



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL
Y MIGRACIONES

SECRETARÍA DE ESTADO
DE MIGRACIONES

DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN
HUMANITARIA E INCLUSIÓN SOCIAL
DE LA INMIGRACIÓN



Financiado por
la Unión Europea



AESCO

AMÉRICA, ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

Guía de intervención y buenas prácticas para fomentar el derecho a la vivienda de las personas migrantes

ALBERTO CRESPO GARCÍA

TABATA CONTRERAS VILLALOBOS

CARLA ALMONACID SÁNCHEZ



Dykinson

Guía de intervención y buenas prácticas para fomentar el derecho a la vivienda de las personas migrantes

Autores:

ALBERTO CRESPO GARCÍA

TABATA CONTRERAS VILLALOBOS

CARLA ALMONACID SÁNCHEZ

Dirección científica:

MÓNICA MARÍA MONGUÍ MONSALVE

Equipo de investigación:

Andrés Mauricio Gaviria Álvarez

Alberto Crespo García

Tabata Contreras Villalobos

Carla Almonacid Sánchez

Guía de intervención y buenas prácticas para fomentar el derecho a la vivienda de las personas migrantes

ALBERTO CRESPO GARCÍA

TABATA CONTRERAS VILLALOBOS

CARLA ALMONACID SÁNCHEZ



SECRETARÍA DE ESTADO
DE MIGRACIONES

DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN
HUMANITARIA E INCLUSIÓN SOCIAL
DE LA INMIGRACIÓN



Dykinson

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web www.conlicencia.com o por teléfono en el 917021970/932720407.

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial.

Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos

© Copyright by
Los autores

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid

Teléfono (+34) 91 544 28 46 - (+34) 91 544 28 69

e-mail: info@dykinson.com

<http://www.dykinson.es>

<http://www.dykinson.com>

ISBN: 978-84-1122-676-9

DOI: <https://doi.org/10.14679/3313>

Preimpresión por:

Besing Servicios Gráficos S.L.

e-mail: besingsg@gmail.com

Contenido

Presentación y agradecimientos	9
1. Introducción: El problema de la vivienda en la población migrante en España	11
2. Barreras en el acceso a la vivienda.....	17
2.1. Principales factores que dificultan el acceso a la vivienda.	18
2.2. Recomendaciones sobre el acceso a la vivienda	26
3. Condiciones de vivienda.....	31
3.1. Condiciones de las viviendas del colectivo migrante	31
3.2. Recomendaciones sobre condiciones de vivienda	40

4.	Los efectos de la vulnerabilización producto de la problemática de vivienda	47
4.1.	Dinámicas de abuso sumergidas que oprimen a las personas migrantes	48
4.2.	Impacto de la vivienda en la salud mental.....	49
5.	Buenas prácticas existentes.....	53
5.1.	Desde las instituciones públicas.....	53
5.2.	Desde el tercer sector	56
5.3.	Desde la sociedad civil.....	60
6.	Recopilación de recomendaciones.....	63
7.	Bibliografía.....	67

Presentación y agradecimientos

América, España, Solidaridad y Cooperación (AESCO) es una entidad social sin ánimo de lucro que tiene como misión fomentar la solidaridad e integración, los proyectos de cooperación al desarrollo; así como promover programas y servicios de acción social dirigidos a personas en situación de riesgo de exclusión social de cualquier colectivo y nacionalidad. En línea con el cumplimiento de esta misión, uno de los fines generales de la entidad, recogido en los estatutos, es el de realizar análisis, investigación y estudios para la detección de necesidades de la población o de la comunidad en general.

Esta guía, que tiene como objetivo generar conocimiento para dotar a las instituciones de herramientas que protejan el derecho a la vivienda de la población migrante, parte de una investigación más amplia ejecutada en el año 2024, cuyo título es *Acceso y condiciones de vivienda de la población inmigrante en España: Una propuesta de intervención social para la lucha contra la discriminación de las personas inmigrantes*, y que ha sido financiada por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones y por el Fondo Social Europeo.

Esta investigación se ha elaborado a través de una metodología mixta. Por un lado, se ha diseñado una encuesta cuantitativa aplicada a nivel nacional que tuvo una muestra de 1.297 personas migrantes con nacionalidad extracomunitaria de entre 18 y 65 años. Al finalizar esta fase, se realizó un

trabajo de campo cualitativo compuesto por 30 entrevistas a personas migrantes extracomunitarias, 3 grupos focales en los que participaron un total de 20 personas y 3 entrevistas a actores clave. De este modo, el contenido elaborado a continuación parte de una triangulación de datos entre los resultados cuantitativos y cualitativos, con el objetivo de abordar todas las dimensiones de la problemática.

Finalmente, desde AESCO nos gustaría mostrar un especial agradecimiento a aquellas entidades, asociaciones y administraciones que han ofrecido su apoyo en alguna de las fases que han compuesto este estudio, especialmente a las siguientes: Asociación Karibu, Asomcegui, Provivienda, Fundación Salud y Comunidad, Sindicato de Inquilinos e Inquilinas de Madrid, y, de nuevo al Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones y al Fondo Social Europeo por su confianza en el proyecto.

El informe completo de esta investigación se puede consultar a través del siguiente QR:



1. Introducción:

El problema de la vivienda en la población migrante en España

En la actualidad, a nivel global nos encontramos ante una **crisis de vivienda** producto del aumento de sus precios, un fenómeno que no se limita a ninguna región ni a características específicas del mercado, y que se ha convertido en uno de los principales factores que generan **desigualdad**. El acceso a una vivienda digna y asequible es uno de los aspectos más importantes de la vida de las personas, por tanto, el que no se pueda satisfacer esta necesidad básica va en detrimento tanto del bienestar como de la renta disponible de los hogares.

La Unión Europea no escapa de esta problemática, y también se encuentra bajo una **situación crítica de asequibilidad** en el ámbito de la vivienda. A tal punto, que es un tema de discusión y preocupación en el Parlamento Europeo, donde se ha anunciado la creación de un nuevo Comisario de Vivienda para discutir medidas de apoyo a favor de viviendas sociales, asequibles y energéticamente eficientes. No obstante, los Estados miembros tienen políticas diferentes y la Unión no tiene competencias en este ámbito, por tanto, sus tareas aún no están claramente definidas.

Entre 2015 y 2024, los **precios de la vivienda han aumentado** casi un 15% en la Unión Europea (UE), mientras que en España la cifra asciende a un 26%

(OCDE, 2024). El encarecimiento en algunas zonas es mayor, como es el caso de las grandes capitales donde se ha visto cómo el precio la vivienda se ha duplicado en este periodo. Sin embargo, los **salarios no han seguido el ritmo** de los precios inmobiliarios. Como muestran los datos de Eurostat relativos a la UE, mientras que los precios de alquiler y compraventa aumentaron un 48% entre 2010 y 2022, la renta media tan solo aumentó un 20% en ese mismo período (López, 2024).



El **desenfreno del mercado deja estragos** en todas partes. En el Índice de Precios de Vivienda (IPV) se aprecia una clara tendencia ascendente de los precios en los últimos años. Siguiendo los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la variación anual del IPV en el segundo trimestre de 2024 se situó en el 7,8%, comportamiento impulsado por la variación anual de vivienda nueva del 11,2% y la de segunda mano de 7,3% (INE, 2024). Los precios de la vivienda han experimentado un aumento del

3,6% respecto al trimestre anterior, problema que ha alcanzado su punto crítico en los últimos años, marcado por un desajuste significativo entre la oferta y la demanda, dejando en desmedro a colectivos vulnerables. Ejemplo de esto es que más de la mitad de las **personas inmigrantes destinan más de un 30% de sus ingresos al pago de la vivienda**, una cifra que se sitúa muy por encima de la marcada por la población autóctona (Observatorio Social de la Caixa, 2020).

Otro cambio lo encontramos en el ligero **descenso en el régimen de tenencia en propiedad**, que ha pasado de representar un 79,6% del total en el año 2011 a un 75,1% en 2023 (INE, 2024), así como en el aumento de las multipropiedades en la adquisición de viviendas que se ha producido en los últimos años (Boertien y López-Gay, 2023). Si bien España es un país donde el porcentaje de propietarios sigue siendo mayoritario y se sitúa muy por encima del de otros países de la UE como Francia y Alemania

–con un 56% y un 43% respectivamente– (Inurrieta, 2021), el mercado de alquiler tiende a cobrar un mayor protagonismo y presenta desafíos complejos. Cada vez son más las personas que deben someterse a este régimen de tenencia, que está protagonizado por familias con bajos niveles de ingresos y que frecuentemente se encuentran sobrecargadas por los pagos, lo que fomenta que la población inquilina tienda a encontrarse en mayor situación de vulnerabilidad (Gil et al, 2024). De hecho, según los datos ofrecidos por la Encuesta de Condiciones de Vida del INE (2023), los **retrasos en pagos de alquileres, hipotecas y suministros de la vivienda han aumentado** año tras año progresivamente en las últimas dos décadas hasta llegar a que, en el año 2022, el 13,2% de la población se viera afectada por esta problemática, 4 puntos por encima de la media en la UE.

Esto conlleva el **aumento en la carga que supone el alquiler** respecto a los ingresos, afectando más a aquellos colectivos de bajos ingresos y **agudizando las desigualdades**.

Dentro de esta situación de creciente crisis en el acceso a la vivienda, **no todos los grupos poblacionales se encuentran en la misma situación de vulnerabilidad**. El colectivo inmigrante, en particular, se ve afectado debido a su situación socioeconómica y la incertidumbre que acompaña los primeros años de su llegada, en relación con la estabilidad social y laboral. Esto lleva a que las personas inmigrantes dependan mayoritariamente del alquiler como forma de acceso a la vivienda (Leal y Alguacil, 2012). Especialmente, esa **problemática destaca entre los inmigrantes extracomunitarios**, puesto que suele ser un tipo de migración ubicada en un segmento secundario del mercado laboral, mayormente **sometida a prejuicios, más precarizada y que se ve sometida a la desigualdad de manera interseccional**. Esta discriminación interseccional se produce cuando varios factores discriminatorios (origen étnico, género, clase social, etc.) operan simultáneamente y provocan un tipo de discriminación particular y más agravada (Frías, 2022).

En la investigación realizada desde AESCO en 2024 para la publicación de esta guía, se ha partido de este gran reto para **conocer y visibilizar cómo afecta la crisis de vivienda de manera específica a la población migrante**. Para ello en primer lugar daremos cuenta de una **panorámica general sobre la población migrante que ha participado a lo largo del estudio**; posteriormente, abordaremos las experiencias que han atravesado

para **acceder a vivienda**, describiendo el escenario actual de los y las participantes; continuaremos con describir las principales **problemáticas relacionadas a las condiciones de vivienda** a las que se enfrenta el colectivo inmigrante expuesto a exclusión residencial, para así dar cuenta de los **efectos de vulnerabilización que tiene sobre las personas**. Finalmente, con el objetivo de poder contribuir y ser pro resolutivos, abordaremos las **buenas prácticas** encontradas a lo largo del estudio, para construir **recomendaciones plausibles y pertinentes a considerar para responder a la problemática presentada**. Recordamos que en la presente guía se irá realizando una mixtura de los datos recolectados a lo largo del estudio, con el objetivo de evidenciar la complementariedad y profundización de la información.

Contexto del estudio

A modo de contexto, desde la encuesta realizada por AESCO para esta investigación, podemos ver que el porcentaje de propietarios migrantes (42%) es considerablemente más bajo que la media nacional (75%), lo que conlleva que las personas migrantes tiendan a acudir al mercado de alquiler en mayor medida que las autóctonas. El promedio de edad de quienes son propietarios y propietarias es más alto, refiriéndose a mayores de 41 años, quienes además ya poseen doble nacionalidad, es decir, la del país de origen y española.* Estas diferencias dan cuenta de que en los hogares en propiedad viven menos personas y el pago se concentra mayoritariamente entre 400 y 600 euros. Mientras que quienes alquilan mayoritariamente conviven en grupos más grandes, pagando entre 600 y 800 euros. Por último, quienes alquilan una habitación pagan entre 200 y 400 euros, conviviendo en promedio con 4 personas. Este escenario es coherente con lo reportado por informes de otros organismos de referencia, donde se indica que las **personas migrantes corren mayor riesgo de experimentar segregación y exclusión residencial, dificultando el acceso a una vivienda digna.**



* En el caso de regímenes de tenencia en alquiler no se ha detectado una tendencia clara y el perfil es más diverso.

