIVIENDA
DE LAS PERSONAS INMIGRANTES Y REFUGIADAS**
Servicio de Intermediación para la Vivienda CEAR

En el caso español, a diferencia de otros países europeos, el sistema de provisión de alojamiento mayoritario es la vivienda unifamiliar en propiedad. A pesar del reconocimiento formal del derecho al alojamiento estable, éste no tiene la consideración de “bien social” como la sanidad, la educación o la seguridad social, sino que se percibe como un objeto de inversión que genera grandes plusvalías a quien posee una vivienda. Así, las políticas de vivienda aplicadas desde hace años se han orientado, sustancialmente, a subvencionar la compra de vivienda a las clases medias, sin abaratar el precio medio y reduciendo al mínimo las medidas destinadas a los colectivos con menos recursos, entre los que se encuentran muchas personas inmigrantes. En este contexto, el acceso al alojamiento digno de una mayoría de personas inmigrantes se ve condicionado por diferentes tipos de exclusión.

1. La exclusión desde el mercado por los precios de la vivienda en alquiler, dada la escasez de viviendas que se ofertan en relación a la demanda¹.

En 2003 el precio de la vivienda en propiedad aumentó un 17% y el de la vivienda en alquiler un 4,3%². En todo el Estado, en 1999, sólo el 14% de la vivienda era de alquiler y de ese porcentaje, el 12% correspondía al alquiler privado y solamente el 2% era alquiler de vivienda social. Previsiblemente, esta escalada de precios se mantendrá durante los próximos años, entre otros factores, porque la demanda de la población inmigrante tiende al alza y porque el precio de la vivienda no está condicionado por la relación entre la oferta y la demanda, sino por lo que una familia está dispuesta a pagar por un techo.

El elevado precio de las viviendas dificulta el acceso al alojamiento estable de aquellos colectivos que carecen de recursos suficientes para competir por la oferta del mercado residencial, provocando el retraso en la edad de emancipación, el aumento de las familias que han de destinar más del 35% de sus ingresos al pago de su vivienda y la inadecuación residencial de gran parte de los más de dos millones de inmigrantes que han llegado a España en la última década. Especialmente difícil es el acceso al alojamiento digno de personas en situación administrativa irregular, que están dispuestas a aceptar cualquier condición y precio.

El primer efecto de la llegada de inmigrantes sobre el mercado inmobiliario es un fuerte incremento de la demanda urgente de habitación, que provoca una subida de precios, la saturación de la oferta de viviendas baratas y el beneficio para cualquiera que saque al mercado unidades de alojamiento, por muy precarias que sean. De este modo, salen al mercado viviendas que la población autóctona nunca alquilaría y que

¹ Según los datos disponibles del Banco de España, el parque de viviendas en alquiler se situó en 2,15 millones de unidades a cierre de 2002, lo que se traduce en un descenso del 14,6% respecto a finales de 2001.

² Según el Instituto Nacional de Estadística hasta noviembre de 2003, el precio de los alquileres de vivienda se elevó un 3,1%, es decir, seis décimas por encima del Índice de Precios al Consumo (IPC). Además, los alquileres subieron entre 1995 y 2002 un 80%, tal y como reconoció el anterior ministro de Economía, Rodrigo Rato, en rueda de prensa el 26 de noviembre de 2003.

representan grandes ventajas para los propietarios, que obtienen beneficio por una mercancía en cuya conservación no invierten nada.

Hay que destacar que los datos sobre vivienda en alquiler no se refieren a la oferta real existente en el mercado: ese porcentaje de vivienda en alquiler no está rotando, sino que en su mayor parte está ya arrendada. En los últimos años, ha aumentado significativamente la demanda de viviendas con alquileres económicos, especialmente de determinados colectivos que se incorporan al mercado, como son los jóvenes y las personas inmigrantes. En las unidades familiares de menor renta económica la tasa de esfuerzo por acceso a la vivienda es superior: si la media se sitúa alrededor del 30% de la renta familiar, este esfuerzo puede llegar a más del 50% en los barrios más desfavorecidos de las grandes ciudades.

