

**Alberto Crespo García**  
**Tabata Contreras Villalobos**  
**Carla Almonacid Sánchez**

Programa: 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

---

# **INFORME DE INVESTIGACIÓN**

**Dirección científica:**

**Mónica María Monguí Monsalve**

**Autores:**

**Alberto Crespo García**

**Tabata Contreras Villalobos**

**Carla Almonacid Sánchez**

**Equipo de investigación:**

**Andrés Mauricio Gaviria Álvarez (coord.)**

**Alberto Crespo García**

**Tabata Contreras Villalobos**

**Carla Almonacid Sánchez**

## ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	5
2. LA VIVIENDA Y LA POBLACIÓN MIGRANTE EN ESPAÑA: UNA MIRADA GENERAL DEL PROBLEMA .....	6
3. METODOLOGÍA.....	11
3.1. CUANTITATIVA .....	11
3.2. CUALITATIVA .....	12
3.3. ANÁLISIS .....	14
3.4. ÉTICA METODOLÓGICA .....	15
4. RESULTADOS DE ANÁLISIS CUANTITATIVO .....	16
4.1. ANÁLISIS DESCRIPTIVOS .....	16
4.2. ANÁLISIS INFERENCIALES .....	30
5. RESULTADOS DE ANÁLISIS CUALITATIVO: VULNERABILIDAD, RENTISMO Y DINÁMICAS DE ABUSO SUMERGIDAS.....	42
6. DISCUSIÓN Y TRIANGULACIÓN DE MÉTODOS.....	50
6.1. EL ACCESO A VIVIENDA COMO RESISTENCIA A LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL .....	50
6.2. VULNERABILIDAD E INFRAVIVIENDA Y SUS EFECTOS EN EL COLECTIVO MIGRANTE .....	54
7. EJEMPLOS DE BUENAS PRÁCTICAS .....	57
7.1. DESDE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS.....	57
7.2. DESDE EL TERCER SECTOR.....	59
7.3. DESDE LA SOCIEDAD CIVIL.....	62
8. CONCLUSIONES: LA VIVIENDA COMO GRAN RETO DE INTEGRACIÓN SOCIAL .....	64

9. BIBLIOGRAFÍA .....	68
10. ANEXO DE ENTIDADES SOCIALES DEL ÁMBITO DE LA VIVIENDA.....	72

# **1. PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

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.

En los últimos años, desde las entidades sociales existe una sensación cada vez más generalizada de que la vivienda es uno de los principales factores que dificultan la integración social de las personas beneficiarias de los diferentes programas. La intervención social tiene un amplio desarrollo a la hora de combatir la inseguridad alimentaria con programas de banco de alimentos o de combatir el desempleo con programas de inserción sociolaboral, pero la vivienda destaca como un campo en el que debemos pensar cómo actuar.

Por ello, el informe de investigación que presentamos en este documento recoge el trabajo desarrollado 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”, que ha sido financiado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones y por el Fondo Social Europeo. Este proyecto, que se ha desarrollado desde enero hasta diciembre de 2024, se ha planteado desde el objetivo de identificar las dificultades que enfrentan al acceder a una vivienda las personas migrantes, la influencia de factores internos (personales, familiares), pero también y especialmente los factores externos, institucionales, coyunturales y estructurales que afectan a esta 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.

## 2. LA VIVIENDA Y LA POBLACIÓN MIGRANTE EN ESPAÑA: UNA MIRADA GENERAL DEL PROBLEMA

En la actualidad, podemos afirmar que la sociedad española se encuentra bajo una situación de crisis de asequibilidad en el ámbito de la vivienda que se agrava día tras día y que destaca en los barómetros como una de las principales preocupaciones para los ciudadanos y ciudadanas, aumentando en un 15,2% en los barómetros del CIS referentes al último año (Del Toro, 2024). De hecho, recientemente han proliferado multitudinarias manifestaciones para reclamar el derecho a la vivienda en algunas de las ciudades que más atravesadas se están viendo por esta problemática, como Málaga, Madrid, Valencia y Barcelona.

Una muestra clara de esta crisis de asequibilidad la podemos encontrar en el Índice de Precios de Vivienda (IPV) que se despliega en el siguiente gráfico, un índice encargado de medir la evolución de los precios de compraventa en el mercado de vivienda, donde se aprecia una clara tendencia ascendente de los precios en los últimos años.

### ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA (IPV)

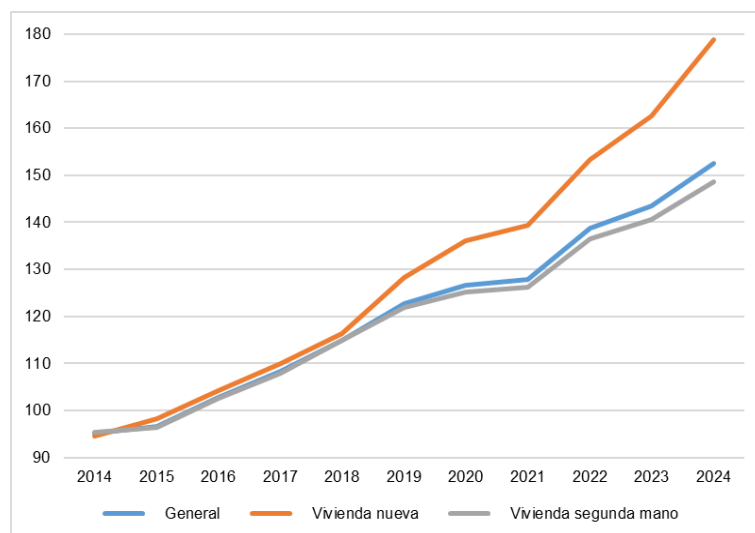


Gráfico 1. IPV. Gráfico de elaboración propia con datos extraídos del INE (2024)

Sin embargo, las transformaciones a las que se encuentra sometido en la actualidad el mercado residencial español, marcado por un 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 han producido en los últimos años (Boertien y López-Gay, 2023), provocan que esta

situación crítica deba ser estudiada más allá de los índices de compra y venta de viviendas. 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 Unión Europea (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, siendo cada vez más excluyente hacia las personas con menos recursos.

Los datos de Idealista (ver gráfico 2) nos muestran que los incrementos en los precios del mercado del alquiler han sido aún más agresivos que en el de compraventa. En enero de 2014 el precio medio del metro cuadrado en España se situaba en 7,1 euros, mientras que en enero de 2024 este dato alcanzó los 12,4 euros, lo que representa cerca del doble en una década; sin embargo, esta subida parece estar todavía lejos de frenarse, puesto que en septiembre de 2024 se han alcanzado los 13 euros por metro cuadrado, lo que supone el máximo histórico. De hecho, siguiendo esta misma fuente, mientras que la variación anual del precio de la vivienda en venta ha aumentado un 8,7%, en el precio de la vivienda en alquiler el aumento ha alcanzado el 10,2%.

#### PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER (€/M<sup>2</sup>) A NIVEL NACIONAL A ENERO DE CADA AÑO

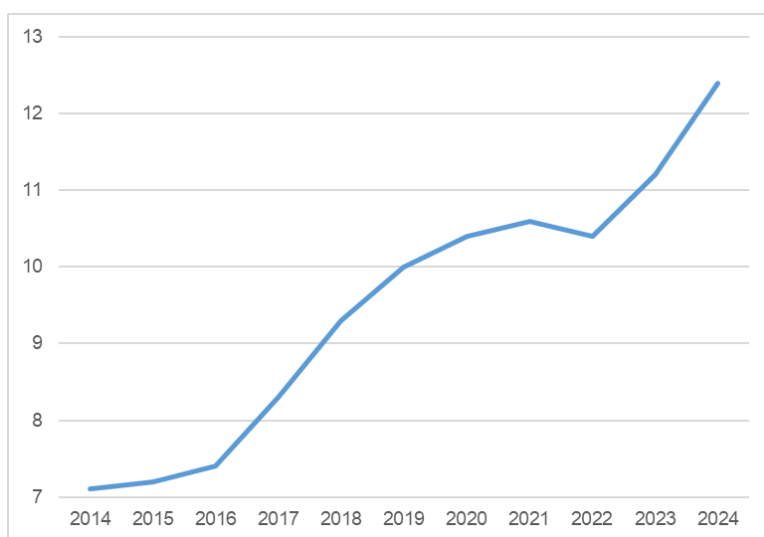


Gráfico 2. Gráfico de elaboración propia con datos extraídos de Idealista (2024)

Pese a que esta crisis repercute fuertemente por todo el territorio nacional, podemos encontrar importantes diferencias entre las Comunidades Autónomas (CCAA), especialmente en aquellas regiones más impactadas por los procesos de turistificación o que incluyen provincias que, en los últimos años, han mostrado una tendencia a convertirse en ciudades globales. En la actualidad, nuestras ciudades experimentan procesos de gentrificación y turistificación que transforman las dinámicas residenciales de la población y expulsa a las

personas más vulnerables hacia las periferias urbanas (Ardura *et al*, 2021). Estos fenómenos se enmarcan en una teoría que interpreta este funcionamiento del mercado residencial como parte de un proyecto global neoliberal reestructurado desde la crisis de 2008 (Brenner *et al*, 2010), donde la vivienda se posiciona como un eje estratégico de este modelo económico (Smith, 2002).

Por este motivo, al analizar los datos de alquiler por CCAA proporcionados por Idealista (2024), podemos observar que tres comunidades destacan al superar los 16€ por metro cuadrado: la Comunidad de Madrid, Cataluña y Baleares.

Por ello, al analizar los datos de alquiler por CCAA proporcionados por Idealista (2024), se observa que tres comunidades destacan significativamente al superar los 16 euros por metro cuadrado: la Comunidad de Madrid, Cataluña y Baleares.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER (€/M²) A ENERO DE 2024

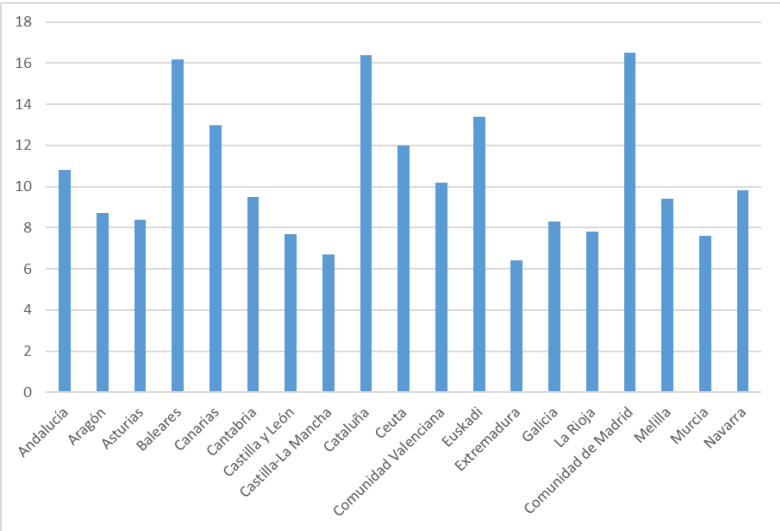


Gráfico 3. Gráfico de elaboración propia con datos extraídos de Idealista (2024)

Como consecuencia de estas dinámicas, cada vez es más difícil vivir para las personas con menos recursos. Un número creciente de familias con bajos ingresos se ven sometidas a un régimen de alquiler tensionado, donde los pagos desproporcionados generan una sobrecarga económica. Esta situación contribuye a que la población inquilina tienda a encontrarse en mayor situación de vulnerabilidad a causa de un mercado que perpetúa la desigualdad social. De acuerdo a Gil *et al* (2024) esta desigualdad se refleja en que las rentas que pagan las personas inquilinas, suelen beneficiar a propietarios y propietarias cuyo nivel de renta es más del doble que el de quienes les arriendan la vivienda.

Sin embargo, no todos los grupos poblacionales se encuentran en la misma situación de vulnerabilidad, ya que la precariedad de la población inquilina se ve interseccionada por otras variables. En el caso de las personas migrantes, su situación socioeconómica y la incertidumbre que caracteriza los primeros años de la migración, en cuanto a estabilidad social y laboral, hacen que el alquiler sea el régimen de tenencia predominante (Leal y Alguacil, 2012). Además, como se detalla en la siguiente cita, es bastante habitual que durante los primeros años este alquiler se limite a habitaciones, lo que deja a estas personas en una mayor situación de vulnerabilidad y desprotección legislativa:

*"En la primera fase de la estancia en el país de acogida, alquilar habitaciones es la opción más adecuada para poder sobrevivir con los bajos ingresos obtenidos de un trabajo precario"(Leal y Alguacil, 2012, p. 129)*

Según la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística (INE), se observan diferencias importantes en los regímenes de tenencia de la vivienda según la nacionalidad de la persona de referencia del hogar (Figura X). Pese a que la población con nacionalidad española sigue siendo mayoritariamente propietaria, alcanzando casi el 80%, la situación es muy distinta entre la población extranjera, donde predomina el régimen de alquiler. Si bien, los datos nos muestran que la conocida como "sociedad de propietarios" (Caroz, 2023) sigue muy instaurada porcentualmente en la población autóctona<sup>1</sup>, en la población extranjera lo más frecuente es vivir de alquiler. Además, existen notables diferencias según el origen de la migración. Mientras que el porcentaje de personas extranjeras procedentes de la Unión Europea que viven en régimen de propiedad es del 36,2%, en las personas extranjeras extracomunitarias este porcentaje se reduce al 23,6%, lo que nos muestra que este último grupo representa un tipo de migración generalmente más vulnerable y con mayores dificultades para adquirir una vivienda en propiedad.

---

<sup>1</sup>Aunque estos datos están muy influidos por la cuestión generacional, puesto que esta sociedad parece estar rompiéndose en las personas más jóvenes

## REGÍMENES DE TENENCIA POR NACIONALIDAD EN 2023

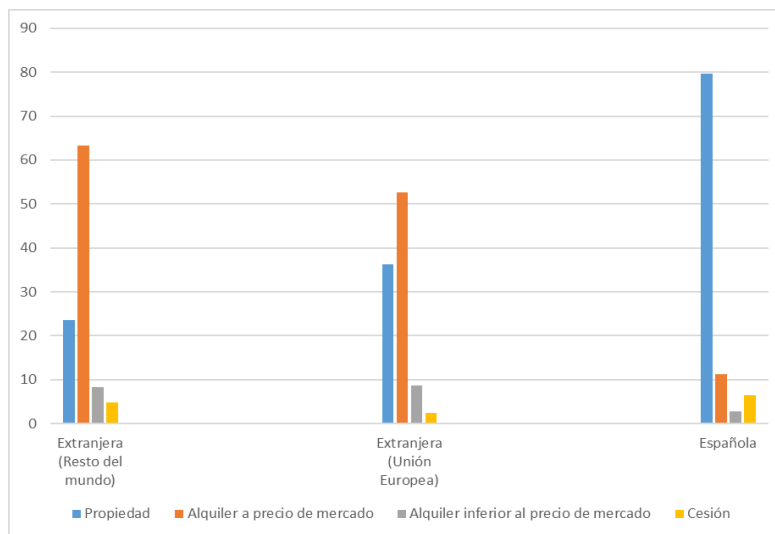


Gráfico 4. Gráfico de elaboración propia con datos extraídos de la ECV del INE (2023)

En definitiva, España actualmente se encuentra en una situación crítica en materia de vivienda que, si bien tiene unas serias repercusiones que afectan a toda la población, no lo hace de manera uniforme en todas las personas. De este modo, resulta necesario poner el foco en la población migrante, quienes se ven mayormente excluidos y encuentran que la vivienda se convierte en uno de los primeros y principales factores que dificultan su integración social en el proceso migratorio.

### **3. METODOLOGÍA**

La presente investigación adopta un enfoque de métodos mixtos, con el fin de examinar la compleja relación entre acceso y condiciones de vivienda e inmigración. Los métodos mixtos son definidos como una investigación en la cual se recopilan, analizan e integran datos cualitativos y cuantitativos en un solo estudio (Creswell, 2011). Estos métodos implican el uso de ambos enfoques de manera conjunta, íntegra y sistemática, para que la solidez general de los resultados y conclusiones de un estudio supere, en lo posible, los alcances de las investigaciones cualitativa o cuantitativa (Creswell y Clark, 2011). Los métodos mixtos suelen utilizarse en estudios que intentan encontrar respuestas a preguntas planteadas, con la intención de profundizar en ellas, suponiendo la multi-causalidad de los hechos sociales y las derivaciones de los mismos (Hamui-Sutton, 2013)

Los métodos mixtos cuentan con una serie de características generales: por un lado, la integración sinérgica de las técnicas más adecuadas desde los enfoques cualitativo y cuantitativo. Por otro lado, el pluralismo de paradigmas, es decir, la concepción de que diversos paradigmas pueden servir como sustrato epistemológico y metodológico para el uso de los métodos. Por último, el carácter cíclico de la investigación, ya que puede comenzar a desarrollarse desde teorías u observaciones, y por tanto, el proceso se desarrolla entre la lógica deductiva e inductiva (Teddlie y Tashakkori, 2010).