A esto se suma la existencia de grandes diferencias en función del lugar en el que nos centremos. Si tratamos de territorializar esto, podemos ver que los alquileres más caros se dan, mayoritariamente, en las dos grandes ciudades metropolitanas de España, especialmente en Madrid y Barcelona, lo que es coherente con los informes y las estadísticas nacionales que realzan la gravedad de la crisis.

Desde los resultados cualitativos, se pudo comprender mediante los relatos que esta población migra por diversos motivos, ya sean económicos, de salud, políticos, por estudio, etc., configurando diversas condiciones que generalmente obstaculizan el acceso a vivienda para la población en cuestión. Esto conlleva una serie de **consecuencias que afectan a la calidad de vida de las personas, negando en muchas ocasiones un derecho básico que debe ser garantizado, como es el acceso a una vivienda.**

En ese sentido el derecho a la vivienda no existe, no está ni mínimamente garantizado que aún con un sueldo medianamente digno no pueden acceder a ella, sin que ello implique disminuir tus condiciones generales de vida

(Hombre, 38 años, Chile).

[La vivienda es] como una condición mínima para desarrollar una vida, ni siquiera como de mega calidad o una vivienda de lujo, estamos hablando una vivienda, un techo en condiciones de habitabilidad

(Mujer, 26 años, Marruecos).

2. Barreras en el acceso a la vivienda

DISPONIBILIDAD VIVIENDAS

Es necesario la existencia de viviendas suficientes en el mercado, que se ajusten a las necesidades de la población y al desarrollo sostenible de las urbes.



CARGA ECONÓMICA

La posibilidad de que los costos de la vivienda puedan ser cubiertos según los ingresos de las personas o familias, sin convertirse en una carga que concentre todos los gastos.



IGUALDAD

Estar libre de discriminación por nacionalidad, procedencia, religión, sexo o cualquier otro factor que pueda ser objeto de discriminación al acceso a la vivienda.



SEGURIDAD Y DERECHOS

La capacidad de acceder a la vivienda debe estar respaldada por leyes y normativas que protejan y promuevan los derechos de permanencia y goce.



RECURSOS Y APOYOS

La existencia de programas de apoyo o iniciativas comunitarias puede facilitar el acceso a la vivienda.



El acceso a la vivienda es un derecho humano fundamental, que implica no solo la capacidad de encontrar una vivienda, sino también de hacerlo en condiciones que permitan una vida digna y estable. Este concepto engloba varios factores a considerar para asegurar realmente la asequibilidad, entre ellos, la cantidad de vivienda disponibles, los costes asociados, las barreras para acceder a ellas, así como el disfrute de derechos y los apoyos pertinentes (ONU-Hábitat, 2019).

El acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los desafíos más significativos en la actualidad, aumentando

su complejidad para el colectivo migrante, ya que el ámbito de **vivienda es percibido como la esfera en donde se reflejan mayores niveles de discriminación**. Como se ha mencionado, varios factores contribuyen a esta problemática, entre ellos el incremento constante de los precios de la vivienda, la falta de políticas habitacionales efectivas, la competencia por acceder a un piso y los requisitos y exigencias de entrada tanto en documentación como en costos asociados. Esta dificultad de acceso a la vivienda afecta a la población migrante, manifestándose a través de diversos obstáculos.

Además de los factores generales que se han detallado en esta página, a continuación, se van a definir aquellos factores que, en base a lo detectado en la investigación, dificultan el acceso a la vivienda. Estos pueden estar ligados a cuestiones estructurales que afectan a toda la población, como es la crisis mundial sobre accesibilidad, costes y parque inmobiliario disponible; pero también se definirán aquellos factores específicos que afectan en concreto a las personas migrantes. Estos factores suelen estar relacionados con obstáculos que surgen en el proceso migratorio y estigmas relacionados con la cuestión migratoria, dando cuenta de intersecciones, vulneraciones y exclusiones residenciales producto de discriminaciones directas.

2.1. Principales factores que dificultan el acceso a la vivienda

- **Coste económico:**

El aumento del precio de la vivienda en los últimos años en toda España ha provocado que cada vez sea más difícil acceder a un hogar, tanto en alquiler como en propiedad. Esta problemática repercute de una manera más grave en las personas con menos ingresos, que ven cómo el pago de la vivienda tiene fuertes repercusiones en el resto de ámbitos de la vida, que se ven perjudicados por la sobrecarga.

En la fase cuantitativa, **el coste económico se destaca como el principal factor obstaculizador, por lo que el 85,6%** de las personas participantes identificaba esta variable de suma relevancia como barrera para acceder a la vivienda y poder llegar a fin de mes con los gastos mínimos cubiertos. A esto se suma las implicaciones que tienen para la vida de las personas los costes asociados a la vivienda, en donde una parte importante de sus sueldos se van a este pago, condicionando la calidad de vida. Un ejemplo de esto es que,

como se ha detectado en la encuesta, para quienes poseen un sueldo inferior a 1600 euros, el pago de la vivienda implica entre un 35% a un 50%. Ahora, si nos detenemos en quienes perciben un sueldo menor a 1000 euros, la cifra asciende entre un 50% a 70%; para terminar, entre quienes ingresan menos de 800 euros el pago de la vivienda significa un 90%.

Vivir bajo condiciones laborales más precarias e inestables que la población autóctona y con menos redes de apoyo, entre otras cuestiones, provoca que las cargas económicas para el colectivo migrante sean muy altas, lo que se pudo conocer en detalle en la fase cualitativa.

*Yo he llegado a ganar, jornada completa, 800 euros.
Si haces un extra, llegas a 1000, pero un extra que llegas muerta...
el piso sale 600. Pagas luz, agua, tienes que comer
y tienes otros gastos básicos, ¿Cómo sales de eso?*
(Mujer, 50 años, Guinea Ecuatorial).

- **Exigencias y competencia en el mercado inmobiliario:**

Como explicación al aumento del coste de la vivienda y de otros factores como la proliferación de viviendas turísticas y de alquileres temporales, nos encontramos con la barrera relativa a las exigencias y competencia que existen en la actualidad para conseguir una vivienda. Ante un mercado de vivienda cada vez más tensionado, especialmente en grandes núcleos urbanos como Madrid y Barcelona, donde los fondos de inversión y las inmobiliarias están tomando un papel más protagonista y proliferan **contratos temporales y por habitación** que no están sometidos a la ley de arrendamientos urbanos y favorecen la especulación, este fenómeno se consolida como un obstáculo principal tanto para la ciudadanía general, como en particular para las personas migrantes, como observaremos posteriormente. Este **mercado tensionado, cada vez más competitivo y caracterizado por la falta de vivienda pública** está provocando que **aumenten significativamente las exigencias** impuestas hacia las personas inquilinas.

Al respecto, encontramos que se identifica por parte de los resultados cuantitativos de nuestro estudio que el segundo factor principal que obstaculiza el acceso a vivienda son las **exigencias de inmobiliarias y honorarios (45,5%)**,

seguido de las **exigencias de propietarios (30,5%)**, como elementos identificados por el colectivo migrante. Esta información además es complementada con la fase cualitativa, donde las personas participantes reconocen que **deben presentar una gran cantidad de documentación que no siempre pueden anexar, producto de su condición de personas migrantes**. La exigencia de contratos de trabajo indefinidos, de avalistas residentes en España, de grandes fianzas o, como se ha reflejado en el grupo focal, de poseer un DNI en algunas ocasiones, provoca que los y las migrantes se vean desplazados de los accesos regularizados al mercado de vivienda y acaben subarrendando una habitación.

El escenario actual del mercado inmobiliario tensionado conlleva que el parque de vivienda se preste a especulaciones y a la sobrevaloración por condiciones que son mínimas como características de una vivienda habitable. Dicha alta demanda implica, tal como se ha expuesto, un alza considerable en los precios, pero también una rapidez de los procesos, mayores filtros que comienzan a operar, desatando una **competencia desleal por acceder a vivienda con determinadas características, como puede ser de espacio, iluminación, ubicación, etc.** Como resultado, se obtienen ciudades con gentrificación, donde el colectivo migrante suele ser desplazado a periferias o a peores condiciones de habitabilidad, dado que no son el perfil preferente para este mercado neoliberal, que olvida que la vivienda es un derecho. Por otro lado, la necesidad de mantenerse en el mismo barrio o territorio por las redes de apoyo o laborales que se han establecido en el mismo, en muchas ocasiones obliga a que las personas migrantes paguen sobrecostes en esos lugares para no verse desplazadas, lo que conlleva una disminución de sus condiciones de vida.

Como lógica de mercado, existe una explosión de los precios de la vivienda.

Eso obviamente ha implicado lo que se sabe del proceso de gentrificación de ciertos barrios y como expulsión a los márgenes de población

(Hombre 38 años, Chile).

Sería imposible, no tenemos permiso de trabajo, no tenemos documentación, entonces no tenemos cómo demostrar ingresos

(Hombre, 29 años, Colombia).

- **Discriminación por características socioculturales**

Un tercer elemento identificado como barrera sobre acceso a vivienda se refiere a la discriminación hacia el colectivo migrante, evidenciando aquellos factores específicos que afectan negativamente a estas personas.

En este sentido, el 58% está de acuerdo o muy de acuerdo con que la condición de persona migrante complica el acceso a la vivienda. Sin embargo, se ha detectado que existe una diferencia en el perfil de personas que están de acuerdo con esta frase en función del régimen de tenencia de la propiedad en la que residen. Mientras que el 63% de las personas inquilinas tienden en mayor medida a estar de acuerdo con esta afirmación, en las personas propietarias este dato se reduce al 53%, que, pese a ser alto, nos hace inducir que **las personas migrantes que viven de alquiler son las se ven sometidas a mayores situaciones de discriminación.**

Así también, un 59% de las personas que han completado la encuesta está de acuerdo que existe discriminación por parte de los propietarios, y un 52% aprecia discriminación negativa por parte de las inmobiliarias, lo que se traduce en que no sean considerados en el proceso de visitas a los pisos, negando la oportunidad de ser considerados como candidatos a ingresar a la vivienda, alejando aún más el derecho a la vivienda. Esta discriminación continúa cuando ya se ha ingresado a la vivienda, donde los vínculos y tratos en muchas ocasiones son despectivos, quedando incluso fuera de los marcos legales.

Los resultados cualitativos refuerzan la noción de que **el colectivo migrante enfrenta una carga con estigmas y prejuicios que dificultan el acceso a la vivienda**, como puede ser el número de personas que habitarán la vivienda, el cuidado de la misma, el respeto a las normas que elabora la comunidad de vecinos o a los pagos y legalidades asociadas. Esto expone a mayores riesgos al colectivo, quienes son tildados de características negativas, levantando más barreras si es que no poseen DNI o son familias con hijos e hijas.

La discriminación puede ser cometida tanto por instituciones del mercado inmobiliario, como también por otras entidades que reproducen estos prejuicios, limitando el acceso a ayudas, recursos e información que no se ajustan a las necesidades del colectivo migrante.

*En una ocasión me dijeron que no y le digo,
pero, ¿por qué? Si nosotros cumplíamos
los requisitos que pedías y tal, me dijo:
sí, pero es por los niños
(Mujer 33 años, Perú).*

*Una cosa que a mí me dijeron en una visita que yo hice fue:
"es que con ustedes los latinos uno le arrienda
a una persona y resulta que son 10"
(Mujer, 60 años, Colombia).*

- **Falta de información sobre el mercado inmobiliario**

La condición de migrante implica un contacto con una cultura desconocida, donde las instituciones, el marco legal, el mercado y las interacciones varían considerablemente, llevando a que las prácticas cotidianas puedan diferir bastante a experiencias y espacios de socialización previos. En concreto, el funcionamiento del mercado inmobiliario y el proceso de acceso a una vivienda en España puede ser totalmente diferente a la realidad vivenciada en sus países de origen, dando espacio a que el desconocimiento y la desinformación de cómo llevar a cabo dichos procedimientos en el contexto español se convierta en una barrera adicional para el colectivo migrante.