En este contexto, muchas personas inmigrantes no pueden acceder a una vivienda en el mercado por falta de solvencia económica, de estabilidad en los ingresos o de justificación de los mismos mediante contratos y nóminas. Estas situaciones propician que las condiciones que impone el propietario al inquilino sean cada vez más difíciles de cumplir para quienes se dedican a sectores de la producción como la construcción, la hostelería, la agricultura y el servicio doméstico, donde prevalece la economía sumergida y la precariedad laboral.

2. La exclusión producida por prácticas discriminatorias en función de la nacionalidad, la edad, el color de la piel, la religión o la composición de la unidad de convivencia que demanda la vivienda.

Se trata de discriminación cuantitativa y cualitativa, ya que se ofrecen menos viviendas y de peor calidad, a veces infraviviendas, incluso circunscritas a determinados barrios, y se exigen más requisitos (fianzas de varios meses, contratos de determinada duración, avales bancarios o personales) para quienes, incluso pudiendo pagar una renta a precios de mercado, no “se ajustan” al perfil exigido por propietarios, agencias inmobiliarias y demás intermediarios con ánimo de lucro.

En los últimos años, se percibe un aumento de la discriminación por parte de los propietarios y los miembros de la comunidad de vecinos hacia la población extranjera en general o hacia determinados colectivos. Son frecuentes las quejas de ciudadanos colombianos rechazados por propietarios de viviendas o habitaciones de alquiler a causa del estereotipo que identifica a este país con el narcotráfico. Lo mismo sucede en el caso de jóvenes sub-saharianos, que manifiestan haber sido rechazados por el color de su piel. Las personas originarias de países árabes o de religión musulmana son tratadas con desconfianza y rechazadas por el propietario al informar sobre su origen. Las mujeres con cargas familiares no compartidas ven incrementada la renta exigida en función del número de hijos.

Al hablar con propietarios y agencias es frecuente escuchar comentarios racistas y xenófobos de todo tipo, producidos por la existencia de prejuicios cada vez más enraizados en el imaginario colectivo. Es un hecho que en un buen número de casos estos actores no suelen reconocer que su comportamiento está basado en prejuicios raciales, religiosos o xenófobos, sino que, a menudo, se considera motivo de rechazo cualquier otra cuestión, entre las que suelen citarse diferencias culturales o la voluntad de evitar problemas entre vecinos. Los conflictos vecinales, reales o no, alimentan la resistencia de numerosos propietarios para facilitar el acceso a viviendas a

inmigrantes en régimen de alquiler, fenómeno éste cada vez más identificado por los medios de comunicación, que con frecuencia asocian la inmigración con la marginalidad o la delincuencia, sin preocuparse por resaltar los efectos positivos que la misma tiene para el conjunto de la sociedad.

Entre la población inmigrante es mayoritario el contrato directo, ahorrándose la comisión de las agencias, o la ausencia de contrato, por voluntad del propietario, lo que supone una situación de vulnerabilidad a la hora de ejercer los derechos derivados del arrendamiento. El desconocimiento del marco legal en que se inserta el mercado de la vivienda, aunque no exclusivo de los inmigrantes, les afecta en mayor medida según el momento concreto del proceso de integración. La Ley de Arrendamientos Urbanos fija un conjunto de derechos y deberes que benefician al arrendatario en algunos aspectos habitualmente desconocidos, como la duración mínima de cinco años del contrato de arrendamiento y la limitación en el incremento anual de la renta. No existen mecanismos efectivos de denuncia y control de los abusos producidos por la vulneración de la LAU o por situaciones de hacinamiento, precios excesivos o pésimas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Así mismo, se percibe un aumento de las prácticas abusivas por parte de las agencias inmobiliarias y demás intermediarios del sector, que facilitan información sobre ofertas de supuestas viviendas en alquiler previo pago por adelantado de cantidades que llegan a superar los 200€. Esta realidad se produce en ausencia tanto de mecanismos de control por parte de la Administración, para evitar fraudes y abusos, como de programas de intermediación social en el mercado del alquiler.