Este estudio se ha llevado a cabo mediante un diseño secuencial explicativo, en el cual la primera fase de la investigación se centró en recoger y analizar los datos cuantitativos, a partir de este punto nace la segunda fase, en la cual se recogieron y analizaron los datos cualitativos. Posteriormente se integraron ambos resultados, realizando una interpretación y análisis completo.

#### **3.1. METODOLOGÍA CUANTITATIVA**

En primer lugar, se llevó a cabo una encuesta estructurada a 1.295 personas inmigrantes extracomunitarias entre 18 y 65 años a nivel nacional. La muestra estuvo compuesta por un 67% (870) de mujeres y un 33% (425) hombres, con una ligera asimetría de género que es debida a que la variable género actúa como un factor crucial en el acceso a la vivienda. En efecto, la brecha de género se encuentra presente en múltiples ámbitos como, por ejemplo, el laboral (Díaz et al, 2018 p.30), esto provoca que las mujeres tengan que realizar unos esfuerzos considerablemente mayores para acceder a una vivienda –especialmente si es en propiedad- (Iriondo y Rahona, 2009). De este modo, en esta investigación se ha pretendido incidir en la participación de las mujeres para fomentar la aplicación del enfoque de género.

Los datos cuantitativos se recogieron de manera online durante el 26 de marzo y el 4 de abril de 2024. Esta fase se realizó mediante a través de la empresa Netquest, consultora de investigación que está acreditada con el sello de calidad ISO 26362, garantizando la veracidad de los resultados. Esta empresa cuenta con una plataforma con panelistas adheridos, por lo que la muestra se distribuyó en base a dichos panelistas, diversificando la participación a personas migrantes de origen extracomunitario a nivel nacional.

La encuesta se construyó en base al acceso y condiciones de vivienda de la población migrante en España. El cuestionario estuvo formado por 40 preguntas, divididas en 6 bloques:

Bloque 1: Características sociodemográficas. En este primer bloque se buscó recoger información relacionada con las características de las personas entrevistadas, a través de 9 preguntas.

Bloque 2: Situación de habitabilidad. En este bloque se abordan cuestiones sobre la situación de la vivienda actual en rasgos generales, mediante 6 preguntas.

Bloque 3: Acceso a la vivienda. Preguntas relacionadas con el acceso y la trayectoria residencial en España, por medio de 7 cuestiones.

Bloque 4: Opinión sobre el acceso a la vivienda. Cuestiones que buscan conocer la opinión de las personas encuestadas, mediante escala Likert, en relación a afirmaciones sobre acceso a la vivienda, en 5 preguntas.

Bloque 5: Condiciones de la vivienda. A través de 9 cuestiones, se tratan las condiciones físicas y de habitabilidad residencial.

Bloque 6. Arraigo al territorio y redes de apoyo. El último bloque está referido al vínculo con el lugar de residencia mediante 4 preguntas.

Esta herramienta elaborada por AESCO ha sido denominada como Encuesta sobre Vivienda y Población Migrante (EVPM), por lo que será denominada bajo este nombre durante el presente informe.

### **3.2. METODOLOGÍA CUALITATIVA**

El enfoque cualitativo centra sus planteamientos en el estudio de la conducta humana como marca de referencia, es decir, intenta ver los fenómenos desde el punto de vista de otras personas (Taylor y Bogdan, 2010). Para dichos autores la metodología cualitativa se caracteriza por ser inductiva, holística y humanista. Parrilla (200) destaca la investigación cualitativa por la experiencia subjetiva de los individuos en la construcción del mundo social, concibiendo la

realidad como múltiple y divergente. Por lo tanto, esta metodología tiene como principal objetivo el análisis de los fenómenos sociales desde la perspectiva y experiencias de las personas participantes.

Durante esta etapa de la investigación se buscó profundizar los hallazgos de la fase cuantitativa, además de identificar la percepción que la persona tenía sobre el acceso a la vivienda, identificando experiencias de discriminación y las alternativas que surgen desde la misma población. Esta dinámica promovió la participación activa de las mujeres tanto en los grupos focales como en las entrevistas.

Las técnicas utilizadas en la fase cualitativa fueron las entrevistas semiestructuradas y los grupos focales. En relación a las entrevistas, se realizaron un total de 30 las cuales fueron dirigidas a personas inmigrantes extracomunitarias mayores de 18 años, distribuidas en tres ciudades: Madrid (7 mujeres y 3 hombres), Valencia (8 mujeres y 2 hombres) y Barcelona (7 mujeres y 3 hombres).

Estas entrevistas se llevaron a cabo utilizando un guion semiestructurado, lo que permitió conocer y analizar “las percepciones, opiniones, impresiones, experiencias, estrategias y proyectos a partir de la construcción narrativa” (Parella y Cavalcanti, 2010: 4). El guion utilizado se construyó en base a la trayectoria residencial y experiencias en torno a la vivienda de la comunidad migrante, dividido en tres bloques:

- Inicios de la trayectoria de acceso a la vivienda como persona migrante.
- Desarrollo de la trayectoria residencial.
- Satisfacción y proyección.

En el proceso de muestreo en la fase cualitativa se optó por un muestreo no probabilístico, específicamente por un muestreo por criterio. Este tipo de muestreo permite identificar y seleccionar a aquellos individuos que cumplan con criterios específicos de selección, en este caso, personas migrantes extracomunitarias mayores de 18 años. A continuación, en la Tabla 1 se muestra el casillero tipológico.

#### CASILLERO TIPOLOGICO DE FASE CUALITATIVA

MADRID	GÉNERO	EDAD	NACIONALIDAD	TIEMPO RESIDIENDO EN ESPAÑA
1	Mujer	60	Colombiana	14 años
2	Mujer	24	Colombiana	2 años
3	Mujer	22	Colombiana	2 meses
4	Mujer	53	Colombiana	8 meses
5	Mujer	35	Senegalesa	2 y medio
6	Hombre	38	Colombiana	8 meses
7	Hombre	33	Mauritana	5 en España, 2 en Madrid

8	Hombre	38	Pakistaní	15 años
9	Mujer	36	Ecuatoriana	29 años
10	Mujer	50	Guinea Ecuatorial	30 años
<b>BARCELONA</b>				
1	Mujer	34	Colombiana	2 años
2	Mujer	32	Peruana	6 años
3	Mujer	44	Peruana	1 año
4	Hombre	61	Boliviana	19 años
5	Mujer	56	Venezolana	4 años
6	Mujer	52	Cubana	14 años
7	Hombre	32	Argentina	2 años
8	Mujer	25	Marroquí	20 años
9	Hombre	38	Chilena	7 años
10	Mujer	43	Chilena	5 años
<b>VALENCIA</b>				
1	Mujer	43	Colombiana	1 año
2	Mujer	29	Colombiana	8 años
3	Mujer	37	China	7 años
4	Mujer	57	Colombiana	1 mes
5	Hombre	29	Colombiana	5 años
6	Mujer	37	Colombiana	8 meses
7	Hombre	32	Pakistaní	14 años
8	Mujer	42	Ucraniana	9 años
9	Mujer	43	Venezolana	6 años
10	Mujer	50	Boliviana	14 años

*Tabla 1. Tabla de elaboración propia con datos de AESCO.*

### 3.3. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Los datos cuantitativos obtenidos se analizaron utilizando el programa estadístico *SPSS*, realizando técnicas estadísticas descriptiva para presentar las características principales de las variables estudiadas, así como métodos de estadística inferencial para identificar tendencias y correlaciones significativas entre dichas variables.

El análisis cualitativo de las entrevistas y grupos focales se llevó a cabo a través del software *Atlas.ti*, mediante técnicas de codificación temática, donde se identificaron patrones y temas recurrentes en las respuestas de las personas participantes. El proceso analítico se estructuró según tres niveles de lectura, siguiendo el modelo propuesto por Chevalier (1979) y adaptado por Parella y Cavalcanti (2010): 1) lectura diacrónica de acontecimientos, partiendo por la identificación de sus trayectorias laborales presentadas; 2) lectura temática y sincrónica, relativo a sus características individuales, así como el ciclo de vida de los inmigrantes entrevistados (estrategia, recursos, redes personales, expectativas); 3) lectura simbólica, desde la cual se analiza la

incidencia de las estructuras del sistema social, cultural, económico y político en la vida del individuo y por tanto en sus trayectorias.

Posteriormente, se utilizó la triangulación de datos para validar y corroborar los resultados obtenidos de los métodos cuantitativos y cualitativos, lo que permitió aumentar la fiabilidad de los hallazgos al contrastar ambas metodologías entre sí, y con las fuentes bibliográficas consultadas, dando lugar al presente informe en el que se plasman los principales hallazgos sobre el acceso y condiciones de vivienda de la población migrante en España.

### **3.4. ÉTICA METODOLÓGICA**

La ética metodológica constituye un componente esencial en la realización de investigaciones sociales, al garantizar la integridad del proceso de investigación y la protección de los derechos de las personas participantes.

De esta forma, se aseguró que se comprendiera la naturaleza y el propósito de la investigación antes de su implicación. Antes de la recogida de datos, se proporcionó a las personas participantes una explicación clara y comprensible sobre los objetivos de la investigación, el procedimiento y la grabación de las entrevistas. Se les pidió que leyeran y firmaran un documento de consentimiento informado indicando su acuerdo voluntario para participar en el estudio. Los datos personales fueron tratados con la máxima confidencialidad. Se establecieron medidas para proteger la identidad de los participantes, como la anonimización de la información y el uso de códigos en lugar de nombres.

## 4. RESULTADOS DE ANÁLISIS CUANTITATIVO

El estudio tiene como uno de sus objetivos analizar el acceso y las condiciones de vivienda de la población inmigrante en España, evaluando tanto el acceso a la vivienda como las condiciones de la misma.

A través de un enfoque cuantitativo se recopilieron y analizaron datos que permitieron visualizar la situación actual con respecto a la vivienda en este grupo poblacional. Se prestó atención a diferentes factores como nivel de ingresos, régimen de tenencia, tipo de vivienda o condiciones de habitabilidad. La metodología del estudio incluye recopilación de datos a través de una encuesta realizada a 1295 personas migrantes a lo largo del territorio nacional.

### 4.1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO

- **Régimen de tenencia**

En la Encuesta sobre Vivienda y Población Migrante (EVPM) elaborada por AESCO, podemos observar que el porcentaje de propietarios es considerablemente más bajo que la media nacional, situándose en torno al 50%. Esto se debe a que esta encuesta está respondida únicamente por población migrante. En definitiva, podemos afirmar que la condición comomigrante influye fuertemente en los regímenes de tenencia, siendo este colectivo más propenso a vivir de alquiler en comparación con la población autóctona.

#### RÉGIMEN DE TENENCIA

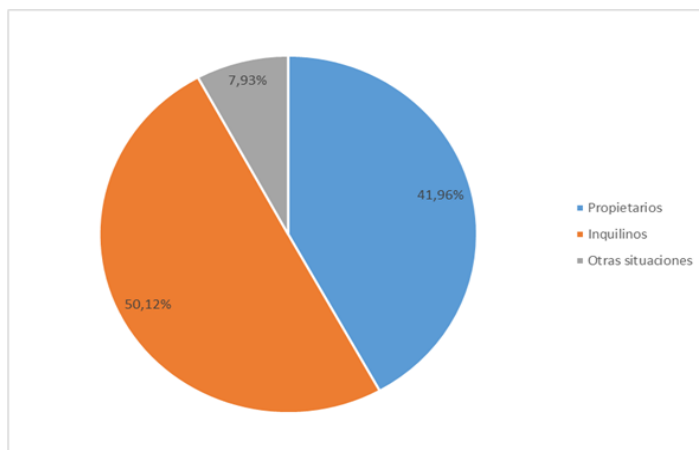


Gráfico 5. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

Tal y como se ha señalado en párrafos anteriores, la nacionalidad española ejerce una fuerte influencia en la tenencia, sin embargo, los datos producidos desde la EVPM presentan un notable contraste con las cifras de tenencia reportadas por el INE en el año 2023. Esta discrepancia se debe principalmente a que el INE clasifica como extranjeros únicamente a aquellas personas que no poseen la nacionalidad española, lo que se asemejaría a los datos mostrados a través del gráfico X, donde se puede ver que los extranjeros sin nacionalidad española tienden mayoritariamente a vivir en régimen de alquiler.

Como se puede observar en estos datos, la posesión de la nacionalidad española influye de manera significativa en la tenencia, algo que tiene sentido considerando que la obtención de la nacionalidad generalmente está asociada con una estancia más prolongada, con la construcción de redes de apoyo más sólidas y una mayor estabilidad en el país de residencia. En base a esto, podemos afirmar que las personas migrantes que no poseen doble nacionalidad constituyen un grupo poblacional que se destaca notablemente respecto al resto de la población por su situación residencial, marcando una diferencia en los tipos de tenencia, principalmente hacia el alquiler.

#### RÉGIMEN DE TENENCIA EN FUNCIÓN DE LA NACIONALIDAD

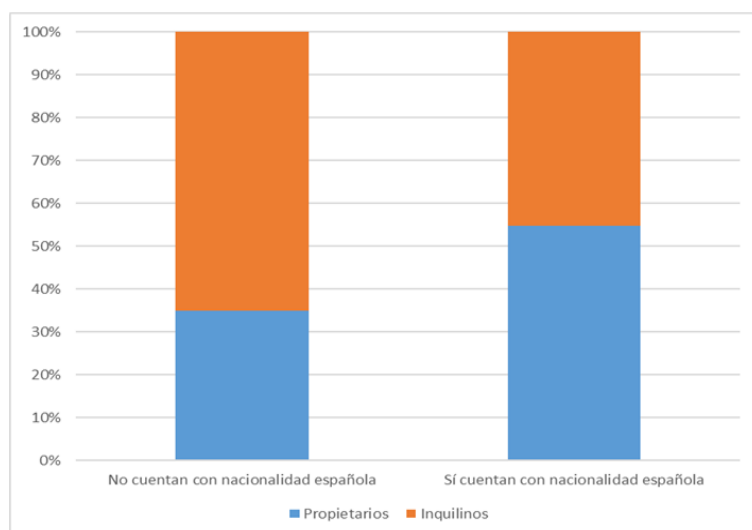


Gráfico 6. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM

- **Régimen de tenencia por edad**

Cuando se analiza el régimen de tenencia según la edad, se observa una tendencia clara: a mayor edad, mayor es el porcentaje de personas que cuentan con la vivienda en propiedad. La encuesta de condiciones de vida (ECV) del INE (2023) señala que entre los más jóvenes (16-29 años), solo el 29% tiene vivienda en propiedad, mientras que un 56,6% reside en régimen de alquiler. A medida que aumenta la edad estos porcentajes se invierten; en el grupo de 45 a 64 años el porcentaje de propietarios y propietarias asciende a

un 78,5% y en las personas con más de 65 años aumenta a un 89,1%. En la encuesta realizada para este proyecto los resultados siguen una tendencia similar. Las personas más jóvenes son quienes tienen un porcentaje más alto de alquiler y más bajo de propiedad. A medida que aumenta la edad, aumentan también las personas que tienen la vivienda en propiedad, hasta alcanzar el máximo porcentaje en la franja de 47 a 52 años, para luego experimentar un descenso de la tenencia en propiedad hasta los 65 años.

## RÉGIMEN DE TENENCIA SEGÚN EDAD

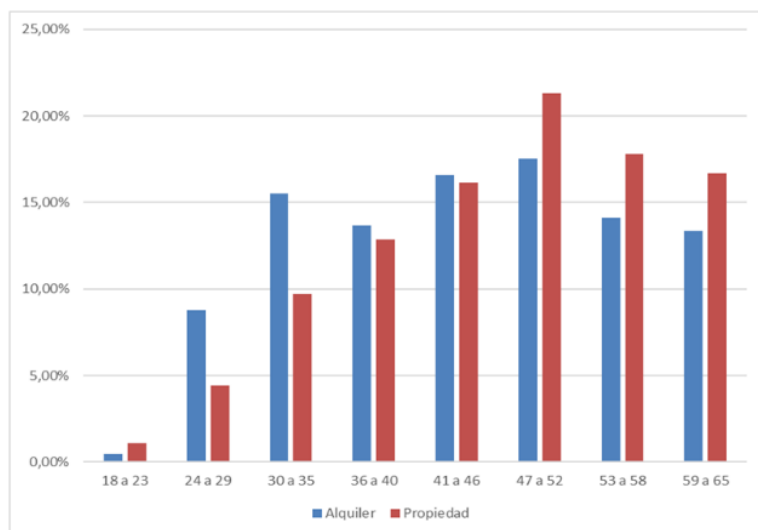


Gráfico 7. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Mensualidad del pago de vivienda: diferencia entre hipoteca y alquiler**

Si bien, la hipoteca supone unos porcentajes ligeramente más elevados a partir de los 1000 euros, en rasgos generales, podemos afirmar que vivir en alquiler conlleva un mayor sobre esfuerzo económico para las personas residentes en España a día de hoy. Esto se ejemplifica claramente en los dos tramos que suponen una mayor brecha entre ambos grupos poblacionales.