Al respecto, solo el **19,7%** de las personas encuestadas desde AESCO considera que **existen mecanismos de apoyo y acompañamiento para el acceso a la vivienda**. Esto genera un **estado de poca o nula información** ante un proceso tan importante como ingresar a un piso, tanto en lo relacionado con la orientación sobre **plataformas, documentación requerida, marco legal y precios**; como también en la ausencia de respaldos y avales que dificultan que sean considerados como candidatos para habitar una vivienda.

Este hecho pone de manifiesto la dificultad que tiene el colectivo migrante para acceder a canales de información oficiales que proporcionen información relevante tanto del proceso de arrendamiento o compra, como también de las características a considerar de los barrios y de las viviendas, para sentirse protegidos y seguros de las decisiones que están tomando. Por lo contrario, ante la desinformación, **se puede caer en engaños y en procesos de vulneración**, como ocurre en ocasiones

con el cobro de gastos de inmobiliarias o cláusulas abusivas que han sido prohibidas en la última ley de vivienda. Además, desde la fase cualitativa, se destaca la existencia de un sentimiento **subjetivo de abandono y soledad**, ya que al no tener información y desconocer las entidades y apoyos existentes se perpetúan las complejidades sociales y emocionales que experimentan las personas migrantes en su proceso de asentamiento en el país de origen. Como se ha podido observar, esta falta de información sobre recursos habitacionales está estrechamente relacionada con la **escasez de redes sociales y de apoyo** que suele caracterizar a los primeros años del proceso migratorio y se agrava especialmente para las personas que proceden de países no hispanohablantes, donde el desconocimiento del idioma local y las diferencias culturales actúan como barreras que fomentan la desinformación y dificultan la integración.

*No conoces las reglas del juego, no conoces muy bien las zonas,
no conoces muy bien cuáles son en general
una condición razonable de alquiler, si te están cobrando mucho,
te están cobrando poco, es más difícil de saberlo,
es difícil, es difícil, para mí es más difícil.
Caímos en los brazos de lo que nos decía la inmobiliaria
(Hombre, 36 años, Argentina).*

*Debería haber más información,
a veces uno por no tener la información a uno lo engañan,
lo estafan y a nosotros nos pasó
(Mujer, 32 años, Perú).*

- **Estatus migratorio**

Como se ha analizado previamente, la condición de migrante contiene una serie de obstáculos específicos que dificultan el **acceso a la vivienda, entre ellos, la situación administrativa en la que se encuentran mientras regularizan su documentación**. El estatus migratorio y las dificultades para regularizarlo, que tiene una fuerte vinculación con aspectos ya mencionados como la discriminación o la falta de información, es uno de los principales factores que dificultan el acceso a vivienda. Por un lado, en **el mercado de vivienda privado es muy difícil acceder a una vivienda con un contrato legal** si la persona que solicita la vivienda posee una

situación administrativa irregular; mientras que, por otra parte, **en los programas de vivienda pública y de ayudas para el acceso a vivienda** la obtención de la nacionalidad española o de un permiso de residencia es uno de los requisitos más frecuentes para poder optar a ellos, por lo que la imposibilidad de acceder a una vivienda se da en ambos sectores. Además, esta situación administrativa también lleva a la imposibilidad de obtener un contrato laboral formal que regularice el nivel de ingresos, lo que **perpetúa la desigualdad**.

Es así, como, por ejemplo, **no contar con toda la documentación en regla dificulta la posibilidad de alquilar un piso**; además, **el temor a ser rechazados o a enfrentar consecuencias legales, hace que muchas personas migrantes eviten acudir a instituciones públicas, no denuncien o no se dirijan a los canales oficiales para obtener información**. Incluso, este escenario de incertidumbre permite que el colectivo migrante pueda ser **víctima de prácticas abusivas y de precarización**, como pueden ser subarriendos informales, costes excesivos por viviendas que no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad y dificultades para empadronarse, lo que acentúa la desigualdad y limitan su acceso a derechos básicos. En efecto, las personas migrantes a menudo experimentan grandes dificultades para registrarse en el Padrón, especialmente si viven en condiciones de hacinamiento, subarriendo o en viviendas no regularizadas. **La falta de un empadronamiento** adecuado no solo impide el acceso a servicios básicos como la sanidad y la educación, sino que también excluye a estas personas de programas de ayudas sociales y de políticas de vivienda pública, reforzando su exclusión social y perpetuando un ciclo de vulnerabilización que limita su integración y calidad de vida.

*No te van a alquilar en esta situación [administrativa irregular],
entonces necesitas donde vivir, entonces pues toca
[alquilar sin contrato], hay que hacerlo, no hay otra manera [...].
Yo ahorita por estar en el salón pago 150 euros.*

(Mujer, 53 años, Colombia).

*No tenemos empadronamiento, ahí donde estamos
el señor dijo que no, que no nos empadronaba [...].
Hemos intentado buscar por todas partes empadronamiento y no,
hemos ido a ayuntamientos, servicios sociales...*

(Mujer, 22 años, Colombia).

Recapitulando: barreras de acceso a la vivienda para el colectivo migrante

El acceso a vivienda se ha convertido en uno de los problemas que afectan fuertemente a las personas, consolidando una crisis que ha venido en aumento en los últimos años. Este fenómeno se acentúa para aquellos grupos vulnerables, entre los que se encuentra el colectivo migrante, quienes experimentan la versión más cruda de esta realidad.

Dicho escenario vulnera el derecho a vivienda, expresado en factores que dificultan el acceso como son:

1. **Coste económico** de la vivienda, que acrecienta la desigualdad y afecta especialmente a la población migrante por su tendencia a vivir en alquiler y bajo situaciones más precarias.
2. **Exigencias y competencias del mercado inmobiliario**, que se encuentra cada vez más tensionado por cuestiones estructurales y establece una serie de exigencias que excluyen a las personas migrantes.
3. **Discriminación por características socioculturales**, prejuicios y estigmas al colectivo migrante, que facilitan la precarización, el hacinamiento y la configuración de una red sumergida sobre acceso a vivienda.
4. **Desinformación sobre el mercado inmobiliario**, lo que perpetúa que las personas migrantes se autoperciban en una situación de soledad, ante una realidad que les es desconocida y que disminuye sus oportunidades.
5. **Estatus migratorio**, que dificulta que las personas que se encuentran en una situación administrativa irregular puedan acceder a una vivienda de manera legal, ya sea pública o privada, y se ven sometidos a un



bucle de desigualdad al ver cómo se les niega el empadronamiento o la obtención de contratos de trabajo formales.

Este escenario expone al colectivo migrante a riesgos y vulneraciones que constituyen abusos y atentan contra su derecho a la vivienda, así como contra su calidad de vida, dignidad y trato justo. En este contexto, se presenta a continuación un apartado con recomendaciones orientadas a promover un acceso más equitativo en la población migrante.

2.2. Recomendaciones sobre el acceso a la vivienda

- Recomendaciones para la intervención social

En primer lugar, es fundamental destacar que, para poder realizar mejoras sobre el acceso a la vivienda desde la intervención social, es necesario el aumento de recursos públicos dedicados a ello, tanto económicos como de gestión y de personal para orientar y acompañar.

A nivel general, las personas migrantes han indicado que es necesario contar con diversos apoyos para cubrir sus necesidades básicas cuando recién han migrado. Por otra parte, se hace referencia al apoyo y acompañamiento institucional y de entidades del tercer sector, como también el contar con más información y con atención personalizada. De esta manera, se puede evitar la reproducción de desigualdades, de abusos y engaños que vulneran un derecho básico.

Las principales recomendaciones propuestas son las siguientes:

- Recursos y apoyos para cubrir la necesidad básica de vivienda, ya sea a través de programas de vivienda pública, fomentando el alquiler asequible u ofreciendo ayudas a arrendatarios sobrecargados por los pagos de la vivienda.

*Entiendo que [las viviendas públicas], claro,
son viviendas en que prácticamente queda en la suerte ¿no?
Si te tocó bien y si no, pues también.
Pero pienso que deberían filtrar un poco
a las personas que tienen niños, que a lo mejor
no han tenido la oportunidad.*

*Sabemos bien, que uno ya puede vivir en cualquier lado,
en cualquier espacio, pero cuando tienes niños,
esos niños necesitan espacio y algún lugar
donde jugar y desarrollarse
(Mujer, 42 años, Colombia).*

- Apoyo y acompañamiento en el proceso de acceso a la vivienda por parte de profesionales del ámbito social, algo que es especialmente necesario para paliar la falta de redes que caracteriza a los primeros años del proceso migratorio.

*[Considero necesario] mayor acompañamiento
[por parte de profesionales]...
porque eso fue una de las mayores dificultades mías [...] como decir... [estaba] solo en el mundo
(Hombre, 38 años, Colombia).*

- Mecanismos de seguimiento y sensibilización, orientados especialmente a reducir el sinhogarismo y los desahucios a través de un modelo de intervención social preventivo.

*En los servicios sociales para vivienda
te dan ayuda cuando estás en situación de calle.
Pero te mandan a vivir en albergue a compartir en una cama,
no te dan nada más [...]
Es para cuando estás en la calle y no tienes a dónde irte
(Mujer, 37 años, Bolivia).*

- Puntos y canales de información, que podrían darse desde las instituciones públicas, desde las embajadas para atender a las personas migrantes en el momento de llegada, o a través de puntos informativos coordinados entre entidades del tercer sector sociedad civil y la administración.

*Hay información básica que la población migrante necesita.
Incluso antes de salir del origen
(Mujer, 50, Guinea Ecuatorial).*

- **Recomendaciones para las políticas y marco legal**

Las recomendaciones dirigidas al marco legislativo deben enfocarse en eliminar las barreras que afectan de manera particular a las personas migrantes, especialmente en lo que se refiere a los requisitos de entrada en términos legales y administrativos. A esta estrategia se debe sumar además todo un abordaje de control y fiscalización sobre la regularización de precios, el alquiler, las condiciones de habitabilidad, el alquiler por habitación, etc. A continuación, se presentan en detalle las líneas de acción propuestas para avanzar hacia un marco legislativo que asegure el acceso a la vivienda para el colectivo migrante:

- Reducción de requisitos de entrada para el acceso a ayudas y viviendas públicas, que habitualmente piden que las personas solicitantes lleven varios años empadronadas y que cuenten con residencia legal en España, lo que excluye a las personas que se encuentran en sus primeros años de migración.

*Las ayudas están. Y están bien.
Pero hay un problema, y es el hecho de que nosotros
no contamos con una residencia, no podemos aplicarlas.
Debería ser al contrario; cuando llevas tiempo en España
es cuando ya vas teniendo estabilidad,
cuando más hace falta es al principio
(Hombre, 28 años, Colombia).*

- Mayor control y sanciones sobre las prácticas abusivas de las inmobiliarias, especialmente de aquellas prohibidas en la Ley 12/2023 (BOE, 2023) que siguen siendo cobradas por muchas agencias, como los honorarios.

*Desobedecen la ley y te hacen, por ejemplo,
pagar los honorarios de la empresa,
piden un montón de mensualidades [las inmobiliarias].
Todos se han subido al carro de abuso y desconfianza.
(Mujer, Portavoz del Sindicato de Inquilinas de Madrid).*

- Regulación de los precios de la vivienda, especialmente a través de los alquileres, para lo que puede ser aprovechada la limitación de zonas tensionadas que ofrece la nueva Ley de Vivienda.
- Regulación de alquileres temporales y de habitación, añadiendo a estos las protecciones ofrecidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos y estableciendo mecanismos que dificulten la especulación mediante este tipo de contratos.
- Crecimiento del parque de vivienda pública. Ante la escasez de vivienda pública que caracteriza a España, es necesario que la reducción de requisitos para las personas migrantes vaya acompañada de un aumento del parque público de vivienda que responda a las necesidades actuales.