En este sentido, las actuales leyes de inmigración son discriminatorias hacia las personas y grupos familiares en situación administrativa irregular, que no existen a ojos de la Administración y que poco pueden hacer frente a abusos de arrendadores y agencias.

3. La exclusión que genera la propia política pública de vivienda, con una intervención en el mercado que se dirige, fundamentalmente, a favorecer la compra.

La fiscalidad es una vía indirecta de intervención pública que ha demostrado ser un importante instrumento de política económica para incidir en los mercados. La vivienda habitual en propiedad sigue siendo uno de los activos mejor tratados en el sistema impositivo y este hecho incentiva la compra. En España, al contrario de lo que sucede en el contexto de la Unión Europea, en torno al 70% del gasto público realizado en políticas de vivienda se destina a gastos fiscales vinculados a la ésta y el 30% a inversión directa. El diseño impositivo, orientado a estimular tanto al promotor como al comprador, no estimula la generación de oferta en alquiler. Así, si se tienen en cuenta las ayudas fiscales, el precio de los alquileres y el deficiente estado de conservación de las viviendas que se alquilan, actualmente es más interesante comprar que alquilar.

En cuanto a la promoción de vivienda protegida, la situación ha empeorado drásticamente en los últimos años. En la primera mitad de los años 80, las viviendas de protección oficial representaban en torno al 60% de todas las viviendas iniciadas, y han pasado a algo menos del 10% en los años 2001 y 2002. En los últimos años, las políticas de vivienda han aumentado el número de familias a las que dan cobertura, por encima del 80 % de la población, al incrementarse la renta máxima que permite

acogerse a las subvenciones por la compra de una vivienda de protección oficial (VPO) o una vivienda de precio tasado (VPT). Pero, al mismo tiempo, han aumentado las restricciones a los colectivos más desfavorecidos: se ha dejado de producir VPO en Régimen Especial y se han aumentado las condiciones para poder optar a una VPO, al ser exigibles rentas mínimas justificables del 10% del valor de la VPO a la que quieren optar. Por lo tanto, las políticas de vivienda aplicadas no han orientado sus esfuerzos a la población más desprotegida, para quien la única posibilidad de acceder a una vivienda depende de la oferta pública, prácticamente inexistente, pero que además tiene sus propios baremos en los que difícilmente encajan los colectivos con una exclusión severa.

En relación a la vivienda pública en alquiler, sólo supone un 2% del parque, en torno a 10 viviendas por 1000 habitantes, por lo que el alquiler social no puede ser considerado en este momento una oferta seria y efectiva, comparada con la demanda. Esta situación se agrava en las áreas metropolitanas de las grandes ciudades. Los ayuntamientos no tienen capacidad financiera para promover vivienda en alquiler y al sector privado no le resulta rentable, debido a que vender viviendas significa construir y vender, mientras que alquilar, significa administrar durante años las viviendas. Además, la gestión del parque público en alquiler resulta problemática para la Administración por las dificultades para el cobro de la renta y el mantenimiento de los edificios, la escasa rotación de los inquilinos y la falta de mecanismos de control del fraude.

La obtención de una VPO se ha convertido hoy en una lotería; las listas de espera hacen poco útil su existencia y es un bien de calidad del que, además, se pueden conseguir excelentes plusvalías si se tiene habilidad para soslayar las normas legales. Dos de los incumplimientos del régimen jurídico de protección oficial que continúan planteando más quejas ciudadanas son la inobservancia de la obligación de destinar la vivienda adjudicada a domicilio habitual y permanente y las segundas transmisiones de viviendas por un precio de venta superior al máximo establecido. Estos dos incumplimientos generan una desviación de fondos públicos, que acaban financiando la adquisición de segundas residencias o contribuyen al beneficio especulativo del adjudicatario. Se observa que la Administración no actúa con presteza en la vigilancia de estos fraudes, no se realiza un ejercicio adecuado de las facultades punitivas en materia de viviendas protegidas y no se hace uso del derecho de tanteo y retracto para prevenir y poner remedio a la salida de viviendas del mercado protegido con infracción de ley.