Por una parte, el 19,33% personas migrantes que pagan una hipoteca tienen una cuota mensual de entre 200 y 400 euros, mientras que solo el 8,96% de los residentes en régimen de alquiler afrontan esta misma cuota.

Por otro lado, el 30,58% de las personas que viven en alquiler tienen una cuota mensual de entre 600 y 800 euros, lo que representa la segunda franja más pronunciada del gráfico8. En contraste, aquellas personas que pagan hipoteca se distancian notablemente de esta cuota, ya que solo el 20,45% de ellos abonan esta cantidad.

## CUOTA MENSUAL DE LA VIVIENDA

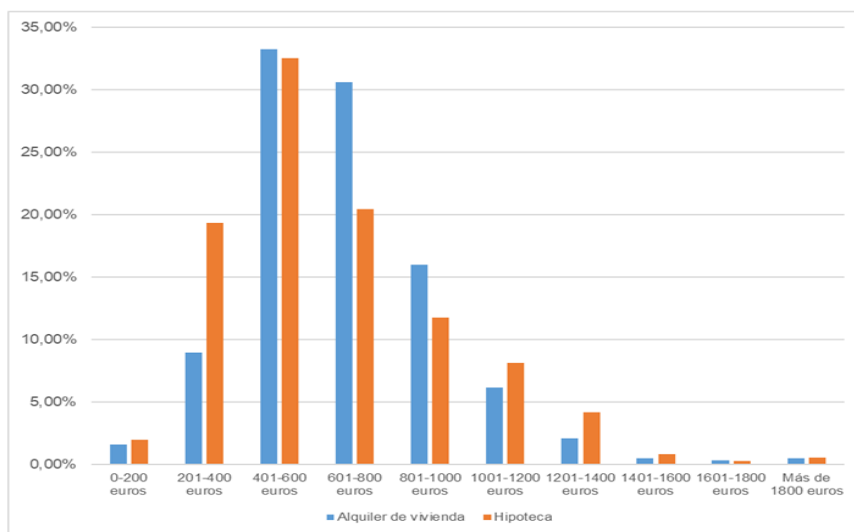


Gráfico 8. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

Sin embargo, estas cuotas tienen grandes diferencias en función del lugar en el que nos centramos. Si tratamos de territorializar estas cuotas mensuales, podemos ver que los alquileres más caros se dan, mayoritariamente, en las dos grandes ciudades metropolitanas de España: Madrid y Barcelona.

Para ello, se han recogido todas las respuestas de las personas que tienen una cuota mensual de más de 1201 euros en su vivienda, ya sea en régimen de alquiler o propiedad, dando lugar al siguiente gráfico:

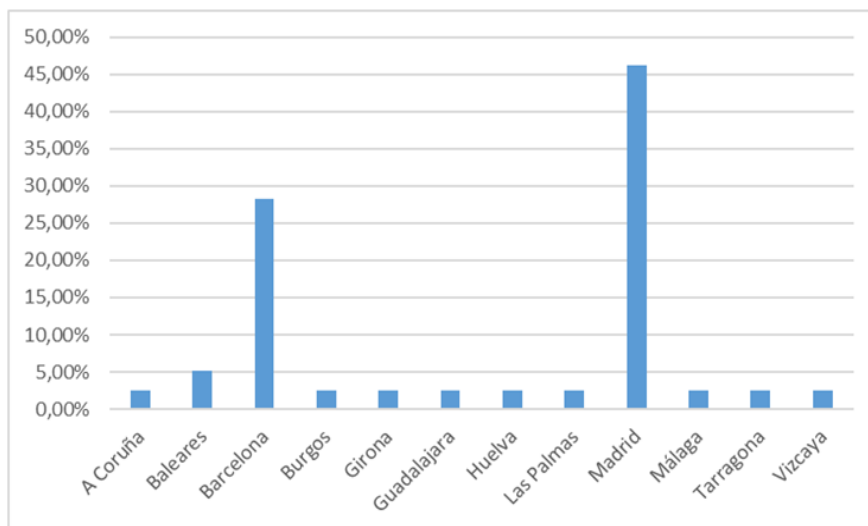


Gráfico 9. Cuota mensual alta según territorio. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Nivel educativo**

En cuanto a nivel educativo se refiere, se observa que una mayoría de la población encuestada cuenta con estudios superiores, destacando una ligera diferencia entre géneros de 2,27 puntos, siendo mayor el porcentaje de hombres con estudios superiores (43,53%) frente a las mujeres, (41,26%). En lo que respecta a los estudios de postgrado, se percibe un porcentaje ligeramente superior de mujeres (20,11%), mientras que los hombres representan un 19,53%, con una diferencia reducida de solo un 0,58%. Solo un 0,23% de la población encuestada femenina no tiene estudios, y un 0,69% cuenta con estudios primarios, en relación a los hombres, donde tan solo un 0,47% cuentan con estudios primarios.

En definitiva, se puede observar que generalmente la muestra posee unos niveles educativos elevados, lo que supone un sesgo que debe ser tenido en cuenta para la triangulación de datos.

#### NIVEL DE ESTUDIOS POR GÉNERO

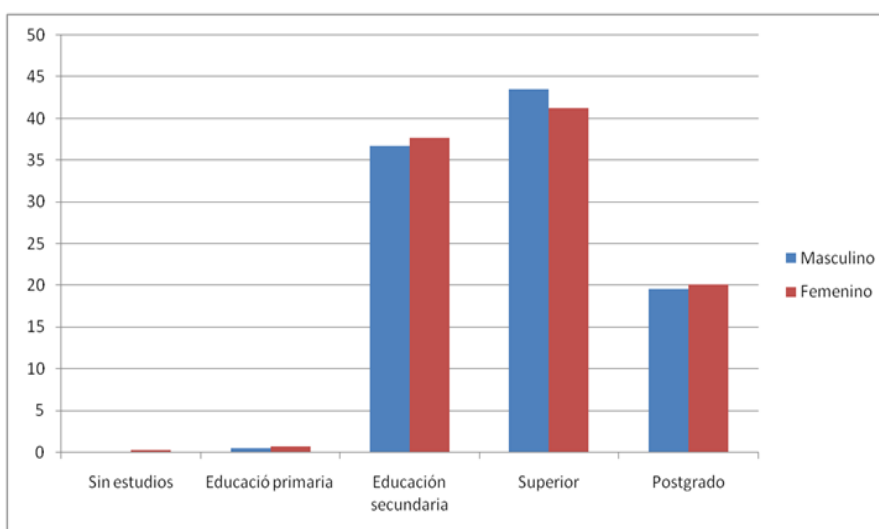


Gráfico 10. Nivel de estudios por género. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Situación laboral**

En materia de situación laboral, se aprecian claras desigualdades entre géneros. Por una parte, con respecto a la población participante que se encontraba trabajando en el momento de la encuesta, el 81,88% de los hombres estaba ocupado, frente a un 71,26% de las mujeres, lo que supone una diferencia de 10,62 puntos en favor de la población masculina. Por el contrario, en lo que respecta a las personas encargadas de las labores del hogar, un 8,85% de las mujeres se encuentran en esta situación, mientras que solo el 0,71% de los hombres asumen este rol. Esta diferencia pone de relieve

la persistente desigualdad de roles en referencia a la división del trabajo por géneros, alcanzando una brecha de 8,14 puntos.

De manera similar ocurre con quienes están en situación de desocupación, donde el 10,82% de hombres están desocupados y buscan suprimir empleo, mientras que las mujeres solamente reflejan un 0,46%, lo que representa una brecha de desigualdad de 10,36 puntos. Sin embargo, en el caso de las personas desempleadas que han trabajado previamente, la diferencia se reduce, siendo más mujeres (14,71%) las que se encuentran en esta situación en comparación con los hombres (10,82%), lo que da lugar a una disparidad de 3,89 puntos. La población estudiantil se asemeja bastante en lo que a género se refiere, por lo que el 1,88% son hombres estudiantes y el 2,07% son mujeres. Por último, las personas retiradas, pensionistas o incapacitadas, un 4,24% son hombres y un 2,64% son mujeres, presentando una sutil diferencia entre géneros.

## SITUACIÓN LABORAL POR GÉNERO

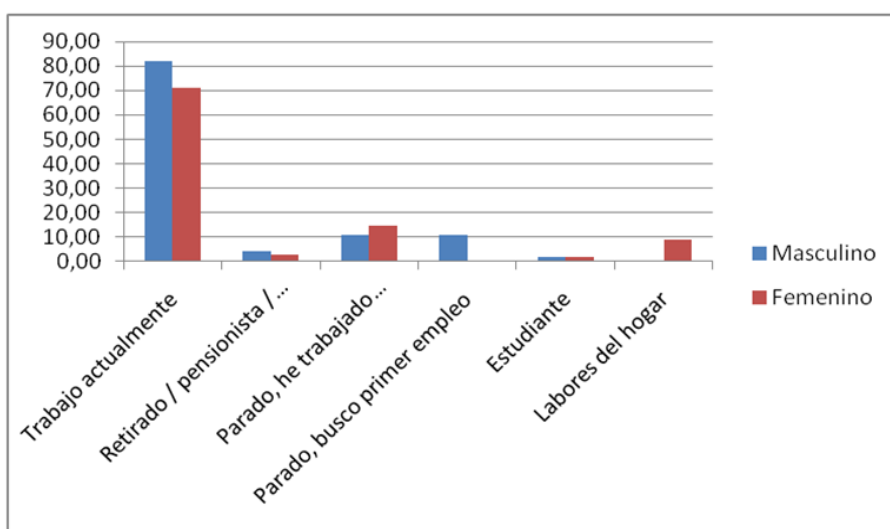


Gráfico 11. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM..

- **Condiciones de vivienda: hacinamiento**

En el periodo de 2009 a 2019 España experimentó un aumento del 16,4% de los hogares en situación de hacinamiento (FEANTSA, 2021). En relación a la existencia o no de hacinamiento en la vivienda de la población migrante encuestada, se ha calculado a través de la definición que propone Eurostat<sup>2</sup>. Los datos obtenidos muestran que un 10,13% de los hogares encuestados se

<sup>2</sup> Eurostat define un hogar hacinado como aquel que no tiene a su disposición un número mínimo de habitaciones igual a: una habitación para el hogar; una habitación por pareja en el hogar; una habitación por cada persona soltera de 18 años o más; una habitación por pareja de personas solteras del mismo sexo de entre 12 y 17 años; una habitación por cada persona soltera de entre 12 y 17 años y no incluida en la categoría anterior; una habitación por pareja de niños menores de 12 años

encuentran en situación de hacinamiento, mientras que casi un 90% no presenta problemas con el espacio en la vivienda.

## HACINAMIENTO POR HOGAR

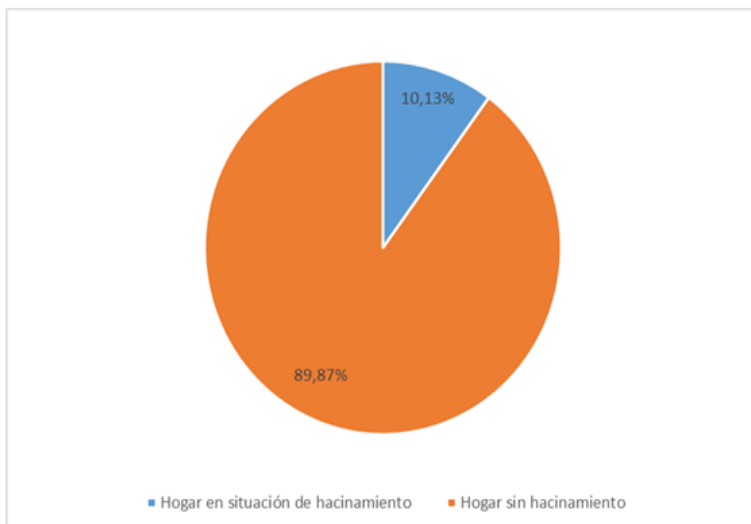


Gráfico 12. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM

Al analizar los datos de viviendas en situación de hacinamiento en relación con la doble nacionalidad, aunque no se observa una tendencia claramente definida, sí se puede advertir que las personas sin nacionalidad española sufren en mayor medida situaciones de hacinamiento que las personas con doble nacionalidad.

## HACINAMIENTO EN FUNCIÓN DE LA NACIONALIDAD ESPAÑOLA

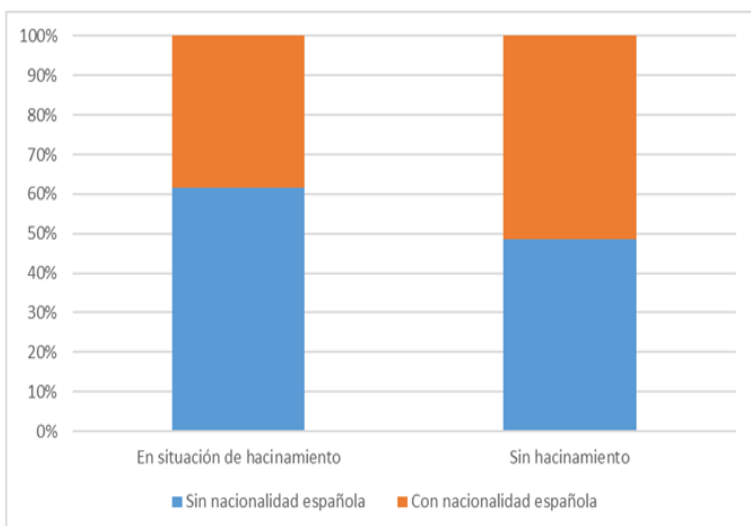


Gráfico 13. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

En relación con los regímenes de tenencia, se observa que el hacinamiento aumenta en los hogares en los que los inquilinos están regidos a un contrato de alquiler por habitación. Estos tipos de arrendamiento 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 debe a que, de manera habitual, son aquellas personas más vulnerabilizadas quienes tienden a alquilar habitaciones, lo que incrementa la probabilidad de que vivan en condiciones de mayor precariedad.

## HACINAMIENTO POR TIPO DE ALQUILER

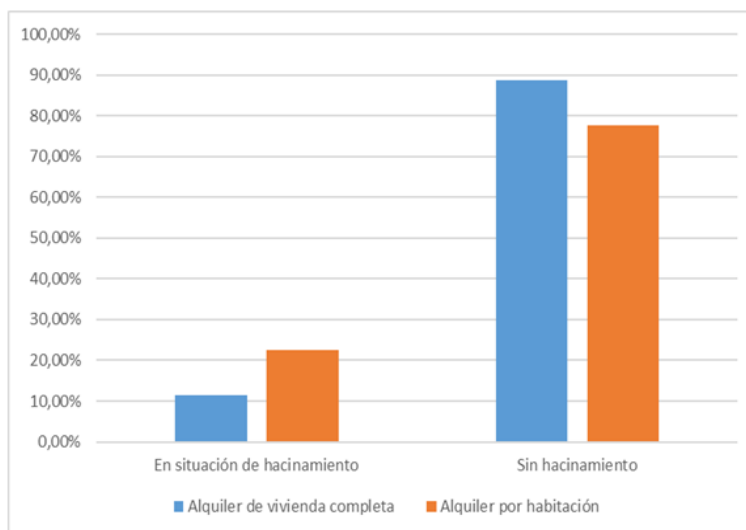


Gráfico 14. Gráfico de elaboración propia con datos de EVPM.

- **Cambio de vivienda**

Al analizar las frecuencias de los motivos que han llevado al último cambio de vivienda, se observa que los tres principales factores son, en primer lugar, la ubicación de la vivienda (21,6%), seguido por las instalaciones y condiciones de habitabilidad de la misma (18,2%), y, en tercer lugar, el coste asociado a la vivienda (17,6%). En cambio, los motivos relacionados con la independencia (4,3%) y la seguridad del barrio (3,5%) se encuentran en los últimos lugares.