*Metí los papeles [para solicitar vivienda social]
hace unos 4 años o 5 años y nada [...]
Una vez salí como elegida, pero como tercera opción
y no me llamaron ni nada porque una de las dos opciones
anteriores entró [pese a vivir con dos menores
y encontrarse en riesgo de desahucio,
siendo víctima de violencia de género
y no recibir pensión del padre de los menores].
(Mujer, 36 años, ecuatoriana).*

- Fomentar las bolsas de vivienda en alquiler asequible. Ya sea a través de gestión pública o cediendo competencias a entidades privadas y del tercer sector. Para ello, se puede marcar como referencia el modelo de las *Housing Associations*, que consisten en la provisión de viviendas a bajo coste a través de organizaciones sin ánimo de lucro y dirigidas a diferentes grupos poblacionales, aunque en muchas ocasiones están dirigidas a personas en situación de vulnerabilidad.

Recapitulando:
recomendaciones para el acceso a la vivienda
del colectivo migrante

RECOMENDACIONES INTERVENCIÓN SOCIAL



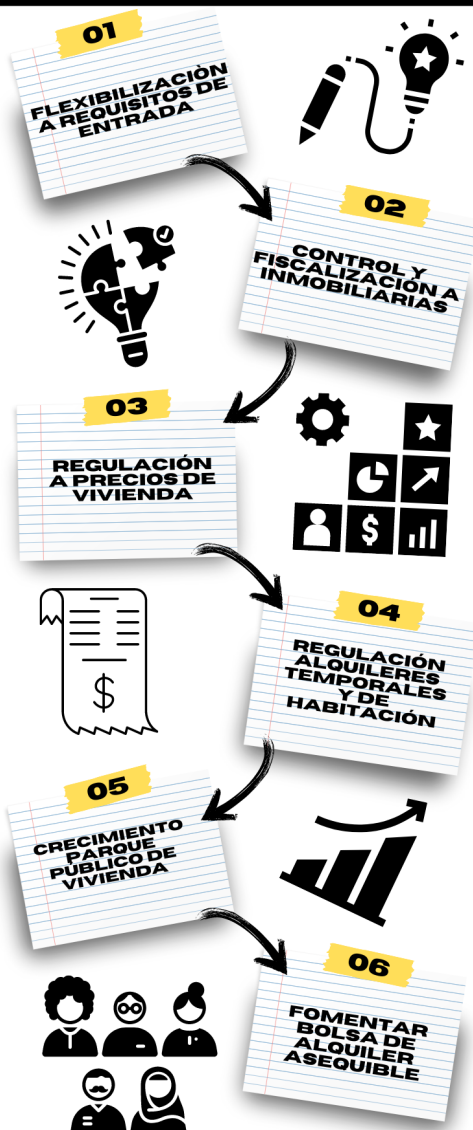
RECURSOS PÚBLICOS
DE APOYOS PARA
PROTECCIÓN DDHH



CANALES
OFICIALES DE
INFORMACIÓN



RECOMENDACIONES MARCO LEGISLATIVO



3. Condiciones de vivienda

3.1. Condiciones de las viviendas del colectivo migrante

Las condiciones de vivienda hacen referencia al conjunto de factores físicos, estructurales y materiales esenciales para garantizar que una vivienda sea segura, salubre, accesible y adecuada para la habitabilidad de las personas en dicho espacio. En este sentido, se consideran elementos como: la calidad de la estructura y los materiales de edificación; los espacios y las distribuciones del hogar; los recursos y suministros básicos de agua y electricidad; las condiciones ambientales y de salubridad como es ventilación, iluminación y calefacción; y la ubicación y entorno.

Para esto, el estudio base de esta guía exploró estas condiciones entre el colectivo migrante, dado que la situación como migrante en ocasiones conlleva un desafío aparte, ya que no solo el acceso a una vivienda representa un desafío, sino que la calidad, las prestaciones y habitabilidad de la misma es a menudo limitada, llevando en muchos casos a que las personas migrantes se vean forzadas a aceptar viviendas en mal estado o condiciones de habitabilidad deficientes debido a su falta de opciones en el mercado inmobiliario.

Las condiciones de la vivienda se convierten en un indicador sobre la exclusión residencial, donde elementos como habitar un espacio inseguro e inadecuado definen este fenómeno. Por lo mismo, a continuación, se exponen las principales problemáticas mencionadas por las personas participantes para develar aquellas brechas que aún quedan por superar.

- **Acondicionamiento del entorno y del hogar**

Las personas migrantes participantes del estudio describieron las condiciones de habitabilidad de sus hogares, señalando cómo, con el paso del tiempo y una mayor estabilidad en el país, pueden optar a mejores condiciones materiales, estructurales y de ubicación. No obstante, durante el proceso de primera acogida, las privaciones y dificultades para acceder a una vivienda digna son notables, llegando en algunos casos a situaciones extremas de precariedad. Al tener **un acceso restringido al alquiler de vivienda, las prestaciones suelen estar en peores condiciones, tanto en calidad como en condiciones de habitabilidad**, ya sea el alquiler por habitación o de una vivienda completa, exponiendo al colectivo a los aspectos más desfavorables del mercado del alquiler.

Los resultados de la fase cuantitativa han dado cuenta de que la **iluminación de la vivienda, la seguridad y la satisfacción con el barrio están directamente relacionadas con la satisfacción de la vivienda**; por tanto, son factores claves que **determinan la calidad de vida** y goce de la vivienda, como también el **vínculo y la proyección** de permanecer en el mismo lugar.

Entre las principales problemáticas encontradas, se hace referencia a las deficiencias en la iluminación, la ventilación, el tamaño y el espacio físico, que afectan la habitabilidad del hogar y, por tanto, implican condiciones adversas. Otro aspecto, guarda relación con las condiciones del entorno donde residen, como es la ubicación, la seguridad, el acceso a transporte público, a comercio, centros de salud, áreas de esparcimiento y centros comerciales. Estos aspectos tienen como consecuencias que en muchas ocasiones el colectivo migrante se vea limitado a residir en zonas periféricas, **en barrios que no cuentan o tienen una difícil red de transporte público, o donde la seguridad y las instalaciones son deficientes**.

*[...] Era una pieza interior que no tenía ventana, no tenía acceso a ventilación. Entonces, yo llegué en invierno, no había problema, pero en verano y uno que no conocía la humedad... Y o no estaba acostumbrado a un calor con la humedad que hay acá en Barcelona, y yo recuerdo ya en mayo, junio, ya no podía dormir, no tenía ventilador, fue como un mes muy muy desesperado
(Hombre, 38 años, Chile).*

Yo he estado por Fuenlabrada.
En uno de los pisos, para llegar a la parada
de autobús más cercana había que caminar 20 minutos
(Hombre, 28 años, Colombia).

- **Restricciones, acceso y uso de las instalaciones**

Otro aspecto que el colectivo migrante destaca es la **experiencia de habitar espacios compartidos al arrendar una habitación, donde deben someterse a condiciones que, aunque no son materiales, afectan directamente a su calidad de vida**. Estas condiciones se refieren a normas que regulan el acceso y uso de las instalaciones, espacios y equipamientos del hogar, así como a las dinámicas de convivencia, vínculos interpersonales, comportamientos y desarrollo de las actividades cotidianas.

Una situación comúnmente reportada es la **restricción a utilizar espacios comunes en determinados horarios, como la cocina, el baño y el salón, lo cual obliga a las personas a modificar sus hábitos para coincidir con una planificación impuesta** que generalmente les desfavorece, dejándoles en desventaja para realizar actividades básicas como cocinar o relajarse. Otro problema es la existencia de **normas de convivencia opresivas** que imponen límites tales como, el ruido permitido, los horarios de entrada y salida, la disposición de objetos propios en el hogar, y el tiempo dedicado al esparcimiento y la recreación, limitando la autonomía y generando una sensación constante de vigilancia y privación.

A estas dificultades se suma la percepción de inseguridad e inestabilidad residencial que experimentan las personas que acceden al alquiler **por habitación**, por lo que, la falta de garantías legales específicas para este tipo de arrendamiento las expone a situaciones de abuso, estando sujetas a amenazas por no cumplir con las normas opresivas ya mencionadas, o bien, que les soliciten el espacio que habitan sin previo aviso. **La ausencia de un marco regulatorio deja a los inquilinos en una posición de gran vulnerabilidad**, lo que incrementa su incertidumbre y precariedad habitacional.

*Porque no podía hacer mucha bulla,
que no podía ducharme hasta determinada hora,
a media noche no podía ir al baño, no podía ni vaciarlo.
Entonces, si te enfermas a media noche, ¿qué pasa?*

(Mujer, 52 años, Colombia).

*A nosotros antes nos hacían lavar la ropa por la madrugada
porque era la hora en que salía más barata la luz.
Y claro, teníamos que turnarnos en la madrugada
entre todos los del piso*

(Hombre, 41 años, Argentina).

- **Inseguridad residencial**

La inseguridad residencial se refiere a la incertidumbre y vulnerabilidad que experimentan las personas con respecto a su **capacidad de mantenerse establemente en una vivienda con las prestaciones de seguridad y bienestar a lo largo del tiempo**. Este concepto abarca aspectos como la posibilidad de perder la vivienda, la falta de acceso a una vivienda adecuada y la amenaza constante de desplazamiento, ya sea por razones económicas, legales o sociales.

Los resultados cuantitativos reflejan que un **22% de las personas participantes no sabe si seguirá habitando el mismo espacio en los próximos 6 meses**, lo que indica la sensación de inseguridad. Además, a través de estos resultados se ha podido observar que, de media, las personas migrantes residentes en una habitación **realizan una mudanza cada menos de cuatro años**. La fuerte variación residencial que viven las personas migrantes se explica a través de la falta de **regulación jurídica para la seguridad residencial**, especialmente los alquileres por habitación y temporales, que no están sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos y aumentan los procesos de exclusión residencial.

De esta manera, las personas migrantes tienden a vivir bajo una **sensación de riesgo, constituyendo una subjetividad de malestar por no poder arraigarse a un espacio que les acoja para desarrollar una vida**.

*Cualquier persona que viva de alquiler
está en una situación de desigualdad respecto a su casero,
porque en cualquier momento te pueden echar de casa,
subir el alquiler, no arreglar desperfectos...
Esto es porque la legislación no nos protege.
Es una situación que afecta a toda la población inquilina.
Afecta en mayor medida y de manera más brutal
a las personas racializadas y migrantes
(Mujer, Portavoz del Sindicato de Inquilinas).*

*Me llegó un correo, un burofax, donde me informaban
que la casa ya no era del banco, sino que ya era de esa empresa,
de esa empresa que había comprado en subasta.
O sea, que yo ahora mismo estoy ahí a la espera de un desalojo
(Mujer, 36 años, Ecuador).*

- **Condiciones materiales de riesgo en la vivienda**

Las deficitarias condiciones de vivienda que en ocasiones se ven obligadas a aceptar las personas migrantes, debido a cuestiones como la escasez de redes, la regularización de su estatus migratorio o las dificultades de conseguir contratos laborales en los primeros años, provocan que este grupo poblacional tienda a vivir bajo **elementos físicos y estructurales que exponen a riesgo la salud de las personas, como es el caso de las humedades y plagas.**

Problemas como las humedades pueden tener **efectos tanto en la salud de las personas, desde problemas respiratorios hasta enfermedades crónicas,** como también en la estructura de las viviendas, donde se generan malos olores, sensación de frío o incomodidad, e incluso fallas que pueden llevar a colapsos estructurales. Esta es una **realidad que cuesta ser mencionada, que es normalizada e incluso invisibilizada;** no obstante, es un fenómeno que se puede reconocer en el relato de las personas participantes, quienes viven en carne propia los efectos en su salud respiratoria, provocando enfermedades crónicas.

Los problemas asociados a las plagas también pueden referir daño estructural, transmisión de enfermedades y daños psicológicos producto de estrés, ansiedad y malestar al habitar un hogar que no es seguro y/o limpio. Desde los relatos, se puede recoger cómo las plagas **afectan a las personas, las cuales son difíciles de erradicar**

y dejan huellas tanto en el cuerpo como en la salud mental de las personas, por la constante preocupación y estrés que genera esta condición de riesgo.

Es que con que te diga que actualmente una de mis hermanas tiene problemas respiratorios a causa de la humedad de esa casa, en plan, como que el techo en el invierno era negro. Las condiciones horribles, la verdad tenía miedo... cuando llueve, la gente se alegra un montón de la lluvia, yo no, yo tenía miedo de que me cayera el techo encima... y que hace muchísimo frío, que te podías poner 20 mantas y que no se te vaya el frío. No había calefacción, no teníamos nada
(Mujer, 25 años, Marruecos).