En el momento actual, las empresas públicas promotoras de vivienda están sujetas a un severo control del déficit, por lo que el precio, necesariamente, debe cubrir los costes. Al mismo tiempo, el precio máximo autorizado por la normativa en materia de protección de la vivienda ni se ajusta a la realidad existente en cada área geográfica, ni se puede equiparar al de mercado.

Hoy en día, la prioridad en materia de suelo público es sacarlo a concurso y construir vivienda libre, que es lo rentable, por lo que quienes lo gestionan (ayuntamientos, ministerios, grandes empresas y entidades eclesíásticas) lo emplean como elemento de financiación, alegando una prioridad de fines presupuestarios. Se pierde así una oportunidad ejemplificadora para el ciudadano medio quién, pese a sus continuas manifestaciones de protesta, busca la máxima rentabilidad en la venta de los bienes

que posee. Junto con la venta de suelo público, la promoción de VPO para compra están suponiendo una pérdida irrecuperable para el patrimonio público.

4. La exclusión por la escasez de recursos públicos y privados especializados en la provisión de alojamiento.

Las necesidades de alojamiento de las personas inmigrantes van variando en función del momento concreto del proceso de integración. Existe un abanico amplio de situaciones que varían y, sin embargo, no hay itinerarios de alojamiento ni soluciones intermedias entre el alojamiento de emergencia y el alquiler de vivienda, fuera del alquiler de habitaciones que, casi siempre, produce hacinamiento. Los Servicios Sociales municipales, que detectan las necesidades a través de la atención primaria que prestan, no son capaces de garantizar la provisión de alojamiento, ni tienen las competencias ni los recursos económicos para hacerlo.

Los actuales recursos públicos y privados especializados de alojamiento temporal son escasos, y demasiado limitados en el tiempo de estancia para poder llevar a cabo una intervención a medio o largo plazo con los colectivos que tienen una exclusión severa y a los que la oferta de vivienda, pública y privada, no tiene en consideración:

- inmigrantes extracomunitarios sin empadronamiento o empadronados menos de dos años (se dan casos de exigencia de empadronamiento de hasta 10 años, o la obtención de permisos de residencia permanentes);
- unidades familiares formadas por mujeres solas, con o sin hijos;
- hogares unipersonales de hombres;
- personas sin hogar de una edad avanzada que han roto con sus relaciones familiares;
- familias pendientes de documentar o reagrupar a alguno de sus miembros;
- familias que no disponen de un determinado nivel de ingresos;
- jóvenes sin familia que han estado tutelados por la Administración hasta que alcanzan la mayoría de edad.

Las mujeres inmigrantes se han convertido en un grupo especialmente vulnerable por diferentes situaciones:

- El acceso de las mujeres al mercado laboral y su participación en éste está fuertemente condicionado por los criterios de segregación por género que rigen el mundo del trabajo y por su papel de cuidadoras. Su dedicación a sectores como el servicio doméstico (fuera o dentro de la economía sumergida), dificultan enormemente su acceso a una vivienda de alquiler, dada la exigencia generalizada de contratos de trabajo.
- Las mujeres inmigradas tienen mayores probabilidades de percibir salarios aún más bajos que las mujeres autóctonas, y algunas se ven obligadas a complementar sus ingresos trabajando más horas o por turnos.
- Al tener un trabajo mal pagado o a tiempo parcial, las mujeres ven reducidos sus derechos en cuanto a protección laboral, tienen menos subsidios por enfermedad o por jubilación, menos complementos mientras están en activo y son más vulnerables al desempleo.
- Ha habido, en los últimos años, un incremento de las familias monomarentales, para quienes los recortes en los presupuestos destinados a servicios públicos han supuesto un enorme perjuicio.