## MOTIVOS DE CAMBIO DE VIVIENDA

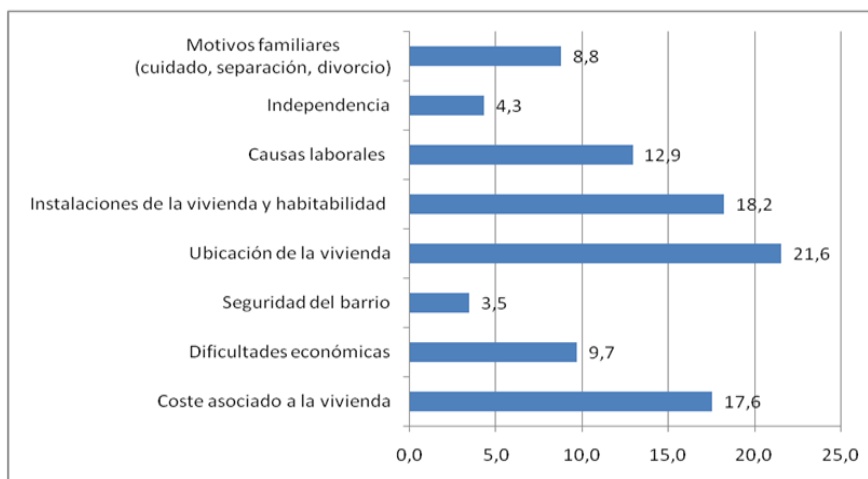


Gráfico 15. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Principales obstáculos de acceso a la vivienda**

Referido a los obstáculos para acceder a una vivienda, el principal factor señalado con un amplio porcentaje, se refiere a los costes económicos, con un 85,6%. El segundo obstáculo, con una diferencia de 40 puntos lo constituyen las exigencias de inmobiliarias y honorarios, que un 45,5% de las personas encuestadas identifican como un problema significativo para el acceso a la vivienda. Las exigencias de propietarios de las viviendas ocupan el tercer obstáculo con un 30,5%. La discriminación por características socioculturales se posiciona como cuarto obstáculo con un 17,8%, seguido de la documentación con un 9,5% y como último obstáculo se sitúa la discriminación por características personales como edad o género, obteniendo un 6,6%.

## PRINCIPALES OBSTÁCULOS DE ACCESO A LA VIVIENDA

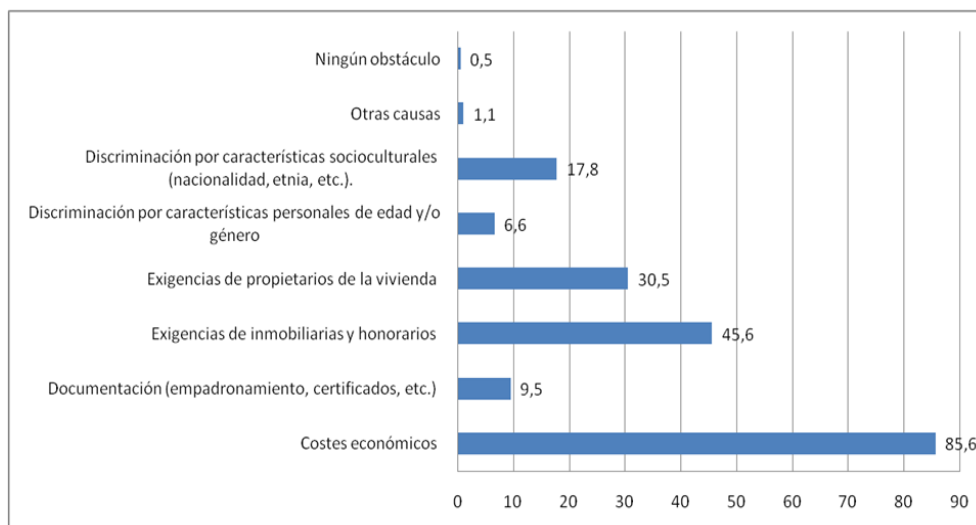


Gráfico 16. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Condición de migrante y acceso a la vivienda**

En relación con las preguntas de opinión realizadas en la EVPM, los resultados son los siguientes: un 31% de las personas encuestadas se muestra muy de acuerdo con la afirmación de que la condición de persona migrante complica el acceso a la vivienda, mientras que un 27,3% manifiesta estar de acuerdo. Por otro lado, un 7,2% se muestra muy en desacuerdo y un 6,5% en desacuerdo con esta afirmación.

Acerca de la afirmación sobre si existe discriminación negativa hacia las personas migrantes por parte de los propietarios para acceder a la vivienda, un 27,7% dice estar muy de acuerdo con este enunciado y un 31,4% de acuerdo, es decir, un 59,1% de las personas encuestadas percibe discriminación negativa por la condición de migrante por parte de los propietarios a la hora de acceder a una vivienda. Por el contrario, un 7,9% y un 5,5% difieren y se posicionan en desacuerdo o muy en desacuerdo respectivamente.

En relación con la afirmación sobre si existe discriminación negativa hacia las personas migrantes por parte de las inmobiliarias para acceder a la vivienda, un 25% de las personas encuestadas está muy de acuerdo y un 27% de acuerdo, lo que indica que un 52% de las personas encuestadas percibe discriminación negativa. En contraste, un 10,7% y un 6,6% están en desacuerdo o muy en desacuerdo con esta afirmación.

En cuanto a la percepción sobre si las instituciones públicas ofrecen mecanismos de apoyo y acompañamiento para los problemas relacionados con la vivienda de las personas migrantes, un 6,5% y un 13,2% se posiciona muy de acuerdo o de acuerdo con este ítem, mientras que un 21,1% y un 19,3% están en desacuerdo o muy en desacuerdo. Es relevante destacar que un 39,9%, de las personas encuestadas se muestra neutral, un porcentaje más alto que en las demás afirmaciones, lo que podría reflejar un desconocimiento sobre la existencia de estos mecanismos de apoyo para el acceso a la vivienda de las personas migrantes.

## CONDICIÓN DE MIGRANTE Y ACCESO A LA VIVIENDA

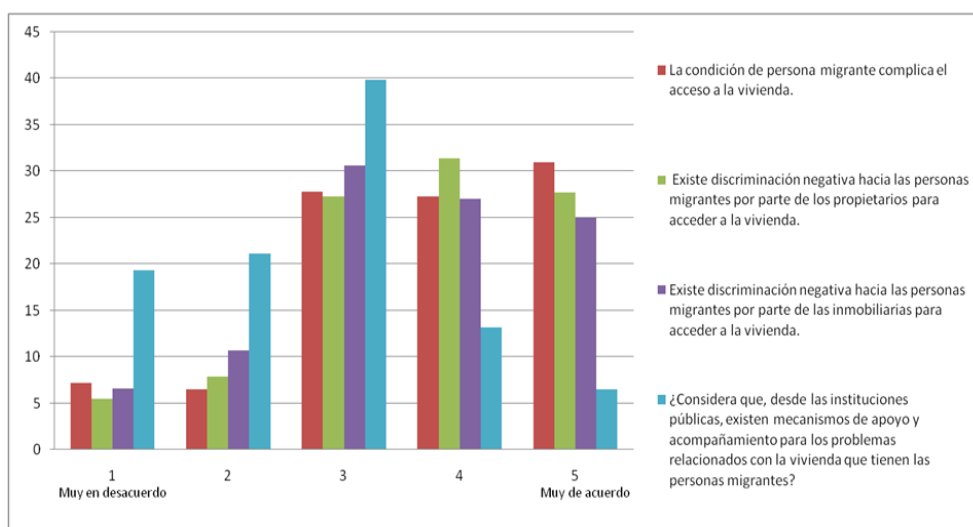


Gráfico 17. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Prioridad en las acciones desde la administración pública**

En relación con las acciones que las personas encuestadas consideran más prioritarias para ser realizadas por las instituciones, se observa lo siguiente:

Como medida más prioritaria a implementar, se destaca la oferta de ayudas directas para el pago del alquiler, con un 25,5% a favor. En segunda posición, se sitúa ofrecer ventajas fiscales para quienes tengan viviendas en alquiler con un 22,6%. En tercer lugar, se encuentra la necesidad de incrementar la cantidad de vivienda pública con un 22,5%. En cuarta y quinta posición se encuentran, fomentar la rehabilitación o construcción de viviendas y poner un límite para el precio al alquiler, respectivamente.

Para ello, se han establecido unas frecuencias de orden de prioridad, siendo 5 lo más prioritario y 1 lo menos prioritario.

## PRIORIDAD EN LAS ACCIONES

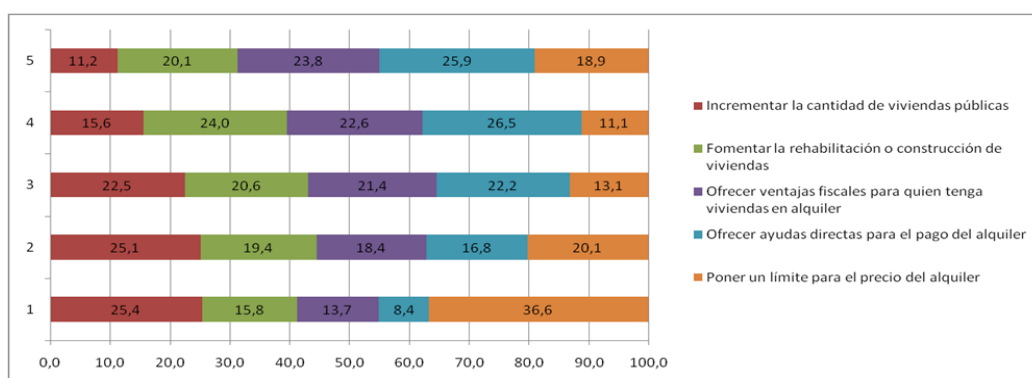


Gráfico 18. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Carga económica de la vivienda con respecto a los ingresos**

Para conocer la carga que supone el pago del alquiler o hipoteca con respecto al ingreso mensual, se ha calculado una media del rango, tanto de ingresos como de la cuantía del alquiler o hipoteca mensual. Con esas medias de ambos rangos, se ha calculado qué porcentaje del ingreso mensual se destina al pago de vivienda.

En el rango entre 0 y 400€ se observa que para más del 94,10% de los hogares encuestados que perciben estos ingresos, el pago de la vivienda les supone una carga de más del 90% de sus ingresos. El 5,80 restante indica que la carga les supone más de un 70%. Esto revela que los hogares con los ingresos más bajos, destinan casi toda su partida económica a cubrir los gastos de vivienda.

En el rango entre 401 y 600€, se observa que el 71,70% de hogares dedica más del 90% de sus ingresos al pago de vivienda, mientras que un 26,70% destina entre un 50 y un 70%. Solo un 1,7% tiene una carga menor al 30%.

Por otro lado, quienes ingresan entre 601 y 800€, el mayor porcentaje (44,40% de los hogares) se encuentra en una carga de entre el 70 y 90%. Un 28% destina entre un 30 y un 50%, y un 26% más de un 90% de los ingresos mensuales. Solamente el 2% tiene una carga económica por vivienda inferior al 30%.

En la categoría de ingresos entre 801 y 1000€ la mayor parte de los hogares (34,10%) soporta una carga económica entre el 50 y 70%. Un 25,60% dedica entre el 70 y 90% de sus ingresos a vivienda y un 17,10% más del 90%. Para un 22% el alquiler o hipoteca supone una carga entre el 30 y 50% y solamente un 1,2% tiene una carga moderada de hasta el 30%.

Entre quienes ingresan 1001 y 1200€ se comienza a observar una bajada en la carga económica que supone la vivienda, para el mayor porcentaje de hogares

que se sitúa en esta horquilla de rentas, el coste supone de un 30 al 50% de los mismos. Un 29% soporta una carga del 50 al 70%. Un 7,20% de hogares dedica entre el 71% y el 90% de los ingresos a la vivienda y un 7,20% más del 90%. Para un 18% la carga es inferior al 30% de sus ingresos a la vivienda.

Entre 1201 y 1400€ de ingresos mensuales, la mayoría de hogares (39,30%) dedica entre un 50 y un 70% de sus ingresos a pagar alquiler o hipoteca, seguido de un 36,80% a quienes les supone de un 30 a un 50%. Un 18,40% presenta una carga menor del 30%. Un 4,30% de domicilios entre el 70 y 90% y solamente a un 1,20% estos costes les supone más de un 90%.

En el rango de 1401 y 1600€, el mayor porcentaje de hogares (70,20%) se encuentra con una carga de costes del 30 al 50% de sus ingresos. A medida que aumentan los ingresos, se observa una disminución en la carga económica de la vivienda. Un 10,60% soporta una carga entre el 50 al 70%, un 6,40% entre el 70 al 90% y solamente un 1,1% destina más de un 90%. El 11,70% tiene una carga moderada de hasta el 30% de los ingresos.

En los hogares que ingresan entre 1601 y 1800€ se acusa la tendencia de soportar menos carga por las mensualidades de la vivienda, en esta ocasión un 49,20% de los hogares presenta una carga moderada de hasta el 30% de los ingresos, un 18,80% de 31 a 50%, un 26,10% del 50 al 70% de los ingresos. Con respecto a los porcentajes de mayor carga económica, un 4,30% destina de un 70 a un 90% y únicamente un 1,40% soporta una carga de más del 90%

Entre unas rentas de 1801 y 2000€ se expone que un 35,70% de los hogares tienen una carga moderada de hasta el 30%, el 50% destina entre un 31 y un 50% de los ingresos a la mensualidad de la vivienda. Un 12,50% de un 51 a un 70% y una minoría, un 1,8% soporta más de un 90%.

A partir de unos ingresos de más de 2000€ se observa que van desapareciendo las cargas de vivienda de más del 90% de los ingresos. Entre 2001 y 2200€ un 41% cuenta con una carga de vivienda del 30 al 50% de lo recaudado mensualmente, seguido de un 33,3% que soportan una carga moderada de hasta el 30%. Y al 5,20% le supone de un 50 a un 70%.

Quienes ingresan entre 2201 y 2400€, el mayor porcentaje (68,60%) dedica entre un 30 y un 50% de los ingresos a pagar la vivienda, un 25,70% presenta una carga moderada de hasta el 30% de la retribución mensual, mientras que 5,7% de hogares soporta entre un 70 y un 90% de carga.

Entre 2401 y 2600€ mensuales, un 45,50% destina hasta un 30% de sus ingresos al coste de la vivienda, un 31,8% entre un 30 y un 50%, un 18,20% de un 50 a un 70% y únicamente a un 4,5% le supone una carga de entre el 70 y el 90%. Por último, quienes ingresan más de 2600€ mensuales soportan una carga de hasta el 30% en su mayoría (57,10%), seguido de un 41,20% que el

coste de vivienda le supone entre 31 y 50% y solamente un 1,6% soporta una carga de 50 al 70% de lo que ingresa.

## CARGA ECONÓMICA DE LA VIVIENDA RESPECTO A LOS INGRESOS

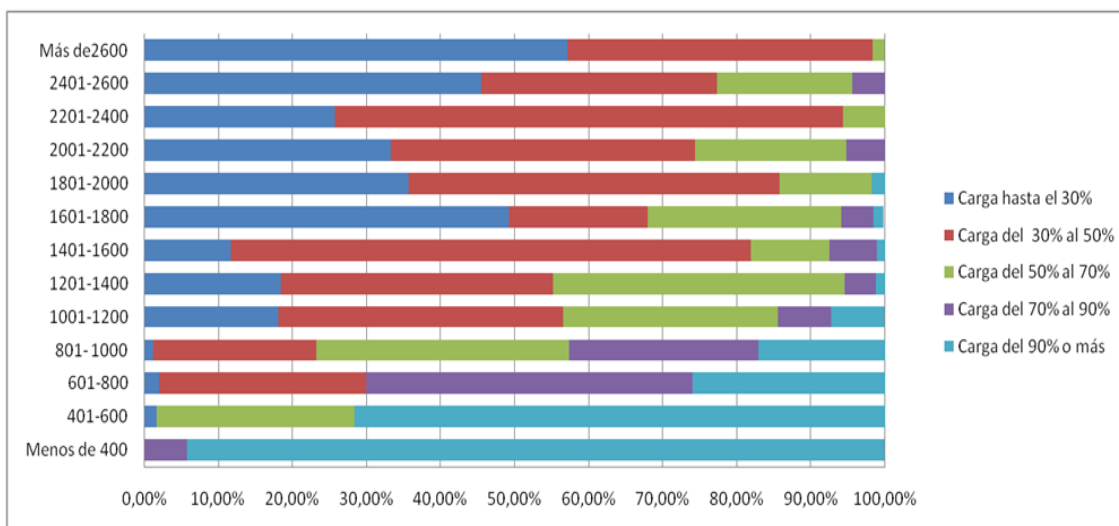


Gráfico 19. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Retrasos en los pagos o impagos**

En cuanto a los impagos o retrasos en el pago de la vivienda, el 10,60% de los hogares encuestados ha experimentado dificultades, frente a un amplio 87,10% que no ha tenido problemas. Cuando se analizan los datos descriptivos sobre en qué régimen de tenencia se producen más impagos o retrasos dentro de ese 10,60% de hogares que sí presenta impagos o retrasos, se advierte que los propietarios son quienes menos enfrentan estos problemas con solo un 7,5% del total de propietarios ha tenido retrasos o impagos. El porcentaje aumentapara los arrendatarios, colocándose en el 12,70% de los hogares arrendados, y sube un punto más cuando se trata de vivienda cedida u otros regímenes de tenencia, situándose en un 13,60%. Esta situación apunta a que cuanto más inseguro es el régimen de tenencia, más impagos o retrasos se producen. Además, resulta destacable la opción de respuesta “no lo sé/prefiero no contestar”, que fue seleccionada por un 10,70% de quienes han señalado que habitan en una vivienda cedida y otras opciones.