Estamos aburridísimos, no solo por estar estrechos, si no, porque hay chinches... no sé cómo se llaman y ¡mira! no es mentira [muestra su brazo] todo mi cuerpo es así, mis piernas, la de mi niño... horrible
(Mujer, 22 años, Colombia).

- **Expresiones de vulneración: hacinamiento en la población migrante**

El hacinamiento es otra problemática significativa en cuanto a las condiciones de vivienda, y se refiere cuando muchas personas -ya sean familiares, conocidas o no-, conviven en un espacio reducido. Es decir, cuando el **número de personas que habitan una vivienda excede la capacidad adecuada del espacio disponible por metro cuadrado**. Esta es una característica común para el colectivo migrante reportada por la literatura, exponiendo que estas personas deban **aceptar la sobreocupación, los asentamientos informales y la explotación del mercado inmobiliario** -en costos, ausencias de contratos y condiciones peligrosas-, porque no cuentan con los recursos y documentación para optar a pisos dignos.

Los resultados cuantitativos muestran que **el hacinamiento aumenta en los hogares en los que los inquilinos están regidos por un contrato de alquiler por habitación**, afectando al 22% de las personas que residen en habitaciones,

mientras que en las personas que alquilan viviendas completas la cifra baja al 11%. Esta noción es reforzada en la fase cualitativa, en la cual los relatos revelan la práctica extendida de arrendar o subarrendar espacios reducidos dentro de las viviendas. Es habitual que se delimiten áreas **pequeñas** de la vivienda para ser utilizadas como habitaciones, incluso **reacondicionando espacios originalmente destinados a otros usos o transformando zonas comunes, como el salón de estar o comedores, en dormitorios con el fin de maximizar el beneficio económico, en detrimento de la habitabilidad de los huéspedes.** Estas prácticas conllevan un malestar generalizado entre las personas inquilinas, quienes deben adaptarse a vivir en espacios reducidos y con escasa privacidad. En algunas ocasiones ocurre entre personas que comparten lazos familiares o de amistad, pero **cada vez es más frecuente que personas sin ningún vínculo previo se vean forzadas a convivir en estas condiciones de hacinamiento, lo que puede ocasionar tensiones, además de agravar la percepción de inseguridad y precariedad habitacional.**

Estos alquileres por habitación no sólo causan una mayor desprotección legal al inquilino al no estar sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino que también tienden a tener peores condiciones de habitabilidad. Esto se puede dar debido a que, de manera habitual, son aquellas personas más vulnerabilizadas las que tienden a vivir arrendando habitaciones, lo que se traduce en que sea más probable que vivan bajo unas peores condiciones de habitabilidad.

Nosotros, empezamos, estábamos
mi exsuegra y mi excuñada con mis sobrinitos
en una cama grande, mi excuñado en el sofá
y nosotros y mi exesposo en el sofá también,
y yo en el cuarto de mi sobrinito, un colchón en el suelo...
yo con una de las [niñas] pequeñitas y,
él también arriba con una de las niñas en la cama de su primo...
y así estábamos

(Mujer, 43 años, Venezuela).

Éramos nosotros cinco con mi niño y ellos son tres.
Ocho, ocho personas (viviendo en la misma habitación) [...].
Todavía estamos ahí porque no hemos podido conseguir otra cosa

(Mujer, 22 años, Colombia).

Recapitulando: condiciones de vivienda del colectivo migrante

Las deficitarias condiciones de vivienda experimentadas por las personas migrantes a lo largo de su trayectoria residencial en España, especialmente en los primeros años del proceso migratorio, actúan como un factor de riesgo y discriminación sobre sus derechos, como es la vivienda. La situación de vulnerabilidad a la que se ven sometidas mucha de estas personas provoca que acaben accediendo a hogares que, en ocasiones, llegan a ser infraviviendas o viviendas que son inseguras para el bienestar y desarrollo de quienes las habitan. Además, la falta de redes familiares y de apoyo en el proceso provoca que la población migrante sea más proclive a encontrarse bajo unas condiciones de vivienda mucho más precarias que la población autóctona, develando desigualdad y exclusión.

*Lo fuerte fue que descubrí que todos los de ese edificio
[en pésimas condiciones] eran puros latinos.
Personas extranjeras. Pero claro, era porque ningún español
yo creo que aceptaría vivir en esas condiciones,
de cómo estaba ese piso
(Mujer, 24 años, Colombia).*

De igual manera a lo ocurrido con el acceso, este escenario de condiciones de vivienda vulnera el derecho a vivienda, expresado en los siguientes factores:

1. **Acondicionamiento del entorno y del hogar**, ya que para tener unas condiciones de habitabilidad dignas es necesario que el interior del hogar se encuentre en buenas condiciones, pero también que las condiciones del entorno sean adecuadas. Esto es especialmente relevante en el caso de la población migrante, que en los momentos de llegada a España suele residir en barrios periféricos de las grandes ciudades, por lo que es necesario remarcar la necesidad de que todos los barrios dispongan de equipamientos adecuados.
2. **Restricciones, acceso y uso de las instalaciones**, que son especialmente discriminatorias en el caso de las personas que viven en habitaciones y

bajo situaciones de subarriendo, lo que supone una vulneración de los derechos humanos e implica unas consecuencias directas en clave de salud mental por las normas opresivas que se imponen.

3. **Inseguridad residencial**, que consiste en la inestabilidad a la que se encuentran expuestas las personas migrantes en sus hogares, en los que habitualmente no pueden permanecer a largo plazo por encontrarse sin contrato, por la desprotección legal que existe hacia las personas que tienen contratos de alquiler por habitación y temporales, y por la extensión de los procesos de gentrificación que están llegando a expulsar a la gente de las periferias.
4. **Riesgos para la salud física y mental**, marcados por los elementos físicos y estructurales de la vivienda, como es el caso de las humedades, que provocan que aumenten los problemas respiratorios y el riesgo de enfermedades, a la par que produce una carga psicológica para la persona que habita esa vivienda. Además, esto puede producir estigmas asociados a los olores, especialmente en los niños y niñas que necesitan una mayor protección.
5. **Expresiones de vulneración: hacinamiento en la población migrante**, que afectan especialmente a este grupo poblacional, ya que, al encontrarse en una situación en la que sus oportunidades de acceso son muy reducidas, las condiciones asumidas en muchas ocasiones reflejan la vulnerabilidad a través de factores como el hacinamiento, especialmente en aquellas personas que residen en alquileres por habitación y subarriendos.



3.2. Recomendaciones sobre condiciones de vivienda

- Recomendaciones para la intervención social

Al igual que ocurre en materia de acceso, las personas que han participado en el estudio han indicado la necesidad de una mayor intervención social para atender a las condiciones de vivienda. La escasez generalizada de redes de apoyo en el proceso migratorio, la imposibilidad de presentar avales o contratos de trabajo para acceder a una vivienda y la creciente exclusión residencial en un mercado tensionado, entre otros factores, provocan que los y las migrantes tiendan a residir en viviendas con unas condiciones deficitarias. Por ello, es fundamental una intervención social integral para la mejora de las condiciones de vida, en la que se puedan ofrecer alternativas en las situaciones más críticas.

Las principales recomendaciones que se han detectado que podrían ser de utilidad para mejorar las condiciones de vivienda de las personas migrantes y combatir la discriminación son las siguientes:

- Intervención en situaciones de hacinamiento y humedades. La alta cantidad de personas migrantes que viven bajo situaciones de hacinamiento y rodeadas de humedades, nos indica la necesidad de establecer un diálogo entre la intervención social y las políticas con el objetivo de que se le dé importancia a los diagnósticos realizados por profesionales del trabajo social a la hora de decidir qué viviendas necesitan una rehabilitación. Además, la intervención en estos casos también podría ir acompañada de una alternativa habitacional para las personas que viven bajo estas situaciones de infravivienda.

*No lo sé, pero me gustaría que sacaran más pisos...
uno tiene el compromiso de pagar,
no es que quiero que me regalen el piso,
nosotros tenemos el compromiso de pagar un alquiler,
pero de vivir en una vivienda que cumpla las condiciones
para los niños y también para nosotros,
no estamos pidiendo un chalet de 100 metros cuadrados,
pero al menos un espacio donde podamos estar,
tampoco pedimos que cada uno tenga una habitación,
pero al menos lo mínimo de espacio y condiciones*
(Mujer, 42 años, Colombia).

- Formación al personal técnico en materia de vivienda. Una herramienta que podría facilitar la intervención al personal técnico en cuestiones relacionadas con la vivienda es la formación y sensibilización desde un enfoque sistémico sobre esta temática, convirtiéndose en agentes que operan contra la vulnerabilización y exclusión residencial. De esta forma podrían conocer cómo afrontar aquellos casos en los que las personas viven experiencias complejas que les vulneran, que son desiguales, exponiéndoles a riesgos y mecanismos de segregación y discriminación. Para ello, es importante una estrategia que promueva el aprendizaje en protección de derechos y condiciones de habitabilidad, como la prevención de prácticas de exclusión, riesgos asociados al bienestar y la salud de las personas, como también la intervención, diagnóstico y derivación.
- Fomento de la empleabilidad para mejorar las condiciones de vida. Para fomentar la integración residencial en la población migrante, es fundamental promover la empleabilidad, de modo que las personas puedan adquirir una solvencia económica que les permita independizarse de los sistemas de intervención.

*Pero otra cosa que yo pienso es que,
si nos hicieran más fácil el acceso al trabajo,
¡No estaríamos pidiendo ayuda!*

(Hombre, 41 años, Argentina).

*Me gustaría sumar como algún beneficio por un tiempo,
que la gente pueda como asentarse regularizar algo así,
por un año, para que tú puedas buscar y tener trabajo,
regularizar papeles... no sé, cómo hacerlo progresivo,
para que las personas realmente puedan insertarse*

(Hombre, 62 años, Bolivia).

- Generar confianza institucional para que las personas acudan a pedir ayuda. Para conseguir un funcionamiento eficaz de los sistemas de intervención, es necesario que las personas que acuden a ellos se sientan seguras, protegidas y libres de etiquetas. De este modo, es fundamental que los servicios sociales sean espacios donde las

personas sientan confianza para relatar sus casos personales, que se les escuche y acojan sus necesidades. Así también, las respuestas y prácticas que se generen deben ser pertinentes, con resultados visibles en el tiempo. Las instituciones juegan un rol clave, por tanto, deben desarrollar su estrategia bajo una perspectiva de justicia social, atención y reconocimiento ante el ámbito en cuestión.

- Ofrecer asesoría legal y mediación en situaciones de conflicto ante el alquiler. En muchas ocasiones, uno de los factores que tiene una mayor influencia a la hora de perpetuar la discriminación residencial y los abusos hacia las personas migrantes es el desconocimiento sobre la legislación. Para empoderar a este colectivo y que puedan adquirir herramientas para la defensa de sus derechos, sería de gran utilidad plantear que desde los sistemas de intervención social se ofrezca asesoría legal y mediación en situaciones de conflicto, ya sea a través de talleres informativos como de consultas particulares.
- Potenciar el trabajo en red entre servicios sociales, entidades del tercer sector y movimientos sociales, ya que, dado que no todas las consultas pueden ser resueltas desde los servicios sociales, es necesario que exista una comunicación entre las entidades y la sociedad civil. Por ejemplo, que una persona que acuda a los servicios sociales porque se encuentra en riesgo de desahucio también conozca qué entidades del tercer sector le pueden ofrecer asesoría y la existencia de plataformas vecinales que luchan contra los desahucios.

*Tampoco hay un seguimiento o comunicación directa
entre trabajador social y sindicato.
Debería haber y que las trabajadoras sociales
sean un actor más y denuncien.*

(Mujer, Portavoz del Sindicato de Inquilinas de Madrid).

- Recomendaciones para las políticas y el marco legal

A lo largo de la investigación, mediante los testimonios de las personas migrantes, se ha recogido la necesidad de establecer políticas y marcos legales

por parte de los gobiernos y las instancias estatales que garanticen el acceso a una vivienda digna y asequible. En muchas ocasiones estos marcos ya existentes no responden adecuadamente a las necesidades de la población, y en concreto de la población más vulnerable, lo que puede resultar en problemas como la falta de vivienda, la precariedad habitacional y el aumento de la desigualdad social.