Por su parte, el empleador no asume su cuota de responsabilidad en el alojamiento de los trabajadores que contrata, y que cumplen un papel en la producción pero son perfectamente prescindibles una vez terminada la temporada. En el mejor de los casos se han construido algunos albergues, como paso intermedio al alojamiento “normalizado” que, ese sí, no obtiene ningún tipo de apoyo. En el caso de los trabajadores del contingente, su contratación no incluye la garantía de un alojamiento asequible, por lo que acaban utilizando su red social o los escasos recursos públicos de apoyo al alojamiento.

Los programas de vivienda social no suelen ir unidos, salvo excepciones, a un acompañamiento social, que debería realizarse por parte de unos servicios sociales públicos que en la actualidad no disponen de un número suficiente de profesionales. Estos programas suelen priorizar los criterios económicos sobre los sociales; prima lo que la familia gana, en lugar de su trayectoria, su situación y su necesidad de un hogar donde vivir y estructurar de nuevo su vida.

5. La exclusión proveniente de la vivienda inadecuada en términos físicos.

La imposibilidad de acceder al mercado residencial a causa del encarecimiento de las viviendas en alquiler lleva, muchas veces, a la situación del subarriendo y, por lo tanto, a la desproporción o inadecuación entre superficie y número de ocupantes. Son esas dificultades para arrendar viviendas, y no las costumbres culturales, la causa de que muchos inmigrantes se hacinen en espacios insuficientes y mal equipados.

Se considera que una persona debe disponer de 15 m² en el hogar que ocupa, por debajo de esta tasa se produce el hacinamiento. No obstante, existe un importante parque de viviendas de menos de 60 m², por lo que, como ocurrió también en las anteriores oleadas migratorias, con frecuencia los inmigrantes extra-comunitarios viven con un mayor índice de sobre-ocupación. Frecuentemente, el alquiler de habitaciones supone, para el propietario que lo promueve o consiente, la obtención de mayores plusvalías de la vivienda. Así, se pasa de alquilar la vivienda entera, a alquilar las habitaciones o incluso el uso de una cama (las llamadas “camas calientes”). Además, el hacinamiento permite a los propietarios, cuando les conviene, expulsar a los inmigrantes de la vivienda basándose en razones higiénicas, acusando a la víctima de aquello mismo de lo que es víctima: se culpa a los propios inmigrantes del estado deteriorado de las viviendas.

Partiendo de que la habitabilidad de una vivienda viene dada por su estructura, los servicios urbanos de que dispone y su accesibilidad, muchas de las unidades de alojamiento que salen al mercado se consideran infraviviendas. Se observa que cuanto peor es el grado de habitabilidad del tipo de alojamiento y, por lo tanto, de las condiciones de vida del ocupante, mayor es el número de alojados en el mismo espacio. El caso extremo se produce en el medio rural, donde miles de obreros agrícolas se alojan en infraestructuras diversas no pensadas para el alojamiento de personas (almacenes, naves agrícolas, establos, chabolas, cobertizos, etc.) que carecen de alguno, cuando no de la totalidad, de los servicios urbanos básicos (agua potable, electricidad, saneamientos y acceso a la vivienda). En el medio rural, un alto porcentaje de población inmigrante vive en absoluto aislamiento físico en sus alojamientos, cuya lejanía de los centros urbanos impide el contacto con la sociedad de acogida. Frecuentemente, es el propio empleador quien promueve el alquiler de infraviviendas o cede alojamientos en pésimas condiciones de habitabilidad.

6. La exclusión producida por la condición de inmigrante.

En todas las sucesivas oleadas migratorias desde los años 40, se ha puesto en evidencia que la condición de inmigrante supone una desventaja para acceder a una vivienda, porque el recién llegado tiene una urgencia mayor de encontrar alojamiento y dispone de menos información. Actualmente, las personas inmigrantes se encuentran, además, con dificultades añadidas:

- provisionalidad o inestabilidad jurídica derivada de su situación administrativa, y que conlleva inseguridad y explotación laboral;
- acentuada precariedad económica debida al endeudamiento para financiar su proyecto migratorio y, frecuentemente, al envío de dinero a sus familiares;
- presencia de factores de pobreza y exclusión social como son el analfabetismo funcional, provocado por el desconocimiento del idioma, las leyes, la cultura y las costumbres del país de acogida; la ausencia de familia y redes primarias de protección social; el racismo y el desarraigo.