## RETRASOS O IMPAGOS

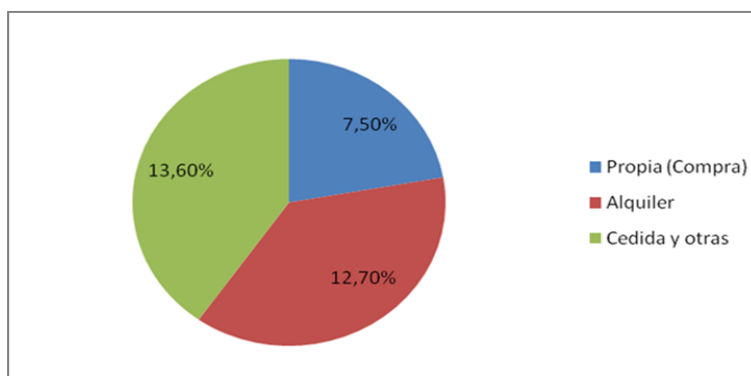


Gráfico 20.. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.

## 4.2. ANÁLISIS INFERENCIALES

### • Relación entre variables

Para contrastar la independencia entre variables y determinar la relación de éstas, se aplicó la prueba de Chi-cuadrado para las medidas de asociación en tablas de doble clasificación con la distribución por tenencia. Al respecto, de las variables demográficas de interés, el género es la única variable que no dio significativa, mientras que edad ( $X_i=39,461$ ;  $p<.001$ ), situación laboral ( $X_i=18,968$ ;  $p<.05$ ), nivel de estudio ( $X_i=24,658$ ;  $p<.005$ ) e ingreso económico ( $X_i=107,717$ ;  $p<.001$ ) presentan que el grupo de los propietarios se concentran en niveles superiores en comparación a otros grupos. Respecto a impagos ( $X_i=48,886$ ;  $p<.001$ ) donde quienes están en condición de vivienda cedida presentan los valores más altos tanto en respuesta afirmativa, o bien, que prefieren no contestar.

## DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA POR TENENCIA

	Propia		Alquiler		Cedida		Total
	%	n	%	n	%	n	
<b>Edad por tramos</b>							
18 a 23	66,7	6	33,3	3	0	0	9
24 a 29	24,5	24	58,2	57	17,3	17	98
30 a 35	31,4	53	59,8	101	8,9	15	169
36 a 40	41,4	70	52,7	89	5,9	10	169
41 a 46	42,3	88	51,9	108	5,8	12	208
47 a 52	46,4	116	45,6	114	8	20	250
53 a 58	47,8	97	45,3	92	6,9	14	203
59 a 65	47,2	91	45,1	87	7,8	15	193
<b>Estudios</b>							
Sin estudios	50	1	50	1	0	0	2
Educación Primaria	25	2	75	6	0	0	8
Secundaria	36,4	177	53,1	258	10,5	51	486
Superior	42,1	229	50,4	274	7,5	41	544
Postgrado	52,5	136	43,2	112	4,2	11	259

<b>Situación laboral</b>							
Trabaja actualmente	43,5	422	50	485	6,5	63	970
Retirado / pensionista	48,8	20	39	16	12,2	5	41
Parado, trabajo anteriormente	36,2	63	52,3	91	11,5	20	174
Parado, primer empleo	0	0	83,3	5	16,7	1	6
Estudiante	30,8	8	53,8	14	15,4	4	26
Labores del hogar	39	32	48,8	40	12,2	10	82
<b>Ingreso económico</b>							
0 a 800	36,6	131	50,3	180	13,1	47	358
801 a 1200	30,5	82	62,5	168	7,1	19	269
1201 a 1600	37,3	115	55,5	171	7,1	22	308
1601 a 2000	50,3	79	43,9	69	5,7	9	157
2001 +	66,7	138	30,4	63	2,9	6	207
<b>Impagos</b>							
Si	7,5	41	12,7	83	13,6	14	138
No	91,7	500	84,9	553	75,7	78	1131
Prefiero no contestar	0,7	4	2,3	15	10,7	11	30
<b>Continente de Origen</b>							
Europa (NO UE)	60,3	73	30,6	11	9,1	11	121
América del norte	49,2	30	42,6	26	8,2	5	61
Centro Am y Caribe	36,1	26	55,6	40	8,3	6	72
América del sur	38,9	375	53,3	514	7,8	75	964
Asia	60,9	14	34,8	8	4,3	1	23
África	36,7	18	53,1	26	10,2	5	49
Oceanía	100	9	0	0	0	0	9
<b>Nacionalidad Española</b>							
No	28,5	92	63,5	205	8	26	323
Si	46,4	453	45,7	446	7,9	77	976
<b>Comunidad autónoma</b>							
Andalucía	37	47	55,9	71	7,1	9	127
Aragón	36,4	8	59,1	13	4,5	1	22
Asturias	35,7	10	53,6	15	10,7	3	28
Canarias	50	40	27,5	30	12,5	10	80
Cantabria	41,7	5	41,7	5	16,7	2	12
Castilla La Mancha	59,5	22	29,7	11	10,8	4	37
Castilla y León	64,5	20	32,3	10	3,2	1	31
Catalunya	37,6	124	57,9	191	4,5	15	330
Comunidad de Madrid	42,5	122	48,1	138	9,4	27	287
Navarra	20	3	66,7	10	13,3	2	15
Comunidad Valenciana	42,7	61	48,3	69	9,1	13	143
Extremadura	75	3	0	0	25	1	4
Galicia	46,8	44	42,6	40	10,6	10	94
Islas Baleares	35,7	15	61,9	26	2,4	1	42
La Rioja	100	5	0	0	0	0	5
País Vasco	37	10	55,6	15	7,4	2	27
Murcia	40	6	46,7	7	13,3	2	15

Tabla 2. Tabla de elaboración propia con datos de la EVPM.

Al revisar los elementos de satisfacción y cohesión con la vivienda y barrio (Tabla 2), se observa que( $\chi^2=76,455$ ;  $p<.001$ ), quienes son propietarios se concentran en el máximo de la puntuación, presentando altos niveles en comparación a los otros grupos. En cuanto a seguir residiendo en el mismo

barrio ( $X_i=15,380$ ;  $p<.005$ ) presenta diferencias, pues quienes son propietarios se concentran en la opción de continuar habitando en el mismo barrio, mientras quienes están en condición de habitar una residencia cedida, se distribuyen también en la opción negativa o en que no saben. Respecto a la participación activa en el barrio ( $X_i=25,186$ ;  $p<.001$ ) quienes son propietarios presentan una mayor concentración positiva sobre activismo en asociaciones del entorno local.

Respecto a la distribución de la opinión sobre si la condición migrante complica el acceso a la vivienda según tenencia ( $X_i=18,959$ ;  $p<.05$ ), se observa que quienes están de alquiler presentan la mayor concentración en estar muy de acuerdo con la afirmación, en comparación a los otros grupos. Una diferencia significativa mayor ( $X_i=36,723$ ;  $p<.001$ ) la encontramos en que las instituciones públicas cuentan con mecanismos de apoyo y acompañamiento ante problemas relaciones a la vivienda para personas migrantes, donde quienes están en viviendas cedidas se posicionan en evaluaciones más positivas en comparación a los otros grupos.

## SATISFACCIÓN Y COHESIÓN

	Propia %	n	Alquiler %	n	Cedida %	n	Total
<b>Satisfacción con la vivienda</b>							
1 Muy insatisfecho	4,0	22	4,8	31	3,9	4	57
2	3,3	18	7,4	48	4,9	5	71
3	13,3	71	26,4	172	24,3	25	268
4	34,3	187	37,3	243	33	34	464
5 Muy satisfecho	45,3	247	24,1	157	34	35	439
<b>Seguir residiendo en el barrio</b>							
Sí	75,4	411	67,4	439	59,2	61	991
No	12,8	70	17,2	112	21,4	22	204
<b>Participación activa en el barrio</b>							
Sí	17,8	97	9,8	64	11,7	12	545
No	75,8	413	77,9	507	77,7	80	651
No, pero estaría interesado/a	6,4	35	12,3	80	10,7	11	103

Tabla 3. Tabla de elaboración propia con datos de la EVPM.

Para complejizar el análisis y comparar las medias, se llevó a cabo un análisis de ANOVA, de manera que se pudiera identificar las diferencias inter e intra grupos según régimen de tenencia. Tal como muestra la tabla 3, se encontraron diferencias significativas en considerar si la condición de ser migrante complica el acceso a vivienda  $F(2; 8.726)= 6.270$ ,  $p<.01$ , también sobre si existen mecanismos de apoyos  $F(2; 9.367)=7.472$ ,  $p<.001$ , y sobre la discriminación por parte de las inmobiliarias  $F(2; 7.623)= 5.638$ ,  $p<.01$ . Quienes están de alquiler presentan una media más alta, es decir, que están más de acuerdo con estas afirmaciones. Por otro lado, se encontró una diferencia

significativa en la satisfacción de la vivienda  $F(2; 29.925)=27.147$ ,  $p<.001$ , siendo las personas inquilinas el grupo más crítico al respecto, posicionándose en niveles más bajos de satisfacción con respecto a los otros grupos.

#### ANOVA ENTRE OPINIÓN Y TENENCIA

		Diferencias de medias	DE	p	IC al 95%	
					Límite inferior	Límite superior
Condición migrante complica acceso	Propia	3,56	1,187	0,051	3,46	3,66
	Alquiler	3,8	1,173	0,046	3,71	3,89
	Cedida y otras	3,6	1,183	0,117	3,37	3,83
Discriminación de inmobiliarias	Propia	3,42	1,178	0,05	3,32	3,52
	Alquiler	3,64	1,148	0,045	3,55	3,73
	Cedida y otras	3,45	1,178	0,116	3,22	3,68
Mecanismos de apoyos	Propia	2,79	1,041	0,045	2,7	2,87
	Alquiler	2,55	1,154	0,045	2,46	2,63
	Cedida y otras	2,79	1,288	0,127	2,53	3,04
Satisfacción vivienda	Propia	3,69	1,064	0,042	3,60	3,77
	Alquiler	3,88	1,060	0,104	3,68	4,09
	Cedida y otras	3,89	1,071	0,030	3,83	3,95

Tabla 4. Tabla de elaboración propia con datos de la EVPM.

En cuanto a la asociación de estas variables, la tabla 4 indica que existe una correlación significativa entre años residiendo en España con número de mudanzas ( $r=.21$ ,  $p<.001$ ), cantidad de habitaciones ( $r=.14$ ,  $p<.001$ ) y retribución mensual ( $r=.12$ ,  $p<.001$ ). Esto quiere decir que, a medida que aumenta el tiempo de residencia de la persona en el país, aumenta su sueldo y la cantidad de cambios de vivienda, siendo este cambio hacia viviendas con más habitaciones.

#### CORRELACIÓN ENTRE AÑOS RESIDIENDO EN ESPAÑA, MUDANZAS, HABITACIONES Y SALARIO

	1.	2	3	4	5
Cantidad de veces de mudanza		-,067*	,090**	,243**	,212**
		,015	,001	,000	,000
Cantidad de habitaciones			,100**	-,148**	,136**
			,000	,000	,000
Retribución mensual recibida				-,008	,117**
				,772	,000
Años que reside en la vivienda					-,496**
					,000
Años residiendo en España					
*. La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).					
**. La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).					

Tabla 5. Tabla de elaboración propia con datos de la EVPM.

- **Análisis de clúster: diferencias entre grupos**

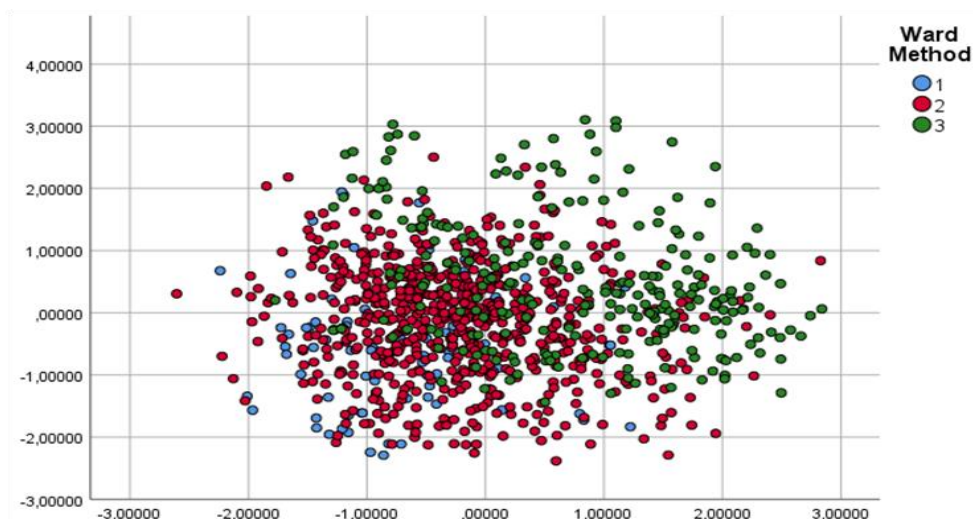
Una vez realizados los análisis de correlación, emerge el interés por conocer las diferencias entre los grupos. Para ello se realiza el análisis de clúster, técnica estadística utilizada para agrupar un conjunto de datos, de tal manera que los elementos dentro de cada grupo (o clúster) sean más similares entre sí que aquellos que están en otros grupos.

Llevando a cabo un análisis de clúster a partir de todas las variables del instrumento, se puede clasificar a la muestra en tres grandes conglomerados, quienes presentan una coherencia interna y una diferencia con el total de la población.

En cuanto a la configuración de los factores ( $KMO = ,552$ ;  $p < ,001$ ), desde un análisis de matriz de componentes principales y de componentes rotados se identifican dos ejes. El primero tiene que ver con “arraigo” que engloba variables como cantidad de años residiendo en España, edad, nacionalidad española y cantidad de veces que se ha mudado. El segundo factor hace referencia al “nivel socioeconómico y capital que poseen las personas participantes”, que considera entre las variables la retribución que reciben, el nivel de estudios y el monto que mensualmente destinan a vivienda.

De esta forma, dentro de las características que perfilan a estos grupos encontramos tendencias sobre el nivel de ocupación, tenencia sobre la vivienda, ingresos económicos y condiciones de calidad de la vivienda a la que pueden acceder. En concreto, existe un grupo que se representa con condiciones más desfavorables, quienes mayoritariamente son mujeres, provenientes de América del sur, quienes cuentan con estudios secundarios, se dedican principalmente a labores del hogar, donde la mayoría recibe menos de 1.200 euros de ingreso mensual y que están de alquiler en vivienda. No obstante, están satisfechas tanto con la vivienda como con el barrio que habitan, sintiéndose vinculadas y proyectándose en estos espacios en el tiempo. Se pueden reconocer en color azul en el gráfico 17, y representan el 8,1% de la muestra.

Posteriormente, se identifica un grupo de gran representación, que muestra una amplia variación en sus características y se encuentra señalado en el gráfico con las puntuaciones en color rojo, abarcando el 65,3% de la muestra. Finalmente, encontramos un grupo que se caracteriza porque en su mayoría son personas que están trabajando, que poseen una vivienda propia, cuentan con nacionalidad española, reciben un ingreso mensual superior a 1.200 euros, tienen entre 36 a 46 años y son de género masculino. Este último grupo se representa con el color verde en el gráfico y corresponden al 26,6% de la muestra.



## ANÁLISIS DE CLUSTER

*Gráfico 21. Gráfico de elaboración propia con datos de la EVPM.*

- **Modelos predictivos**

Sobre la base de los datos obtenidos, se plantea un modelo explicativo un Modelo de Regresión Lineal (MRL) correspondiente a la tabla 5. Este modelo tiene como variable dependiente la satisfacción con la vivienda, e incorpora predictores relacionados con variables demográficas, características de la vivienda, del barrio, así como la opinión sobre discriminación asociada a personas migrantes. El modelo resultante logra explicar el 49,2% de la varianza de la satisfacción con la vivienda ( $F(82,682) = 8045, p < .001$ ) lo que indica que existe una relación significativa entre las variables incluidas y la percepción de satisfacción residencial.