Primeramente, tal y como se ha comentado con anterioridad, la situación administrativa y el empadronamiento son factores importantes y que más obstaculizan a la población migrante en el acceso a la vivienda y otros ámbitos. Por lo tanto, una de las reivindicaciones hacia las administraciones públicas es facilitar y agilizar dichos procedimientos.

Por otra parte, es importante inspeccionar y regular las situaciones de abuso en las condiciones de vivienda, fomentar ayudas para el pago del alquiler, promover la rehabilitación de las viviendas para un mejor mantenimiento y dotar a los barrios de mejores equipamientos y servicios para que exista una diversidad y combatir así la estigmatización. Esto se podría realizar en base a las siguientes recomendaciones:

- Inspección y penalización en situaciones de abuso en las condiciones de vivienda, algo que pasa habitualmente en situaciones donde existe un contrato que regula la vivienda pero que se agrava en aquellos casos donde se subarrienda una habitación sin contrato.
- Facilitar el empadronamiento. Si se redujese los requisitos y se potenciase la posibilidad de que las personas puedan empadronarse en servicios sociales, sería más fácil que las personas migrantes mejoren su situación.

*[Tras solicitar ayuda en servicios sociales por su situación de vulnerabilidad la respuesta fue:]
"aquí no la podemos ayudar y sin empadronamiento usted no puede hacer nada"*

(Mujer, 22 años, Colombia).

- Fomentar la rehabilitación de viviendas. En este sentido, sería pertinente que las voces de profesionales del trabajo social sean escuchadas para conocer qué barrios y qué edificios necesitan una rehabilitación más urgente, puesto que están acostumbradas a lidiar con esta realidad.

- Potenciar las ayudas para el pago del alquiler. Pese a que las ayudas activas desde la última ley de vivienda son una buena práctica sobre la que trabajar, es necesario que se produzca una mejora en su adaptación al entorno. Ya que, por ejemplo, en la Comunidad de Madrid, se exige que la vivienda tenga que tener una cuota inferior a 600 euros (o 300 si se trata de una habitación) y este precio no se ajusta a la realidad actual del entorno.
- Dotar a los barrios de equipamientos y diversidad para combatir la estigmatización, a través de mejoras urbanísticas del territorio donde habitan las personas migrantes, lo que mejora las condiciones de vida y libran de etiquetas a sus vecinos/as.

Recapitulando:
recomendaciones para las condiciones
de la vivienda del colectivo migrante

RECOMENDACIONES INTERVENCIÓN SOCIAL



DIAGNÓSTICO
HACINAMIENTOS
Y HUMEDADES

FORMACIÓN Y
SENSIBILIZACIÓN
A TÉCNICOS



FOMENTO A LA
EMPLEABILIDAD

CONFIANZA
INSTITUCIONAL
PARA AYUDAS



ASESORÍA LEGAL
Y MEDIACIÓN

TRABAJO EN RED
ENTIDADES Y
MOVIMIENTOS SOCIALES



RECOMENDACIONES MARCO LEGISLATIVO



01

INSPECCIÓN Y
PENALIZACIÓN
EN SITUACIONES
DE ABUSO EN
CONDICIONES
VIVIENDA



02

FACILITAR
EMPADRONAR
A PERSONAS
MIGRANTES



03

FOMENTAR
REHABILITACIÓN
DE VIVIENDAS



04

POTENCIAR
AYUDAS
PARA EL
PAGO DE
ALQUILER



05

DOTAR A LOS
BARRIOS DE
EQUIPAMIENTO
Y DIVERSIDAD
ANTE ESTIGMAS
Y GUETOS



4. Los efectos de la vulnerabilización producto de la problemática de vivienda

La vulnerabilización se refiere a los procesos mediante los cuales, ciertos grupos o personas, son sistemáticamente expuestos a situaciones de riesgo y exclusión debido a dinámicas de poder, estructuras sociales y políticas desiguales. Esto quiere decir que las condiciones de vulnerabilidad no son innatas o naturales, sino que son producidas y reproducidas mediante prácticas institucionales, culturales y económicas que marginalizan y discriminan a determinados colectivos, limitando los recursos y oportunidades para defender sus derechos. Ejemplo de esto es lo que ocurre con el colectivo migrante, que experimenta desigualdades sistémicas que les impiden acceder de manera equitativa a recursos, oportunidades y derechos fundamentales, como el derecho a la vivienda, exponiéndoles a la estigmatización social y la violencia estructural. La vulnerabilización genera múltiples efectos que afectan perjudicialmente a las personas que son expuestas a estos procesos de exclusión. Algunos de estos elementos se han podido revisar en los apartados anteriores, donde tanto los resultados cuantitativos, como los relatos cualitativos muestran cómo las prácticas cotidianas perpetúan la desigualdad. A continuación, se explora este fenómeno en mayor detalle mediante dos ejemplos que reflejan cómo opera un sistema que permite y reproduce la exclusión,

afectando el bienestar psicológico y social de las personas migrantes. El primer ejemplo se refiere a unas dinámicas de abuso sumergidas a través del mercado inmobiliario y laboral que afectan particularmente a las personas migrantes, quienes son oprimidas por dinámicas comerciales y económicas debido a su condición migrante; el segundo ejemplo analiza los efectos de la salud mental que están directamente relacionados con las condiciones de la vivienda en la que habitan. Procedemos a examinar ambos aspectos a continuación:

4.1. Dinámicas de abuso sumergidas que oprimen a las personas migrantes

El análisis del trabajo de campo realizado revela la confluencia de la vulnerabilidad social y la falta de redes de apoyo en el contexto migratorio, particularmente en lo que respecta a la vivienda y el ámbito laboral, lo que da lugar a un ciclo de dinámicas de precariedad e inseguridad. Como consecuencia de esto, las personas migrantes que viven una situación de vulnerabilidad se ven atravesadas por procesos de abuso que les oprimen, siendo la vivienda uno de los ámbitos clave en los que operan estas prácticas abusivas que están fuera de la legalidad y que en ocasiones son ejercidas por mafias, pero a veces también por otras personas que aprovechan su situación de poder para obtener beneficios a través de estas dinámicas.

Las personas migrantes inmersas en esta situación, establecen su cotidianidad a través de dinámicas de abuso, lo que perpetúa su vulnerabilización, dificultando considerablemente la posibilidad de salir de la precariedad y limitando su acceso a derechos básicos como contar con los registros de empadronamiento, el pago formal del alquiler, así como la obtención de toda documentación que permita su regularización administrativa. Se han identificado varios niveles en los que se manifiesta dicha vulnerabilidad sumergida, siendo principalmente el mercado de arriendos y subarriendos desprovistos de registros y de normas legales que les avalen, la cesión de viviendas autorizadas y no autorizadas, la ocupación irregular, el pago por espacios que no son habitables o en condiciones

extremadamente precarias y referidos a prácticas de exclusión sistemáticas. La situación administrativa irregular determina en gran medida los derechos y oportunidades de las personas de ejercer su ciudadanía plena, lo que refuerza la consolidación de estas redes como una de las principales amenazas en la actualidad.

Los mecanismos de inclusión que se han creado siguen excluyendo a las personas que están más excluidas, por ejemplo, las personas migrantes, porque los procesos para regularizar su situación son largos, que no llegan siempre al objetivo de regularizarse, eso coloca a la gente en una situación de indefensión durante mucho tiempo y que al final lo que hace es que sean vulnerables
(Trabajadora social, Fundación Salud y Comunidad).

No se te está tratando como un ciudadano de derecho o como una ciudadana de derecho, sino que bueno, se genera una relación de poder en la que la persona que no tiene esa documentación se ve más expuesta
(Trabajadora social, Fundación Salud y Comunidad).

4.2. Impacto de la vivienda en la salud mental

La vivienda es un aspecto fundamental en el bienestar general de las personas, de ahí su relevancia por superar los procesos de exclusión que genera el sistema sobre este fenómeno. Cuando la vivienda carece de seguridad, existen dificultades para acceder, o se encuentra en condiciones inadecuadas y precarias de habitabilidad, repercute de manera integral en las personas, siendo la salud mental una de las áreas más perjudicadas. La falta de una vivienda adecuada puede producir una serie de enfermedades y padecimientos como estrés, ansiedad y depresión. En el informe *Cuando la casa nos enferma II*, realizado por Provivienda (2019), se analizan los niveles de malestar emocional y psicológico, de la población general y de la población vulnerable, en el que se incluye a la población migrante. Este análisis refleja un mayor nivel de malestar

en este segundo grupo, quienes presentan un 38,4% de malestar grave y un 29,5% de malestar moderado, frente a la población general que cuenta con un 19,9% de malestar grave y 18,8% de malestar moderado. La vivienda es un elemento fundamental que no solamente proporciona un lugar físico donde vivir, sino que es ese refugio que representa un espacio de protección y de descanso, teniendo representaciones subjetivas y mentales. En esta línea, el no contar con una vivienda adecuada también influye en la estabilidad emocional y psicológica, dado que pone en riesgo la construcción de proyectos de futuro, establecerse, generar vínculos con el entorno y las personas, así como también la identidad y la pertenencia. No podemos olvidar que estamos hablando de un grupo de personas que está viviendo cambios importantes en sus trayectorias vitales, como es el trasladarse a un nuevo territorio, a un nuevo país con una cultura y dinámicas diversas a las conocidas, donde las redes de apoyos son escasas o nulas. Por lo mismo, el que no puedan asentarse o acceder a un espacio digno para habitar agudiza los conflictos, las crisis y el estado de bienestar de las personas migrantes.

*[La vivienda supone]
una sensación bien potente de inseguridad y angustia,
como: ¿Dónde duermo hoy día?
(Hombre, 62 años, Bolivia).*

*La pasé muy mal, la pasé muy mal, muy mal, o sea,
fue un estrés absoluto porque yo tenía un contrato temporal
y tenía que encontrar dónde vivir y no encontraba.
Ya estaba desesperado y buscaba en todos los barrios,
cerca y lejos del trabajo, fue realmente muy estresante.
(Hombre, 33 años, Argentina).*

De este modo, el no poder construir un proyecto de futuro que sea viable y alcanzable genera desesperanza en la población migrante, frustrando los planes que habían trazado al momento de migrar. A todo ello, se suma que uno de los obstáculos más críticos que enfrenta el colectivo migrante es el temor a ser etiquetados y estereotipados. La estigmatización y discriminación, ya sea por su origen étnico, estatus legal o características socioeconómicas, crea barreras, afectan el bienestar y la cohesión social.

Terrible, yo no sabía lo que era depresión ansiedad hasta que llegué aquí, o sea que yo dije que lo peor había sido vivir esa experiencia en Colombia y no... esto me supera más. Porque estoy viviendo en un piso ocupado, te sientes lo peor, sí...la gente odia a las personas que están de okupas y claro, yo lo entiendo (...).

No vas a ir contando tu caso, porque tú no quieres que te hagan sentir mal, y que lo mismo pasa con mis hijos. Yo no quiero esa vergüenza de decir en dónde viven " Ay, mamá, podemos invitar a Pepito a la casa" y yo "sí, mi amor, otro día", ellos están pequeños e ignoran el tema, pero también te sientes como si fuera cualquier delincuente de lo peor
(Mujer, 42 años, Colombia).

5. Buenas prácticas existentes

A diferencia de las recomendaciones propuestas en los apartados anteriores, el objetivo de este apartado es mostrar la existencia de algunas buenas prácticas que refuerzan el derecho a la vivienda de las personas migrantes, que se encuentran vigentes en la actualidad y que son ejecutadas por diferentes agentes sociales. De este modo, las recomendaciones propuestas pueden ser sumadas e implementadas a acciones ya existentes, fomentando su viabilidad.

Los tres principales actores desde los que se ha detectado que existe una mayor proliferación de acciones o programas que deben ser catalogadas como buenas prácticas son los siguientes:

5.1. Desde las instituciones públicas

Para fomentar el derecho a la vivienda de las personas migrantes es imprescindible el desarrollo de políticas y programas establecidos desde las instituciones públicas que trabajen en esta línea. Por ello, es necesario demandar aquellos aspectos que no están cubiertos en la actualidad, pero, de igual manera, debemos destacar qué buenas prácticas existen en la actualidad, promoviendo su continuidad y desarrollo.