Así, un número importante de los inmigrantes extra-comunitarios que residen en nuestro país incrementa las cifras de excluidos y marginados de nuestra sociedad cuando su situación se corresponde con:

- habitar en infraviviendas (carentes de servicios mínimos básicos o que se encuentra en un entorno insalubre) o en condiciones de hacinamiento (por la desproporción o inadecuación entre superficie y número de ocupantes, o porque se alojan y conviven varias generaciones en un espacio insuficiente);
- ocupar las zonas degradadas de las ciudades, en las que conviven con otros colectivos afectados por la discriminación en el acceso al alojamiento estable, alquilando habitaciones u otros espacios de la vivienda;
- habitar alojamiento rurales en condiciones de aislamiento físico, que en muchos casos no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad y cuya lejanía de los centros urbanos impide el contacto con la sociedad de acogida;
- alojarse en centros de acogida temporal en condiciones confortables pero con carencias para desarrollar una vida familiar y social autónoma.

La inestabilidad residencial también afecta a quien ya tiene su vivienda pero que, por debilidad de recursos o por cambios en su estructura económica o familiar, entra en un proceso de exclusión. En este sentido, la movilidad residencial de muchas familias inmigrantes produce varios efectos negativos:

- un sentimiento permanente de desarraigo;
 - una menor participación social (que abarca desde la relación con los vecinos a la pertenencia a asociaciones de todo tipo);
 - cambios en el empadronamiento que afectan al acceso a los servicios sociales y la escolarización de los menores.
-

BIBLIOGRAFÍA:

- “La situación de los Refugiados en España. Informe 2004” *Comisión Española de Ayuda al Refugiado* (Los Libros de la Catarata, 2004).
- “Seminario de Vivienda” *Foro para la Integración Laboral de Personas en Riesgo de Exclusión* (2003) <http://redsirevista.cebs-es.org>
- “Inmigración, Alojamiento y Vivienda en la Comunidad de Madrid: Situación y Alternativas” Informe de la *Comisión de Bienestar Social del Foro Regional para la Inmigración de la Comunidad de Madrid* (septiembre 2002)
- Informe anual del *Defensor del Pueblo* (2002) e Informes del *Síndic de Greuges* (Defensor del Pueblo) al Parlamento de Catalunya (ejercicios 2002 y 2003).
- “Inmigrantes y Vivienda” *Centro de Estudios para la Integración Social y Formación de Inmigrantes* (2003)
- “La vivienda, un espacio para la convivencia intercultural” IRIS (2001)
- “Un lugar para vivir. Experiencias de exclusión residencial y de cómo salir de ellas en el Estado español” *UPN* (2003)
- “Condiciones de alojamiento de los inmigrantes en la región de Murcia. Modelos de intervención.” Informe de la *Asociación Columbares* (2000) <http://www.rasinet.org/alojamiento.htm>
- ALGABA, A. “La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: las desventajas de la inmigración, novedades y permanencias” *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y ciencias sociales*. Vol II, nº 146 (2003)
- “¿Es posible una vivienda para tod@s?” *Caritas Diocesana de Bilbao* (2004)
- RODRÍGUEZ E. Y AMAYA, M “Buscando habitar la ciudad. El reto de la vivienda para las mujeres inmigradas en Madrid y Barcelona” *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y ciencias sociales*. Vol II, nº 146 (2003)
- ALBERICH, J. “Cambio de vivienda y contextos sociales y residenciales en Europa” *XVIII Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles* (2003)
- FERNANDEZ, F. Y CHECA, J.C. “Vivienda y segregación de los inmigrantes en Andalucía” *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y ciencias sociales*. Vol II, nº 146 (2003)