En concreto, las variables que explican de forma significativa la satisfacción con la vivienda son: a nivel personal, la tenencia ( $\beta = -.17, p < .01$ ) y edad ( $\beta = -.38, p < .05$ ). Esto quiere decir que las personas inquilinas y también las personas jóvenes, tienden a reportar una menor satisfacción con la vivienda, lo que podría señalar que estos dos grupos enfrentan necesidades no completamente satisfechas en relación con su vivienda. A nivel de las características de la vivienda, el contar con recursos básicos como suministros ( $\beta = -.69, p < .05$ ), equipamiento ( $\beta = .10, p < .01$ ), iluminación ( $\beta = .12, p < .001$ ) y terraza ( $\beta = .06, p < .05$ ) se muestran como factores significativos. En cuanto a caracterización de los barrios, destaca la satisfacción ( $\beta = .49, p < .001$ ), la seguridad ( $\beta = -.07, p < .05$ ) y la salubridad ( $\beta = .07, p < .05$ ). Por último, las opiniones sobre las dificultades del costo de vivienda ( $\beta = -.07, p < .05$ ) y la discriminación por ser migrante ( $\beta = -.07, p < .05$ ) también se muestran como factores significativos. De esta forma, las personas que perciben mayores obstáculos económicos o discriminación

debido a su condición de migrantes, tienden a reportar menores niveles de satisfacción con su vivienda.

Si bien, aunque las variables mencionadas son estadísticamente significativas y consiguen explicar la satisfacción con la vivienda, la iluminación y la satisfacción con el barrio son los factores que tienen mayor peso. En cambio, ser inquilino/a, ser joven, carecer de suministros básicos o seguridad, así como no haber experimentado problemas asociados al coste y discriminación sociocultural, predicen una menor satisfacción con la vivienda.

## SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA

R	R2	B	E	Estadísticos de cambio				
				Cambio en R2	Cambio en F	gl1	gl2	Sig. Cambio en F
,701 <sup>a</sup>	,492	,431	,780	,49,2	8,045	82	682	0,000

	B	SE B	$\beta$	t	p
Tenencia	-,371	,127	-,166	2,923	0,004
Edad por tramo	-,212	,103	-,375	-2,054	0,040
Suministros básicos	-2,60	,130	-,069	-2,005	0,045
Buen equipamiento	,220	,073	,100	3,013	0,003
Iluminación	,285	,080	,119	3,569	0,000
Balcón/terraza	,131	,067	,061	1,962	0,050
Seguridad	-,137	,071	-,066	-1,940	0,050
Satisfacción con el barrio	,492	,031	,489	15,634	0,000

Buena salubridad	,144	,072	,068	2,008	0,045
Costes vivienda	-,197	,086	-,067	-2,277	0,023
Discriminación sociocultural	-,173	,082	-,067	-2,098	0,036

Tabla 6. Tabla de elaboración propia con datos de la EVPM.

En el segundo MRL propuesto, cuyo análisis se detalla en la tabla 6, se explica el 44% de la varianza de la satisfacción con el barrio ( $F(81, 682) = 6525, p < .001$ ). Los resultados sugieren que la tenencia de la vivienda es la única variable sociodemográfica significativa que explica la satisfacción con el barrio ( $\beta = .118, p < .05$ ), mientras que la percepción de discriminación por parte de propietarios es la que contribuye al modelo de manera significativa ( $\beta = .102, p < .05$ ). En cuanto a los recursos e instalaciones que dispone la vivienda, las variables aire acondicionado ( $\beta = -.091, p < .01$ ), suministros básicos ( $\beta = .081, p < .05$ ) y vistas a exterior ( $\beta = -.008, p < .05$ ) son las que influyen de manera significativa en el modelo. Sobre condiciones e instalaciones vinculadas al barrio, las variables proximidad al centro ( $\beta = .007, p < .05$ ), la limpieza ( $\beta = .007, p < .05$ ) y seguridad ( $\beta = .165, p < .001$ ) tienen un impacto significativo. Por último, encontramos que la satisfacción de la vivienda ( $\beta = .540, p < .001$ ) y la proyección en el barrio ( $\beta = -.097, p < .01$ ) consiguen explicar el modelo propuesto. En este modelo, la falta de vistas al exterior y proyectársela escasa proyección en el barrio predicen una menor satisfacción con el entorno donde habitan las personas.

## REGRESIÓN DE SATISFACCIÓN Y BARRIO

R	R2	B	E	Estadísticos de cambio				
				Cambio en R2	Cambio en F	gl1	gl2	Sig. Cambio en F
,663 <sup>a</sup>	,440	,373	,815	,440	6,525	81	682	0,000

	B	SE B	$\beta$	t	p
Tenencia	,261	,133	,118	1,962	0,050

Retribución Mensual	0,077	0,041	,245	1,879	0,061
Discriminación propietarios	,093	,042	,102	2,216	0,027
Aire acondicionado.	-0,197	0,071	-0,091	-2,769	0,006
Suministros básicos	,303	,135	,081	2,242	0,025
Vista a exterior	-0,187	0,087	-0,076	-2,160	0,031
Proximidad al centro de la ciudad	0,156	0,078	0,074	1,994	0,047
Seguridad	0,340	0,073	0,165	4,668	0,000
Limpieza	0,162	0,075	0,079	2,157	0,031
Satisfacción vivienda	,537	,034	,540	15,634	0,000
Proyección barrio	-,003	,001	-,097	-3,070	0,002

*Tabla 7. Tabla de elaboración propia con datos de la EVPM.*

El tercer MRL busca explicar la proyección de las personas migrantes a seguir residiendo en el barrio. Si bien, consigue ser significativo a partir de las variables analizadas del estudio, solo se consigue explicar un 18% de la varianza ( $F(81,682)=1869$ ,  $p<.001$ ). Los resultados sugieren que las variables sociodemográficas que explican el modelo incluyen la situación laboral ( $\beta=.212$ ,  $p<.05$ ), y la clasificación obtenida en los análisis previos con los clústeres ( $\beta=.114$ ,  $p<.01$ ). Respecto a recursos e instalaciones que dispone la vivienda, solamente la variable de acceso a suministros básicos se muestra como significativa ( $\beta=.117$ ,  $p<.01$ ). Finalmente, encontramos que aquellas variables que refieren a satisfacción ( $\beta=-.116$ ,  $p<.01$ ) y vínculo con el barrio ( $\beta=.185$ ,  $p<.001$ ) son las que consiguen explicar el modelo propuesto. Para este caso, el no poseer conectividad de transporte público y tener una baja satisfacción con el barrio, predicen una menor intención de seguir residiendo en el mismo entorno.

## REGRESIÓN DE SEGUIR RESIDIENDO EN EL BARRIO

R	R2	B	E	Estadísticos de cambio				
				Cambio en R2	Cambio en F	gl1	gl2	Sig. Cambio en F
,426 <sup>a</sup>	0,182	0,084	32,417	0,182	1,869	81	682	0,000

	B	SE B	$\beta$	t	p
Grupo Cluster	13,463	6,589	,212	2,0143	0,041
Situación laboral	3,116	1,285	,114	2,425	0,016
Acceso a suministros básicos	14,364	5,357	,117	2,681	0,008
Conectividad transporte público	7,532	3,142	-,101	-2,239	0,017
Seguridad del barrio	15,922	6,558	,090	2,428	0,015
Satisfacción con el barrio	3,824	1,300	-,116	-2,941	0,003
Participación en el barrio	4,479	2,713	,062	1,651	0,099
Vinculación con el barrio	,236	0,047	,185	5.014	0,000

Tabla 8. Tabla de elaboración propia con datos de la EVPM.

Por último, el modelo que analiza la opinión sobre la condición migrante complica el acceso, explica un 47% de la varianza ( $F(82,682)=7244$ ,  $p<.001$ ). Los resultados sugieren que las variables sociodemográficas que explican el modelo son la situación laboral ( $\beta=.086$ ,  $p<.05$ ), y el número de mudanzas realizadas ( $\beta=.094$ ,  $p<.01$ ). Respecto a recursos e instalaciones que dispone la vivienda solamente es la variable de aire acondicionado la significativa ( $\beta= -.086$ ,  $p<.01$ ) y en cuanto al entorno, contar con áreas verdes ( $\beta= -.073$ ,  $p<.05$ ). Finalmente, las variables relacionadas con la discriminación, especialmente por parte de inmobiliarias ( $\beta=.385$ ,  $p<.001$ ), y por propietarios ( $\beta= .240$ ,  $p<.001$ ) son las que consiguen explicar el modelo propuesto. Cabe destacar que la ausencia de estructuras adecuadas tanto del inmueble como del barrio, influyen negativamente en la percepción de que la condición migrante complica el acceso a vivienda.

## REGRESIÓN SOBRE CONDICIÓN MIGRANTE Y ACCESO

R	R <sup>2</sup>	B	E	Estadísticos de cambio				
				Cambio en R <sup>2</sup>	Cambio en F	gl1	gl2	Sig. Cambio en F
,683 <sup>a</sup>	,466	,402	,911	,466	7,244	82	682	0,000

	<b>B</b>	<b>SE B</b>	<b><math>\beta</math></b>	<b>t</b>	<b>p</b>
Situación laboral	,081	,036	,086	2,241	0,025
Nº mudanza	0,044	0,018	0,094	2,501	0,013
Discriminación inmobiliarias	,388	,044	,385	6,791	0,000
Discriminación propietarios	,252	,046	,240	5,437	0,000
Aire acondicionado	-,212	0,079	-,086	-2,662	0,008
Áreas verdes	-,216	,108	-,073	-2,008	0,045

*Tabla 9. Tabla de elaboración propia con datos de la EVPM.*

## • Conclusiones

En conclusión y como principales hallazgos en los análisis inferenciales, se ha detectado que:

- Las personas propietarias tienden a ser mayores, y a mayor edad mayor régimen de tenencia en propiedad.
- Cuando existe una mayor estabilidad laboral, también existe una mayor propensión a la propiedad.
- Un mayor nivel educativo está asociado con la tenencia en propiedad.
- Las personas que viven en viviendas cedidas tienen más dificultades para afrontar los pagos o prefieren no responder las cuestiones de impagos.
- Las personas propietarias son más frecuentes cuando tienen nacionalidad española.
- Las personas con vivienda en propiedad tienden a estar más satisfechas con su vivienda y a permanecer en el barrio.
- La participación en el barrio es mayor en las personas propietarias.
- Quienes viven en régimen de alquiler son quienes más sienten que la condición de migrante complica el acceso a la vivienda.
- Las personas que viven en viviendas cedidas tienen una visión más positiva sobre el apoyo institucional.

- A mayor tiempo en España más mudanzas se producen, las viviendas tienden a tener más habitaciones y los ingresos son más altos.

En el análisis clúster se ha podido distinguir tres grupos:

- Grupo 1 (8.1% de la muestra): Mayoritariamente mujeres de América del Sur, con estudios secundarios, dedicadas a labores del hogar, ingresos menores a 1.200 euros, y viviendo en alquiler. Aunque están en condiciones desfavorables, están satisfechas con su vivienda y barrio.
- Grupo 2 (65.3% de la muestra): Grupo variado con diferentes características y condiciones.
- Grupo 3 (26.6% de la muestra): Mayoritariamente hombres, trabajando, con vivienda propia, nacionalidad española, ingresos superiores a 1.200 euros, y entre 36 y 46 años.

En referencia a la satisfacción con la vivienda se concluyó que:

- La satisfacción con la vivienda y el barrio está influenciada por múltiples factores demográficos, socioeconómicos y de opinión.
- La percepción de discriminación y los recursos disponibles en la vivienda y el barrio son elementos clave en la satisfacción y proyección de residencia de las personas inmigrantes en España.
- Los modelos de regresión proporcionan una comprensión detallada de cómo diversos factores interactúan para afectar la calidad de vida y la percepción del entorno residencial entre la población inmigrante.

## **5. RESULTADOS DE ANÁLISIS CUALITATIVO: VULNERABILIDAD, RENTISMO Y DINÁMICAS DE ABUSO SUMERGIDAS**

Una diferencia particular que se dio entre las personas participantes, y que deseamos recuperar antes de dar inicio a los resultados, es que, a nivel general, las personas participantes de la fase cualitativa se han caracterizado por las siguientes dos cuestiones:

- Menos tiempo residiendo en España. Mientras que las personas que han participado en la fase cuantitativa de la investigación llevan de media 20 años residiendo en España, el promedio de las que han formado parte la fase cualitativa ha sido considerablemente más bajo, en torno a 6 años y medio. Como consecuencia de esto, existe una diferencia notable en términos de vulnerabilidad entre las personas que han participado en ambas fases, puesto que, habitualmente, llevar menos tiempo residiendo en el país implica una mayor debilidad en las redes de apoyo, menos conocimiento sobre el entorno, dificultades para regularizar el estatus migratorio, más inestabilidad, etc.

- Menor nivel socioeconómico. Muy ligado a la anterior cuestión, mientras que una parte importante de las personas partícipes de la fase cuantitativa poseían unos ingresos mensuales estables que les permitía tener cierta consolidación económica, una parte importante de las participantes de la fase cualitativa se sitúan en torno a unos niveles socioeconómicos más bajos, generalmente ocasionados por la imposibilidad de estabilizarse en el mercado laboral. Esta situación se muestra aún más grave en las familias con hijos e hijas, que acaban viviendo situaciones muy críticas de falta de recursos y tienden a verse más sobrecargadas por los costes económicos.

- Régimen de alquiler. Mientras que en la encuesta la distribución de la tenencia era muy variada, las dos cuestiones nombradas anteriormente han llevado a que casi todas las personas entrevistadas vivan en régimen de alquiler. Por ello, en esta fase cualitativa se ha podido percibir en mayor profundidad qué discriminaciones se producen en el mercado de vivienda a las personas migrantes, puesto que vivir en este régimen de tenencia les hace estar expuestas a una fuerte variación residencial y a mantenerse constantemente en búsqueda de vivienda, por lo que se agudiza la inseguridad residencial.

En base a estas cuestiones, podemos observar que existe un perfil relativamente definido que caracteriza a la mayoría de quienes han participado en las entrevistas semiestructuradas y los grupos focales, que se asemeja mayoritariamente al clúster más vulnerable hallado en la encuesta. Por ello, los resultados de esta fase complementan el análisis y proporcionan una visión más crítica sobre la situación de vivienda que viven las personas migrantes en España, tanto sobre las dificultades en el acceso como sobre las condiciones a

las que se ven sometidas. Esta situación ha asegurado una amplia diversidad en la población total participante del proyecto, reflejando las diferentes realidades dentro de la sociedad.

En este sentido, se han identificado los principales factores que dificultan el derecho a la vivienda de las personas migrantes:

- **Trabajo**

Una de las cuestiones más repetidas en todas las entrevistas cualitativas ha sido la de la empleabilidad, afectando especialmente a quienes llevan menos tiempo en España y no han podido regularizar su situación administrativa. El empleo es identificado como una de las primeras barreras que dificultan la integración social. Como consecuencia de esto, acaba creándose un bucle que perpetúa la desigualdad, en el que la dificultad de estabilizarse en el mercado laboral impide estabilizarse en el habitacional, lo que lleva a que estas personas sean dependientes de otros ingresos informales o de la red de apoyo, ya sean familiares o amistades, para afrontar el día a día y no puedan recibir una inserción social integral.

*No te alquilan si no tienes un contrato de trabajo, si no es indefinido... (Hombre, 28 años, Colombia)*

*Estuvimos en pisos de alquiler, que también no es fácil encontrar, porque pues si no tienes contratos y si eres persona extranjera. (Mujer, 42 años, Ucrania)*

- **Requisitos de propietarios e inmobiliarias**

Los requisitos establecidos por las inmobiliarias y personas propietarias, a menudo se convierten en un obstáculo significativo para el acceso a la vivienda. Estos requisitos pueden incluir contratos laborales de varias personas que van a vivir en el domicilio, avales, varios meses de fianza y honorarios – que, pese haberse declarado como ilegales en la última Ley de Vivienda, siguen siendo cobrados por algunas agencias-. Este hecho tiene como consecuencia la exclusión de una parte de la población, generando una mayor desigualdad en el mercado inmobiliario. En las entrevistas se ha podido recoger cómo estos requisitos, que de por sí ya son complicados de cumplir para las personas migrantes, se agravan para quienes no poseen nacionalidad española o permiso de residencia, como se muestra en las siguientes citas:

*En ese momento era muy difícil para alquilar un piso si alguien no tiene NIE  
(Mujer, 37 años, China)*

*DNI, contrato... Con pasaporte no te alquilan (Hombre, 28 años, Colombia)*

*Nadie te quiera alquilar por no tener, primero o documentación o segundo  
por el tipo de contrato que vayas a manejar” (Mujer, 40 años, Colombia)*

*A veces te toca pedir el favor a otra persona (Hombre, 28 años, Colombia)*

- **Coste de la vivienda**

El elevado coste de la vivienda se ha convertido en un obstáculo significativo para muchas personas, dificultando su acceso a un hogar adecuado. Esta situación genera una creciente preocupación, especialmente entre la población migrante. En las entrevistas realizadas aparecen relatos evidenciando cómo la lógica del mercado de la vivienda y el coste de la misma, dificultan el acceso a una vivienda digna, excluyendo a las personas más vulnerables.