- **Alquiler social y parque público de vivienda**

Actualmente, a través del Plan de Vivienda en Alquiler Asequible promovido desde el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2024), el Gobierno de España ha declarado como prioridad el incremento del parque de viviendas destinadas al alquiler social o asequible. Para ello, se ha establecido la meta de levantar **183.040 viviendas** por todo el territorio nacional a través de varias iniciativas y organismos.

Esta propuesta, motivada por la escasa vivienda pública que posee España y la situación de crisis de vivienda en la que nos encontramos, debe ser identificada como una buena práctica que debe ser desarrollada y potenciada en los últimos años. En las entrevistas realizadas en el marco de esta investigación, se ha podido ver que quienes se presentan a este tipo de alquileres acaban desarrollando una sensación de aversión o desconfianza hacia los mismos, debido a la escasa oferta y a la dificultad de acceso que perciben a través de sus propias experiencias y las de su entorno.

*Conozco a paisanas más,
que se han tirado 15 años o más,
con el tema de la vivienda de protección social.
Una con invalidez permanente, se ha cansado.
(Mujer, 50 años, Guinea Ecuatorial).*

Sin embargo, cabe destacar que **la construcción no es la única solución posible** y, si bien es necesario aumentar el parque público para aumentar el alquiler social, esto supone un fuerte impacto ambiental y los resultados no son inmediatos. Por ello, también es necesario pensar otras iniciativas, como tratar de adquirir viviendas ya edificadas o intervenir en las viviendas vacías.

- **Mesa intersectorial**

La complicada situación que atraviesan las personas migrantes en torno a la vivienda provoca que sea necesario pensar en alternativas que provengan de un trabajo en red integral, donde actores procedentes de diferentes sectores

colaboren a través de un [trabajo en red](#). Un buen ejemplo en torno a esto es la I Convenció del Fòrum Social Metropolità al que pudo acudir el equipo de AESCO en marzo de 2024, que integra en su grupo impulsor a múltiples entidades públicas y privadas para pensar conjuntamente en soluciones que respondan a los principales retos sociales de la metrópolis (Barcelona, 2024). La existencia de estas mesas intersectoriales resulta cada vez más necesaria en el ámbito de la vivienda por su complejidad y alcance, y las redes que se establecen entre entidades a través de este tipo de mesas que pueden funcionar para aumentar la eficacia y la inmediatez de las soluciones que se propongan.

- **Reacondicionamiento y rehabilitación estructural**

Las deficitarias condiciones de vivienda que atraviesan las personas migrantes entrevistadas en el marco de este proyecto, muestran la necesidad de poner el foco en las condiciones de habitabilidad del parque inmobiliario existente, especialmente en antiguas periferias de grandes ciudades. Por ello, es importante remarcar la existencia de propuestas como el [Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana del Gobierno de España](#) (2024), a través del cual se proponen actuaciones a nivel de barrio, rehabilitación integral de edificios y promover medidas fiscales para incentivar la rehabilitación energética.

Las rehabilitaciones enmarcadas en este plan ya se están ejecutando a nivel local desde los ayuntamientos y las comunidades autónomas, por lo que es necesario continuar con su desarrollo y ampliarlo a aquellos barrios que más lo necesiten. Sin embargo, es necesario destacar que, para que estos programas de rehabilitaciones beneficien realmente a quienes lo están sufriendo en la actualidad, es necesario que vayan acompañados de un control en los precios del alquiler -al menos en las zonas tensionadas como indica la Ley de Vivienda vigente- ya que, si no, puede provocar un aumento de los procesos de desplazamiento y gentrificación.

- **Cooperativas de viviendas y cesión de suelos**

Como se ha mencionado anteriormente, la complejidad del problema existente provoca que la respuesta no pueda venir únicamente a través de la promoción pública. Una buena práctica para poner solución a esto es la

colaboración desde las instituciones públicas con las cooperativas de viviendas a través de la cesión de suelos.

Desde el Ayuntamiento de Barcelona, se ha promovido tanto la creación de una mesa de vivienda cooperativa (formada por representantes del ámbito de las finanzas éticas y por cooperativas de viviendas) como un concurso público de solares municipales destinados a la vivienda. En total, en Barcelona ya se han promovido 17 promociones de covivienda a través de la cesión de suelo a cooperativas y en 6 de ellas ya viven vecinos y vecinas. Este tipo de modelo de cesión de suelo a cooperativas, que también puede darse a ONGs mediante un modelo que explicaremos posteriormente, sirve para fomentar nuevos modelos de acceso a la vivienda de una manera comunitaria y sostenible, y, al organizarse a través del derecho de uso, no hay oportunidades de especular en el futuro con estos inmuebles.

5.2. Desde el tercer sector

El tercer sector desempeña un papel importante en la promoción de prácticas que garanticen el derecho a la vivienda asequible. En este contexto, las buenas prácticas buscan proporcionar no solamente soluciones habitacionales, sino que también fomentan la integración social, el empoderamiento y los derechos de la población.

- **Sensibilización y formación**

La sensibilización y la formación en el ámbito de la discriminación, y en concreto de la discriminación residencial, es un aspecto relevante. Con respecto a estas buenas prácticas que se están implementando actualmente desde el tercer sector se pueden distinguir: la formación a profesionales y personal técnico que trabajan tanto con población migrante como en el ámbito de vivienda, la formación y sensibilización directa a la población migrante, con el objetivo de que conozca procedimientos y derechos y en otro lugar, la sensibilización al conjunto de la sociedad. A continuación, se destacan algunas de estas prácticas:

Talleres para entidades sociales dirigidos a población general y profesionales. Dentro del programa de promoción a la no discriminación residencial de las personas migrantes, Provivienda oferta diferentes talleres con el objetivo de proporcionar información sobre cuestiones legales, recursos disponibles o situaciones discriminatorias. Entre los talleres ofertados se encuentran: derechos y deberes de las personas inquilinas en el contrato de arrendamiento, nociones básicas en la búsqueda de vivienda en alquiler, herramientas para la denuncia de la discriminación residencial y herramientas para profesionales. (Provivienda, 2024)

Protocolo de actuación frente a situaciones de discriminación residencial. Provivienda publica este protocolo de actuación frente a la discriminación dirigido a personas que han sufrido y pueden sufrir discriminación en el ámbito residencial por su lugar de origen, nacionalidad, color de piel, acento y situación administrativa. Su objetivo es resolver las dudas que surgen cuando ocurre este tipo de discriminación. (Provivienda, 2023)

Sensibilización al conjunto de la sociedad. La discriminación residencial tiene un componente importante de estereotipos y bulos asociados a la población migrante. Diversos documentos publicados desde el tercer sector se han centrado en combatir y paliar estos rumores. Por una parte, Andalucía Acoge publica una *Guía de estrategias antirrumor* (Madero y Sánchez, 2020). Provivienda cuenta también con su *Guía para combatir rumores* (Chaparro y Guachamín, 2023). Ambas guías están disponibles en sus respectivas webs.

- **Acompañamiento en la búsqueda de vivienda**

El hecho de buscar una vivienda puede ser un proceso complicado, y más si se pone el foco en la población migrante, donde las barreras, el desconocimiento del sistema o el idioma pueden ser un obstáculo. Por ello es importante contar con servicios que realicen acompañamiento y mediación en este proceso. Este acompañamiento puede incluir desde realizar una búsqueda previa en portales inmobiliarios, mediar con la inmobiliaria/ propietarios o asesorar en los procesos.

*Lo que hacemos desde aquí es facilitarle listados.
Hacemos búsquedas en los portales inmobiliarios,
también tenemos alguna persona que hace intermediaria [...] sobre todo es hacer búsquedas nosotras y facilitarle el listado para que la persona haga las llamadas, eso depende, si la persona es más autónoma. Si la persona es menos autónoma hacemos los listados y nos sentamos con ella para hacer las llamadas
(Trabajadora Social. Fundación Salud y Comunidad).*

- **Apoyo en el mantenimiento de la vivienda y acompañamiento social en la adjudicación de viviendas gestionadas por entidades públicas**

En ocasiones el mantenimiento de la vivienda no es algo seguro, debido a múltiples factores como pueden ser el económico, la falta de seguridad a nivel legal o las condiciones de la vivienda. Desde el tercer sector también se trabaja en este ámbito a través de acciones como la mostrada en la siguiente cita

*Fundación Salud tiene un proceso de acompañamiento a personas para evitar todo esto, acompañarlos en el proceso para pues, por ejemplo, el tema del consumo energético, aconsejar, asesorar, cómo se puede hacer para reducir gastos, como ayudar con el pago de las facturas, como planificar la economía, como pues si en algún momento determinado hay que ir a algún sitio, pues a acompañar, asesorar.
(Trabajadora social. Fundación Salud y Comunidad).*

*Hay que ser preventivo en el sentido de que la persona no llegue a acabar en la situación de calle [...] a lo mejor hay que hacer una ayuda para si hay una deuda, ver cómo intervenir o hacer una intervención más acompañada o más cercana”
(Trabajadora social. Fundación Salud y Comunidad).*

Además, ligado a este apoyo, desde esta entidad también se realiza un proceso de acompañamiento social en la adjudicación donde el objetivo es realizar análisis de situaciones de emergencia habitacional, acompañamiento en la entrega de viviendas y un seguimiento en los contratos en el primer año. De esta manera, las personas beneficiarias de estos programas reciben un acompañamiento que es especialmente necesario para quienes han atravesado un proceso migratorio, debido a la limitada disponibilidad de redes de apoyo.

- **El modelo *Housing Association***

España cuenta solamente con un 2,5% de vivienda social, frente al 9,3% de Europa (Provivienda, 2024). De esta necesidad nace esta iniciativa a través de Provivienda. *Lumvra* (2024) es la primera *Housing Association* de ámbito estatal en España. Este es un modelo pionero que tiene el objetivo de promover el alquiler de viviendas desde el no lucro, para lo que se apela a personas propietarias, administraciones y entidades sociales para ampliar el parque de vivienda social ofreciendo garantías a cambio de que las viviendas se alquilen a bajo coste a personas que lo necesiten. Este modelo, resulta especialmente necesario en momentos como el actual, donde es necesario pensar en modelos de provisión y gestión de vivienda que vayan más allá de la promoción por parte de las administraciones públicas.

- **Recursos para la denuncia de la discriminación residencial**

La discriminación residencial y conductas discriminatorias por lugar de origen, nacionalidad, etnia o religión pueden considerarse una infracción administrativa o incluso un delito. En multitud de ocasiones estas conductas no llegan a denunciarse, y por tanto es importante dar visibilidad y realizar una denuncia social de estos hechos. Por ello, Provivienda pone a disposición en su página web un buzón contra la discriminación, para denunciar situaciones de discriminación, con el objetivo de mejorar la incidencia política y social, tratando así de mejorar las leyes. Y del mismo modo sensibilizar a la sociedad en relación a la igualdad de trato y la no discriminación en materia residencial.

5.3. Desde la sociedad civil

El fuerte componente social vinculado a la cuestión de la vivienda, ha generado la creación de movimientos sociales y colectivos de base que llevan años realizando actividades en esta área. Estas redes comunitarias han desarrollado prácticas fundamentales para la defensa del derecho a la vivienda, reflejando buenos ejemplos de intervención desde abajo que son imprescindibles para proteger y promover el derecho a la vivienda de las personas migrantes.

- **Movimientos sociales por el derecho a la vivienda: las PAH, las asambleas de vivienda y los sindicatos de inquilinas e inquilinos**

Además de medidas establecidas desde las instituciones públicas, es imprescindible contar con una movilización de base que pueda exponer las necesidades de las personas migrantes en torno a la vivienda y que proporcionen una red de apoyo para quienes se encuentren en situación de vulnerabilidad. Por este motivo, es necesario remarcar como una buena práctica la existencia de todos aquellos **colectivos que se encargan de luchar por el derecho a la vivienda**. En la actualidad, podemos encontrar una diversidad de movimientos sociales que actúan en este ámbito, desde plataformas para luchar contra los desahucios hipotecarios y asambleas de vivienda que actúan a nivel barrial, hasta los sindicatos de inquilinas e inquilinos que están proliferando en la actualidad por gran parte del territorio nacional.