*Como lógica de mercado, existe una explosión de los precios de la vivienda, eso obviamente ha implicado lo que se sabe de proceso de gentrificación de ciertos barrios y como expulsión a los márgenes de población nativa. También de población migrante no especializada profesionalmente digamos, entonces yo creo que eso es como el cambio más grande que existe, prácticamente prohibitiva la vivienda  
(Hombre, 38 años, Chile)*

- **Estatus migratorio y empadronamiento**

La condición de migrante enfrenta una serie de obstáculos concretos que complican el acceso a la vivienda, entre los que destaca la situación administrativa en la que se encuentran. El estatus migratorio, ligado a problemas como la discriminación y la falta de información, se erige como una de las principales dificultades para conseguir una vivienda. En primer lugar, en el mercado de vivienda privada, es muy complicado obtener un contrato legal si la persona interesada tiene una situación administrativa irregular. Por otro lado, en programas de vivienda pública y ayudas para acceder a la vivienda, uno de los requisitos más frecuentes es contar con la nacionalidad española o una residencia legal, por lo que imposibilita el acceso a la vivienda en ambos sectores. Además, esta situación administrativa también dificulta la obtención de un contrato laboral formal que regularice los ingresos, perpetuando así la desigualdad. Por ejemplo, no tener toda la documentación en regla complica alquilar un piso; asimismo, el miedo a ser rechazados o enfrentarse a consecuencias legales lleva a muchas personas migrantes a evitar acudir a instituciones públicas, no denunciar situaciones de abuso o no buscar información a través de los canales oficiales.

*Además de tener residencia, están cobrando dos meses de depósito. Sí, no tengo nada de esos requisitos. [...] No tener papeles, te anulan (Mujer, 57 años, Colombia)*

*Por ningún lado nos alquilaban, por no tener contrato, por no tener papeles (Mujer, 36 años, Colombia)*

El padrón municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos del municipio, así mismo es una obligación para todos los residentes del municipio con independencia de su nacionalidad o si cuentan o no con permiso de residencia. De igual modo es un derecho para todos los residentes de la localidad. Según el Artículo 18.2 de la Ley 4/1996, de 10 de enero, por la que se modifica a la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local: "*Los extranjeros deberán inscribirse en el Padrón del municipio en el que residan habitualmente. La inscripción de los extranjeros en el Padrón Municipal no constituirá prueba de su residencia legal en España ni les atribuirá ningún derecho que no les confiera la legislación vigente*".<sup>3</sup>

Pese a ser un derecho, la población migrante sufre numerosas dificultades para acceder al empadronamiento, sobre todo quienes están en situación irregular, que viven en subarriendos, en situación de hacinamiento o en alquileres sin contrato regular. La falta de inscripción en el padrón municipal pueden derivarse en graves consecuencias como la dificultad para acceder a servicios básicos como sanidad o educación, imposibilidad de regular su situación, exclusión en ayudas o subvenciones y falta de reconocimiento oficial de su domicilio. Esto limita considerablemente su integración y afecta su calidad de vida.

*Ni tenía contrato, ni te empadronan. Yo llegué en septiembre y logré empadronarme el 2 de febrero y lo hice porque uno de mis amigos era amigo de un señor español (Mujer, 53 años, Colombia).*

*Nosotros le habíamos dicho, bueno nos vamos para allá pero necesitamos empadronarnos, inicialmente nos dijo que sí, y luego empezó con trabas (Mujer, 36 años, Colombia)*

- **Discriminación racial**

Otro factor que se ha identificado como un obstáculo para el acceso a la vivienda es la discriminación hacia el colectivo migrante, la cual pone de manifiesto ciertos aspectos que impactan negativamente en estas personas. Esto se traduce en la exclusión de estas personas del proceso de visitas a los inmuebles, negándoles así la oportunidad de ser considerados como posibles

---

<sup>3</sup> LEY 4/1996, de 10 de enero, por la que se modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el Padrón municipal. [BOE-A-1996-753 Ley 4/1996, de 10 de enero, por la que se modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el Padrón municipal.](#)

inquilinos, lo que agrava aún más la falta de acceso a la vivienda. Esta discriminación persiste incluso después de haber conseguido un hogar, ya que las interacciones con las personas propietarias pueden ser despectivas y a menudo se encuentran al margen de las normativas legales.

Los resultados cualitativos corroboran la idea de que el colectivo migrante carga con estigmas y prejuicios que dificultan su acceso a la vivienda, con preocupaciones relacionadas con el número de ocupantes, el mantenimiento del inmueble, el cumplimiento de las normas de la comunidad de vecinos y los trámites legales y de pago. Esta situación expone a este grupo a un mayor riesgo de exclusión, ya que a menudo son juzgados por características negativas, lo que genera más barreras, especialmente si carecen de un DNI o son familias con hijos e hijas.

*Un señor dijo, yo no le arriendo a un colombiano porque los colombianos son irresponsables, se demoran en pagar... otro señor: "yo no le arriendo a los latinos porque son conchudos", bueno... pues uno ahí no puede hacer nada con la opinión de otras personas [...] pero sí, ha sido muy difícil por el hecho de ser latino, latina. (Mujer, 22 años, Colombia)*

*Llamé y el señor de entrada, me dijo, ¿es de qué país? y le dije bueno, yo soy de Colombia y ¿tu esposo también es y tus hijos también? Todo nuestro grupo familiar es colombiano, los cuatro, entonces me dijo, yo la verdad no, no tengo problema con la nacionalidad, pero por qué era la de Inmobiliaria, pero el dueño sí exige que sean españoles. (Mujer, 37 años, Colombia)*

*Cuando empezamos a buscar piso pensamos ser honestos, éramos nosotros dos y los dos niños (...). Entonces qué sé yo, habremos visitado más o menos unos 20 pisos entre aquí, Barcelona y las afueras de Barcelona, estuvimos 8 meses más o menos buscando ocho meses ocho meses y por poco más de un año (...) Entregamos la documentación y simplemente a través de un correo, por una llamada, nos decían que el propietario había elegido otro perfil y que al final nos habían rechazado a nosotros. En una ocasión, al día siguiente me dijo que habían cogido a un par de chicas que les había gustado el piso y le digo pero ¿por qué? Si nosotros cumplíamos los requisitos que pedías y tal, me dijo sí, pero es por los niños. Y a partir de ahí, entendimos que no alquilan a familias con niños y bueno, a partir de ahí decidimos presentar nuestros papeles como pareja sin niños. (Mujer, 33 años, Perú)*

- **Discriminación institucional**

Tal y como se ha visto en el apartado anterior, la discriminación hacia el colectivo migrante por su origen, nacionalidad o aspectos socioculturales por parte de las inmobiliarias o propietarios, es uno de los obstáculos a los que se enfrenta la población migrante. Dichas discriminaciones pueden ser también cometidas por otras instituciones, reproduciendo los estereotipos y prejuicios, limitando así el acceso a recursos, ayudas e información al colectivo migrante.

*Porque es chistoso que te hagan como reunirse, visitarte para demostrar de que ellos sí están haciendo un acompañamiento, cuando en realidad no te están dando soluciones (...) con decirte que la trabajadora social me dijo “a mí me han dicho que en Tarragona es tan fácil conseguir alquiler”, sí me voy a Tarragona... ¿qué gano yo con un alquiler allá si aún no tengo trabajo? Mientras que aquí tengo mi fuente de ingresos (Mujer, 42, Colombia)*

*En Cataluña nos trataron horrible (Servicios sociales), diciéndonos que para qué se vinieron así, irresponsables, usted no tenía por qué venirse y más con niños y vienen a España (Hombre, 42, Colombia)*

- **Acondicionamiento de la vivienda: humedades y plagas**

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 recursos y suministros básicos de agua y electricidad; las condiciones ambientales y de salubridad como es ventilación, iluminación y calefacción; la ubicación y entorno, así como la ausencia de hacinamiento.

Dentro de la fase cualitativa emergen relatos de personas que se enfrentan a problemas de acondicionamiento en sus viviendas. Las humedades por ejemplo, pueden poner en riesgo la salud de las personas que viven en ellas, provocando desde problemas respiratorios hasta enfermedades crónicas. Además de los riesgos para la salud, las humedades pueden afectar la estructura de la vivienda, generan malos olores y sensación de frío. La falta de ventilación, iluminación y acondicionamiento térmico de la vivienda puede empeorar el problema de las humedades, siendo también un problema en sí mismo, ya que soportar altas temperaturas en verano o frío en los meses de invierno afecta en la calidad de vida.

*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, el suelo. Las condiciones horribles, la verdad tenía miedo... cuando llueve, la gente se alegra un montón de la lluvia, yo no, yo tenía miedo 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)*

*Las humedades, bueno... [suspiro] ahora estamos viviendo con humedades y es terrible [...]. Lo fuerte fue que descubrí que todos los de ese edificio eran puros latinos personas extranjeras, pero claro, era porque ningún español yo creo que aceptaría vivir en esas condiciones de cómo estaba ese piso [...]. Si uno se asoma por ver las paredes del interior del patio, todas tienen humedades. Todos los pisos se ven verdes. (Mujer, 24 años, Colombia)*

Los problemas relacionados con las plagas, es otra de las cuestiones que ha emergido en las entrevistas. Las plagas dentro de las viviendas también

pueden ser causantes de enfermedades respiratorias, reacciones alérgicas, y daños psicológicos como ansiedad, estrés o insomnio.

*Estamos aburridísimos. No solo por estar estrechos si no porque hay chinches, y mira no es mentira [muestra sus brazos] todo mi cuerpo es así, mis piernas, las de mi niño, horrible, hemos echado veneno el que venden en el mercado y no se van, no se esa plaga de donde sale ... horrible, entonces ha sido ¡uf! Ha sido por ese lado difícil, pero bueno ... pues estoy acá y pues toca o toca. (Mujer, 22 años, Colombia)*

- **Acondicionamiento de la vivienda: hacinamiento**

El hacinamiento es otra de las problemáticas referida a las condiciones de vivienda de la población migrante. Se entiende una situación de hacinamiento cuando el número de personas que habitan una vivienda excede la capacidad adecuada del espacio disponible por metro cuadrado. Los relatos recogidos en las entrevistas, manifiestan que la población migrante se ve expuesta a aceptar condiciones de sobreocupación en las viviendas.

*Éramos cuatro en una habitación [...] en el piso, pues yo creo que llegábamos a ser unos 10 o más". (Mujer, 50 años, Bolivia)*

*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, colombiana, 22 años)*

- **Inseguridad residencial**

Una cuestión clave que ha orbitado en torno a todo el trabajo de campo cualitativo realizado, ha sido la sensación de inseguridad transmitida por la gran mayoría de las personas entrevistadas. Como consecuencia de verse obligadas a vivir en regímenes de alquiler, especialmente en una situación tan tensionada como en la que nos encontramos actualmente, la incertidumbre respecto a cuál va a ser su lugar de residencia en los próximos años es continua y se convierte en un enorme factor de frustración en el proceso migratorio. De hecho, aunque el tiempo medio de residencia en España de las personas participantes de esta fase ha sido tan solo de 6 años y medio, todas ellas han residido en varias viviendas con muy poco tiempo entre ellas, especialmente en los primeros años de llegada a España.

*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. (E.A.C. Sindicato de Inquilinas)*

*Tengo un pie aquí y un pie en la calle, pues entonces como que se pone uno a pensar: yo para qué me vine para acá. (Hombre, 38 años, Colombia)*

Esta inseguridad residencial puede ser expresada de muchas maneras, pero hay una especialmente preocupante y que supone una fuerte vulneración de los derechos humanos: los desahucios. Algunas de las personas participantes de esta fase han verbalizado el haberse visto expuestas a procesos de desalojo, principalmente por motivos económicos. Si bien, esta situación es alarmante en todos los grupos poblacionales, es habitual que las personas migrantes con poco tiempo residiendo en España carezcan de unas sólidas redes de apoyo o simplemente de un lugar a donde ir, lo que agrava la situación.

*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 en la espera de un desalojo. (Mujer, 36 años, Ecuador)*

*Yo he llegado a sufrir desahucio, casi. No me encontraron en casa, pero sí me llegó un documento para desahuciar el piso [...]. El alquiler sí supone inseguridad. Los trabajos no son estables. Con ese riesgo de que te puedan exigir irte del piso. (Mujer, 50 años, Guinea Ecuatorial)*

## • Conclusiones

En definitiva, el trabajo de campo cualitativo realizado en esta investigación ha evidenciado cómo el mercado residencial actúa como un eje que perpetúa la desigualdad hacia las personas migrantes, coincidiendo con lo expuesto por Gil *et al* (2024). Esta situación afecta de manera especialmente severa para aquellas personas que se encuentran en una situación más vulnerables, quienes se ven más proclives a aceptar cualquier tipo de abuso porque su ventana de oportunidades se encuentra notablemente más reducida por la dificultad de acudir al mercado inmobiliario sin un estatus migratorio regularizado, sin contrato de trabajo fijo, sin avales residiendo en el país, con menos redes de apoyo y, en ocasiones en función de la procedencia, con los prejuicios raciales que implican ser una persona migrante.

Como consecuencia de esto, muchas de las personas migrantes partícipes de esta fase cualitativa han señalado que estas barreras les empujan frecuentemente hacia el subarriendo informal, asumiendo en muchas ocasiones precios elevados y por encima de los estándares del mercado, puesto que no pueden acceder de otra manera. Esta dinámica les deja

totalmente desprotegidas legalmente en caso de conflictos con sus arrendadores, profundizando su situación de indefensión.

## **6. DISCUSIÓN Y TRIANGULACIÓN DE MÉTODOS**

El presente estudio se enfocó en reflejar la complejidad del acceso y condiciones de vivienda para la población migrante en España. Dado el interés por el fenómeno, se emplearon métodos mixtos para recabar información que diera cuenta de una radiografía profunda y holística. Este enfoque metodológico permitió integrar datos objetivos con percepciones subjetivas, visibilizando cómo las estructuras sociales y económicas afectan desproporcionadamente a la población migrante en este ámbito. Producto de este diálogo de la información es que hemos podido avanzar en la comprensión integral sobre la realidad del colectivo migrante y su vínculo con el derecho a la vivienda. A continuación, pasaremos a revisar la integración de ambas fases, estructuradas en dos grandes ejes temáticos: acceso a la vivienda y condiciones de habitabilidad para el colectivo migrante.

### **6.1. EL ACCESO A LA VIVIENDA COMO RESISTENCIA A LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

Tal como se pudo observar en los apartados anteriores, uno de los principales ejes de análisis y hallazgos guarda relación con el acceso a la vivienda como un reto crítico. Esta problemática implica no sólo la (in)capacidad de encontrar una vivienda, sino también de hacerlo en condiciones de habitabilidad digna y estable (Iriondo y Rahona, 2009; Rodríguez y Estrada, 2022). Se torna más relevante este punto cuando 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 la que más discriminación se da.

Los resultados del estudio confirman la crisis actual de asequibilidad de la vivienda, donde las personas migrantes ven acentuadas las dificultades para encontrar un espacio que habitar. Se reporta el alto coste de la vivienda, cifras insostenibles en términos de bienestar y estabilidad, que condice con lo expuesto en la literatura (Alguacil y Leal, 2011). En esta línea se asocia el alto coste de la vivienda a la marginación económica y la exclusión social de las personas migrantes, quienes no solo enfrentan menores ingresos, mayor precariedad laboral y procesos administrativos que se demoran y les dejan en un limbo legal, sino que también se ven expuestas a prácticas discriminatorias que agravan esta situación (SOS Racismo, 2024; Save the Children, 2023).

Estos hallazgos se reflejan en las dos fases del estudio, sintetizados de manera visual en formato *joindisplay* en la tabla 9. En esta tabla se puede observar la tensión de tres factores clave que afectan al colectivo migrante en España: el

coste asociado a la vivienda y las barreras económicas asociadas, las exigencias y dinámicas del mercado y, la discriminación. Estas dinámicas operan dejando en una zona gris y de riesgo al colectivo migrante, marcada por una experiencia particular, ya que muchas de estas personas están en proceso de regularización de su documentación y situación laboral, lo que limita su poder adquisitivo y amplía las brechas de desigualdad. Además, el desconocimiento del mercado inmobiliario reduce significativamente sus opciones habitacionales, exponiéndolas a discriminaciones, estigmatización y prácticas abusivas que vulneran sus derechos, entre ellos el acceso a una vivienda digna.