- **Confederación entre movimientos sociales por el abordaje de la interseccionalidad**

Como se ha podido conocer durante la investigación realizada para la elaboración de esta guía, la interseccionalidad es un factor clave que determina el nivel de exclusión residencial. Habitualmente, las personas migrantes que se ven más afectadas por la vivienda son aquellas que se ven enfrentadas a

otros tipos de desigualdad como el género, la etnia o el nivel socioeconómico. Para abordar esta problemática, es positivo que exista una **coordinación entre diferentes actores de la sociedad civil** que se coordinen para escucharse y apoyarse en las demandas que atraviesan la interseccionalidad. Además, esto es especialmente relevante para la cuestión de la vivienda, ya que está interrelacionada por múltiples ámbitos de la vida.

La idea que hemos tenido hace unos meses, es juntarnos con más colectivos y asociaciones antirracistas y ver qué demandas tenían en torno a la vivienda.

La primera colaboración que tuvimos fue con el Sindicato de Manteros y con SEDOAC (Asociación de trabajadoras del hogar e internas) [...].

Nos encontramos con problemáticas muy diferentes a las que estamos acostumbradas, que todavía no tenemos estrategias de cómo abordarlas, pero la idea es que de manera conjunta pensemos en estrategias para afrontarlas.

(Mujer, Portavoz del Sindicato de Inquilinas de Madrid).

- **Inclusión de la población migrante y grupos de trabajo contra la discriminación racial**

En la entrevista realizada al Sindicato de Inquilinas de Madrid, se ha podido conocer que en la actualidad se está trabajando en que la población migrante aumente su participación en colectivos y asociaciones por el derecho a la vivienda, puesto que es un grupo poblacional que sufre fuertemente esta desigualdad, pero que se encuentra muy desvinculado de los movimientos sociales. Para ello, actualmente se están creando grupos de trabajo contra la discriminación racial que estén formados por **personas migrantes con una participación activa**, dando voz a la realidad de este colectivo y pensando **estrategias de conciliación** que fomenten la participación de las personas más vulnerabilizadas.

De hecho, en la encuesta realizada por AESCO, se ha podido observar que, pese a que el 65% de las personas migrantes se sienten vinculadas al barrio en el que habitan, tan solo el 13% participan de cualquier manera en

alguna asociación, ya sean asociaciones de vecinos, AMPAs, asambleas de vivienda, asociaciones culturales, etc. De este modo, podemos ver que existe un reto en torno a la población migrante que puede ser abordado a través de buenas prácticas como las iniciadas desde el Sindicato de Inquilinas de Madrid.

6. Recopilación de recomendaciones

A partir de los resultados obtenidos, en base a la revisión de la literatura y los hallazgos, se plantean cinco ejes de acción que de manera propositiva construyen posibles acciones para responder a la problemática.

Estos ejes buscan llevar a cabo una respuesta integral, que puedan ser acogidos desde la administración pública, los cuales servirán de guía para entidades del tercer sector, así como también entidades y agrupaciones sociales que trabajan con el colectivo migrante.

Por último, cabe destacar que estas recomendaciones se elaboran desde una base que busca proteger y promover los derechos humanos ante la exclusión residencial y discriminación racial y étnica del colectivo migrante. Este posicionamiento ético-político dialoga además con una vertiente que busca promover el bienestar y desarrollo de todas las personas, para así avanzar hacia la inclusión y la justicia social.

Entre los ejes de acción que impulsan la transformación encontramos:

- **#1 Recursos**, es necesario una inyección de recursos económicos, personales y materiales que fortalezca el parque de viviendas y el acceso a vivienda en óptimas condiciones de habitabilidad.
- **#2 Intervención y acompañamiento** por personal profesional capacitado que puedan llevar a cabo su trabajo de manera personalizada, atendiendo, acogiendo y adaptándose a las

necesidades del colectivo migrante, para hacer frente y seguimiento a la exclusión residencial.

- **#3 Información y prevención**, donde una línea formativa y de divulgación busca sensibilizar y orientar a la población, tanto a profesionales como a personas usuarias sobre temáticas de vivienda ante la exclusión residencial.
- **#4 Regularizar el mercado**, como una estrategia normativa y legal que proteja el derecho a la vivienda de todas las personas, donde se pueda regular, fiscalizar e incluso penalizar las faltas y prácticas de exclusión residencial que afectan con más fuerza al colectivo migrante.
- **#5 Red intersectorial**, donde se promueva el trabajo articulado entre diversos organismos, instituciones y representantes sociales. Este trabajo busca el agenciamiento y autonomía de las personas; por lo mismo es que se basa en fomentar la empleabilidad de las personas, una convivencia ciudadana plural, que permita el encuentro y la participación de todas las personas en torno a la vivienda.

#1 RECURSOS Y APOYOS



#3 INFORMACIÓN Y PREVENCIÓN



#4 REGULARIZACIÓN MERCADO



#5 RED INTERSECTORIAL



Recomendaciones

- Crecimiento parque de vivienda pública
- Subsidios y apoyos para el pago de alquiler
- Bolsa de viviendas asequibles
- Rehabilitación de vivienda



- Personal profesional y técnicos capacitados en la temática
- Acompañamiento personalizado con enfoque social
- Adaptación y acogimiento a las necesidades del colectivo migrante
- Seguimiento a la exclusión residencial

- Puntos y canales oficiales de información
- Formación y acciones contra la discriminación
- Sensibilización a la ciudadanía
- Divulgación de canales, instituciones y normas legales
- Divulgación de buenas prácticas

- Regularizar:
 - Precios máximo por zona y m².
 - Normas y leyes de alquiler.
 - Requisitos de entradas al alquiler.
 - Alquiler de temporada y habitación
 - Fiscalización y penalización ante prácticas de exclusión



- Fomentar:
 - Red integral de apoyo.
 - Empleabilidad.
 - Convivencia ciudadana plural
 - Agenciamiento y autonomía.
 - Derechos y mediación legal ante conflictos
 - Trabajo en red entre instituciones

7. Bibliografía

Barcelona inclusiva. (2024) *Fòrum Social Metropolità*. Disponible en: *Fòrum Social Metropolità | Acord Ciutadà per una Barcelona Inclusiva | El web de la ciutat de Barcelona*

BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. 24 de mayo de 2023. Disponible en: *Disposición 12203 del BOE núm. 124 de 2023*

Boertien, D. and López-Gay, A. (2023) *The polarization of real estate ownership and increasing wealth inequality in Spain*, *European Sociological Review*, 39(4), pp. 615–629. Disponible en: <https://doi.org/10.1093/esr/jcac072>

Chaparro, A. y Guachamín, D. (2023). *Guía para combatir rumores*. Provivienda. Disponible en: (provivienda.org)

Fundación Salud y Comunidad (2024). *Fundación Salud y Comunidad*. Disponible en: Fundación Salud y Comunidad - Fomentando Servicios de Calidad (fsyc.org)

Frías, M. (2022) *La interseccionalidad de la discriminación por razones de raza, etnia y género*. Disponible en: https://www.inclusion.gob.es/oberaxe/ficheros/documentos/L_Interseccionalidad_ES.pdf

Gil, J., García-Duch, M., Vidal, L. y Martínez, M.A. (2024). *El Mercado del Alquiler. Fuente de desigualdad social*. Grupo de Estudios Críticos Urbanos

Gobierno de España (2024) *Conoce los proyectos del Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana del Plan de Recuperación*. Disponible en: *Conoce los proyectos del plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana del Plan de Recuperación | Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia Gobierno de España. (planderrecuperacion.gob.es)*

Instituto Nacional de Estadística (2024). *Índice de precios de vivienda (IPV). Segundo trimestre*. Disponible en: <https://ine.es/dyngs/Prensa/es/IPV2T24.htm#:~:text=La%20variaci%C3%B3n%20anual%20del%20%C3%8Dndice%20de>

Instituto Nacional de Estadística (2023): *Encuesta Condiciones de Vida (ECV)*. Disponible en: [INEbase / Nivel y condiciones de vida \(IPC\) / Condiciones de vida / Encuesta de condiciones de vida / Últimos datos](#)

Inurrieta, A. (2021). *Vivienda: La revolución más urgente*. Barcelona: Alternativas económicas.

Leal, J. y Alguacil, A. (2012) *Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España*. Anuario CIDOB de la inmigración, pp. 126-156. Disponible en: *Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España* - Dialnet ([unirioja.es](#))

López, D. (2024) "La crisis global de la vivienda ahoga a las clases medias." *El País*, 15 de septiembre. Disponible en: <https://elpais.com/economia/2024-09-15/la-crisis-global-de-la-vivienda-ahoga-a-las-clases-medias.html>

Lumvra (2024) *Lumvra*. Disponible en: [Lumvra.org](#)

Madero, A. y Sánchez, I (2020). *Stop Rumores. Manual 2020*. Andalucía Acoge. Disponible en: [Manual-STOP-RUMORES-2020.pdf](#) ([stoprumores.com](#))

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2024) *Plan de Vivienda en Alquiler Asequible*. Disponible en: *Plan de Vivienda en Alquiler Asequible: Objetivo más de 184.000 viviendas* | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ([mivau.gob.es](#))

Observatorio Social de la Caixa (2020). *La situación en España- Necesidades sociales de la población inmigrante*. Disponible en: *La situación en España - Necesidades sociales de la población...* ([fundacionlacaixa.org](#))

OCDE (2024). OCDE. Disponible en: *Better policies for better lives* | [OECD](#)

ONU-Hábitat (2019) *Elementos de una vivienda adecuada*. Disponible en: *ONU-Habitat - Elementos de una vivienda adecuada*

Provivienda. (2024). *Oferta de talleres para entidades sociales dirigidos a población general y profesionales: Programa de promoción de la no discriminación residencial de las personas inmigrantes*.

Provivienda (2023). *Protocolo contra la discriminación residencial*. Disponible en: [Protocolo-contra-la-discriminacion-residencial-2023-PROVIVIENDA.pdf](#)

Provivienda. (2019). *Cuando la casa nos enferma 2. Impactos en el bienestar social y emocional*. Disponible en: [Informe-Cuando-la-casa-nos-enferma-II.pdf](#) ([provivienda.org](#))

Provivienda. *Buzón contra la discriminación*. Disponible en: [¿Te han discriminado?](#) | [provivienda](#)



**MANTÉNGASE INFORMADO
DE LAS NUEVAS PUBLICACIONES**

**Suscríbase gratis
al boletín informativo
www.dykinson.com**

Y benefíciase de nuestras ofertas semanales

En los últimos años, la vivienda se ha convertido en uno de los temas de mayor relevancia en la opinión pública. A nivel nacional, tanto los precios de venta como los de alquiler han marcado su máximo histórico en el presente año y cada día resulta más complicado acceder a una vivienda digna. Sin embargo, no todos los grupos poblacionales se encuentran en la misma situación de vulnerabilidad y la situación precaria de la población inquilina se ve interseccionada por otras variables.

Por este motivo, en esta guía se pone el foco en fomentar el derecho a la vivienda de las personas migrantes, quienes mayoritariamente se ven obligadas a vivir en regímenes de alquiler tensionados, con una fuerte inseguridad residencial y teniendo que aceptar condiciones deficitarias debido a las numerosas barreras que dificultan su acceso. Para ello, en esta obra se ha tratado de dar voz a aquellas personas que ven vulnerabilizado su derecho a la vivienda y trasladarlo a las administraciones públicas y el tercer sector, con el objetivo de construir herramientas y recomendaciones de intervención social que ayuden a poner freno a esta problemática.

Esta guía ha sido elaborada en el marco del proyecto *Acceso y condiciones de vivienda de la población inmigrante en España: Una propuesta de intervención social para la lucha contra la discriminación de las personas inmigrantes*, financiado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, y el Fondo Social Europeo. La ejecución del proyecto ha sido realizada por el equipo de investigación social de la ONG AESCO -América, España, Solidaridad y Cooperación- desde las sedes de Madrid, Valencia y Barcelona.