	<b>Cuantitativo</b>	<b>Cualitativo</b>	<b>Producto/hallazgo</b>
<b>Costes y barreras económicas</b>	85,6% identifica como principal factor obstaculizador.  Coste de vivienda supera el 60% de los ingresos económicos	La situación administrativa irregular, sumada a la inestabilidad laboral y a una situación económica precaria, dificulta aún más la capacidad para hacer frente a los altos costos de la vivienda.	Poder adquisitivo limitado, aumenta brechas de desigualdad
<b>Exigencias de mercado y competencia</b>	Segundo factor obstaculizador, el 46% menciona a inmobiliarias como barrera y 31% señala a propietarios.	Competencia desleal, operan filtros que excluyen y desplazan a población migrante	Negación de acceso a vivienda, colectivo desplazado a viviendas con peores condiciones
<b>Discriminación y estigmatización sociocultural</b>	58% considera que la condición migrante complica el acceso, un 59% indica discriminación por propietarios y un 52% por propietarios.	Percepción de discriminación estructural, que estigmatiza al colectivo	Asequibilidad reducida

*Tabla 9. Jointdisplay de métodos mixtos sobre dificultades en el acceso a vivienda. Tabla de elaboración propia con datos de la encuesta elaborada por AESCO.*

La vivienda es una necesidad fundamental de subsistencia que no puede ser reducida únicamente al acceso, sino que también implica una serie de adecuaciones y condiciones estructurales y socioespaciales aceptables. Su vulneración constituye un problema que afecta al plano social, incrementa las desigualdades económicas, fomenta la especulación del mercado y plantea desafíos legales y normativos. Configura dos polos cada vez más extremos y segregados producto de su mercantilización. Por una parte, encontramos a quienes poseen una vivienda y optan a una calidad de vida con un nivel adecuado de seguridad, y por otra parte, a quienes ven cada vez más lejana la opción de emanciparse, de vivir autónomamente y que están expuestos a

condiciones deplorables. La vivienda se convierte, por tanto, en un factor protector y preventivo de inclusión social, que permite acceder a otros derechos como salud, educación, seguridad, etc. Sin embargo, cuando este derecho se vulnera, se convierte en un factor opresor, donde se agudiza el riesgo de pobreza, de desigualdad y de exclusión (AROE, 2024).

En un contexto de crisis socioeconómica en aumento como el actual, el riesgo de exclusión social de los colectivos vulnerabilizados se ha acrecentado, expresándose de diversas formas, entre estas, la exclusión residencial (Módenes, 2022; Hernández-Pedreño *et al.*, 2024). El fenómeno que hemos analizado a lo largo de este estudio da cuenta de la tensión en el mercado de vivienda, donde el aumento de la demanda, combinado con una oferta limitada, ha provocado un aumento en los precios, especialmente en el mercado de alquiler, que se ha visto más afectado que el de compra (Rodríguez-Suárez *et al.*, 2023; Bortien y López-Gay, 2021).

Es necesario recordar que quienes están bajo el régimen de alquiler, ya sea piso completo o por habitación, asumen una carga económica mayor, que restringe la capacidad para afrontar otros gastos y merma la opción de ahorro y de mejorar sus condiciones habitacionales. El modelo planteado perjudica, por tanto, a quienes no son propietarios, perpetuando brechas de desigualdad. Se agrava todavía más cuando existen dificultades para los pagos, lo que puede llevar a situaciones extremas de *sinhogarismo*, situación que está afectando a 37.000 personas en España (Hogar Sí, 2024)<sup>4</sup>.

Se puede observar además, que la asequibilidad de una vivienda afecta a aquellas personas que están en desigualdad de condiciones. En esta expresión de exclusión estructural y fragmentación social se aúnan dimensiones económicas, culturales y étnicas, siendo las personas migrantes quienes viven la marginación laboral, social y de precarización. Esto se traduce en que quienes emigran, tal como se ha expuesto, son más susceptibles a enfrentar dificultades para contar con la regulación administrativa, requisitos requeridos para acceder a una vivienda, con los sueldos, y la carga económica para poder acceder a una vivienda digna. Implica un esfuerzo mayor para superar las múltiples barreras que se imponen, donde gran parte de este colectivo debe aceptar viviendas en peores condiciones (Orozco-Martínez *et al.*, 2023, 2024). Así también, se consolidan las políticas neoliberales que agravan las desigualdades estructurales y socioespaciales en las ciudades, excluyendo y segregando a las personas vulnerables (Díaz y Lourés, 2013).

Ante este escenario, la vulnerabilización refiere a los procesos en que se expone sistemáticamente a ciertos grupos o personas a situaciones de riesgo y exclusión, debido a dinámicas de poder, estructuras sociales y políticas

---

<sup>4</sup><https://hogarsi.org/sinhogarismo/>

desiguales que son inherentes al sistema. 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. Algunos de estos elementos los hemos podido revisar en este estudio, donde tanto los resultados de la encuesta como los relatos de las entrevistas narran las prácticas cotidianas en que el sistema opera para reproducir la desigualdad. Ejemplos concretos de estas situaciones de desigualdad y vulneración son las experiencias de algunas personas migrantes que, ante la falta de opciones accesibles, se ven obligadas a optar por viviendas inadecuadas e inseguras. En casos extremos, esto las lleva a recurrir a asentamientos informales como única alternativa, o incluso, a enfrentar situaciones de sin hogarismo.

En esta línea, otro eje relevante a destacar son las barreras de discriminación que se multiplican en esta búsqueda de vivienda para las personas inmigrantes, en base a factores como la exclusión que ejercen las inmobiliarias y las personas propietarias. Esta situación recopilada en el estudio es coincidente con lo reportado también por la literatura (García y Buch, 2020; Orozco-Martínez *et al.*, 2024), donde se normalizan filtros que reproducen desigualdades, aumentando los requisitos para las personas migrantes, o bien, negándoles ser partícipes del proceso, visita y acceso a vivienda. Referimos a una situación preocupante, dado que se comienza a naturalizar y justificar el trato discriminatorio a estos colectivos, quienes pueden creer erróneamente que merecen dichas formas producto de su procedencia de origen étnico-racial. De esta forma se internaliza y cristaliza un maltrato, una exposición prolongada a la falta de reconocimiento, a las carencias, a la precariedad y a la exclusión (SOS Racismo, 2024).

En efecto, con este operar no solo se vulnera el derecho a la vivienda, sino que además el derecho a la igualdad de trato y la no discriminación, generando impactos profundos en otros niveles. Las personas afectadas, al enfrentarse constantemente a la vulneración de sus derechos, pueden llegar a normalizar estas situaciones; como consecuencia, son más susceptibles a caer en estafas más complejas, se sienten limitadas para denunciar por temor a posibles represalias por su condición migrante, lo que conlleva a una pérdida de la confianza en las instituciones y al desconocimiento de sus derechos.

Por tanto, sigue siendo un desafío pendiente por atender por parte del Estado español el atender y resolver la problemática de exclusión residencial y el racismo estructural adyacente, ya que sus consecuencias se extienden a otras esferas. Esta situación coincide con los datos de SOS Racismo (2024), que reflejan una discriminación estructural en el acceso a la vivienda que afecta desproporcionadamente a los migrantes, así como a otros grupos racializados, perpetuando la exclusión social y marginando a estos individuos dentro de su entorno.

6.2. VULNERABILIDAD E INFRAVIVIENDA Y SUS EFECTOS EN EL COLECTIVO MIGRANTE

La exclusión en el acceso a la vivienda no solo impacta materialmente, sino que también tiene repercusiones psicosociales significativas. En este sentido, el hacinamiento y las condiciones de infravivienda emergen como indicadores de una vulnerabilidad estructural que afecta la salud mental y el bienestar de las personas migrantes.

Respecto a las condiciones de vivienda, se hace 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, las condiciones de la vivienda se convierten en un indicador sobre la exclusión residencial, donde elementos como habitar un espacio inseguro e inadecuado se convierten en marcadores de este fenómeno (Rodríguez y Estrada, 2022).

Esto alcanza consecuencias adversas, por ejemplo, según UNICEF (2024), la falta de acceso a una vivienda adecuada afecta particularmente a niños y niñas en hogares migrantes, quienes soportan una carga adicional en su desarrollo debido a condiciones como el hacinamiento y la falta de recursos básicos. La precariedad de la vivienda está asociada con altos niveles de ansiedad, estrés y malestar emocional, que afecta a toda la población, especialmente entre quienes se encuentran en situaciones de mayor vulnerabilidad (AROE, 2024).

Se pudo observar, además, que la población migrante se enfrenta a prácticas de subarriendo abusivas y un mercado informal que los coloca en situaciones de indefensión, lo cual acentúa sus dificultades para integrarse plenamente en la sociedad y reduce su bienestar psicológico. Estos hallazgos subrayan que la falta de una vivienda adecuada trasciende el ámbito económico y afecta otros aspectos esenciales de la vida, limitando el ejercicio de otros derechos fundamentales. Dichos resultados dialogan con lo expuesto por otros informes (AROE, 2024; UNICEF, 2024), cuya integración y coincidencias pueden consultarse en detalle en la tabla 10.

	Cuantitativo	Cualitativo	Producto/hallazgo
Condiciones de vivienda	Iluminación, la seguridad y la percepción del barrio se relacionan con la satisfacción de la vivienda y su vínculo, así como la proyección en el lugar.	Elementos físicos estructurales como humedades y plagas incrementan riesgo de salud. Falta de suministros básicos.	Prestaciones y equipamiento básico que descende la calidad vida.
Hacinamiento e infravivienda	22% está en régimen de alquiler por habitación, por encima de otros tipos de alquiler.	Subarriendo. Sometimiento a normas opresivas. Restricción de uso de	Red sumergida de abuso, con peores condiciones de habitabilidad.

		espacio.	
<b>Vulnerabilidad</b>	22% expresa Inseguridad residencial.	Sensación de riesgo, y malestar. Estrés, depresión, angustia y agobio.	Efectos psicológicos sobre la salud mental. Subjetividad expuesta

*Tabla 10. Jointdisplay de métodos mixtos sobre efectos de la vivienda. Tabla de elaboración propia con datos de la encuesta elaborada por AESCO.*

Entre los hallazgos se puede observar claramente que la vulnerabilización genera múltiples efectos en las personas, que afectan perjudicialmente a las personas migrantes que son expuestas a estos procesos de exclusión residencial y social. La vivienda se posiciona como un bien de primera necesidad, y es que no solo determina las condiciones residenciales, sino que también incide en una multitud de dimensiones que directa o indirectamente conforman la calidad de vida, el bienestar y las oportunidades de ascensión social de todos los miembros del hogar, ya sean niños, niñas, adolescentes o adultos.

Al respecto, y tal como se ha comentado previamente, existe evidencia científica sobre cómo la falta de una vivienda digna y adecuada en términos físicos y económicos perjudica la salud, el desarrollo personal, el desarrollo educativo, el nivel de estudios máximo alcanzado y, por extensión, la incorporación en el mercado laboral (AROE, 2024; UNICEF, 2024). En términos concretos, el acceder a una vivienda con prestaciones adecuadas define el porvenir de las personas y su inclusión social. Diversos estudios (Alguacil y Leal, 2011; Cebolla-Boado y López, 2020; EAPN, 2024; Módenes, 2022) hacen referencia a las condiciones residenciales de la población extranjera en el contexto europeo, donde se describen como deficientes, describiendo que ocupan viviendas de menor tamaño, mayores carencias físicas, sobreocupación, movilidad residencial, segregación residencial, menor satisfacción con el barrio y menor satisfacción con la vivienda, sumada a la discriminación que sufren en el mercado privado.

En esta línea, es relevante resaltar aspectos vinculados con el hacinamiento e infravivienda (Rodríguez-Suárez y López-Gay, 2023; Eurostat, 2021). Estas condiciones no son la opción de vivienda deseada para muchos inmigrantes, sino que, en la mayoría de los casos, se trata de su única opción viable (Orozco-Martínez et al., 2023; 2024). Todos estos aspectos son reportados en ambas fases del estudio, y constituyen la caracterización de las condiciones de habitabilidad a las que acceden las personas migrantes.

El análisis revela la confluencia de la vulnerabilidad social y las redes informales que operan en el contexto migratorio, particularmente en lo que respecta a la vivienda y el ámbito laboral. Todo ello da lugar a un ciclo de dinámicas de precariedad e inseguridad, en el cual las personas tienen un mayor riesgo de experimentar situaciones de desprotección. Esta práctica es

muy común, su riesgo está en que tienen un componente económico abusivo que oprime al colectivo migrante, el cual no es denunciado. Estas prácticas operan bajo estrategias que conscientemente intentan no dejar rastros y aparentan ser una red invisible, que se ha ido consolidando en el tiempo bajo sus propias reglas y normativas que están fuera de la legalidad. Los casos de las personas inmigrantes que se encuentran inmersos en este hecho, establecen su cotidianidad a través de estas redes sumergidas. En consecuencia, se perpetúa la vulnerabilización dificultando considerablemente la posibilidad de emerger de esta situación de precariedad, de contar con los registros de empadronamiento, de pagos y de toda documentación que es parte del marco legal y que contribuye a la regularización.

Es un hecho que la vivienda es un aspecto fundamental, de ahí su relevancia por poder avanzar en el fenómeno ante los procesos de exclusión que genera el sistema. La falta de seguridad, las dificultades de acceso, así como la presencia de espacios inadecuados o en condiciones precarias de habitabilidad, tienen un impacto considerable en la vida de las personas, siendo la salud mental una de las áreas más perjudicadas y produciendo una serie de enfermedades y padecimientos como estrés, ansiedad, depresión, etc.

Desde nuestros hallazgos, se observa la constante narración de episodios de estrés, frustración y angustia por no encontrar vivienda por parte del colectivo inmigrante. La vivienda es un elemento fundamental para el bienestar de las personas que no solamente proporciona un lugar físico donde vivir, sino que también representa un refugio, espacio de protección y descanso que tiene representaciones subjetivas y mentales. Esta línea dialoga con lo expuesto por los informes de Provivienda (2019), donde se analiza el nivel de malestar emocional y psicológico de la población general y de la población vulnerable sobre los efectos que origina al ver negado el acceso a una vivienda en condiciones.

En esta línea, los efectos influyen en la estabilidad emocional y psicológica, dado que pone en riesgo la construcción de proyectos de futuro, el poder asentarse, generar vínculos con el entorno y las personas, 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.

En síntesis, este estudio confirma que la población migrante en España enfrenta una crisis habitacional agravada por un sistema estructural que no garantiza su acceso a una vivienda adecuada. La vivienda, como espacio fundamental para el desarrollo y la integración, debería estar disponible sin restricciones basadas en el origen o la condición socioeconómica. La situación

actual exige un compromiso real y sostenido por parte de la sociedad y de las instituciones para superar las barreras de exclusión que enfrenta este grupo, paso esencial para construir una sociedad inclusiva y equitativa.

## **7. EJEMPLOS DE BUENAS PRÁCTICAS**

Ante la revisión de la literatura que guio a esta investigación, como en la inmersión de las diversas fases del estudio, se pudo identificar y conocer prácticas que intentan responder al fenómeno en cuestión. A continuación, daremos espacio a la revisión de estas, subdivididas por tres actores: las instituciones públicas, el tercer sector y las organizaciones civiles.

### **7.1. 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, siendo necesario demandar aquellos aspectos que no están cubiertos en la actualidad. No obstante lo anterior, debemos destacar que existen buenas prácticas en las instituciones públicas, donde se debe promover 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, intentando instaurarse sistémicamente.

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.

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.

*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)*

- **Mesa intersectorial**

La complicada situación que atraviesan las personas 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 Convención del Fòrum Social Metropolità al que pudo acudir el equipo de AESCO hace unos meses, 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.<sup>5</sup> 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 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 inmigrantes 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.<sup>6</sup>

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

---

<sup>5</sup><https://www.barcelona.cat/barcelonainclusiva/ca/forumsocialmetropolita.html>

<sup>6</sup><https://planderecuperacion.gob.es/noticias/conoce-proyectos-plan-rehabilitacion-vivienda-regeneracion-urbana-plan-recuperacion-prtr>

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. A través de este modelo de cesión de suelo a cooperativas, que también puede darse a ONGs a través de 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.

## **7.2. 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. Entre estas acciones encontramos:

- **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 que se está abordando desde entidades del tercer sector. Con respecto a estas buenas prácticas que se están implementando actualmente 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 explican con mayor detalle 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 encuentra: 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 inmigrante, 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 ser desde hacer una búsqueda previa en portales inmobiliarios, mediar con la inmobiliaria/propietarios o asesorar en los procesos.

*Lo que hacemos desde aquí es facilitar listados. Hacemos búsquedas en los portales inmobiliarios, también tenemos alguna persona que hace de 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 relacionadas con suministros básicos, acompañamiento, asesoría personalizada e intervención de prevención o derivación en situaciones extremas. Además, ligado a estos apoyos, 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.

*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)*

- **El modelo *HousingAssociation***

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 *HousingAssociation* 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. Buzón contra la discriminación de Provivienda**

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.

### **7.3. 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 inmigrantes.

- **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, 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.

## **8. CONCLUSIONES: LA VIVIENDA COMO GRAN RETO DE INTEGRACIÓN SOCIAL**

La investigación realizada sobre el acceso a la vivienda para personas migrantes en España revela un panorama complejo, donde los desafíos económicos y sociales se entrelazan con condiciones estructurales que limitan la inclusión. El derecho a la vivienda para la población migrante en España sigue siendo un reto, el cual se ve obstaculizado y marcado por dificultades para el acceso, prácticas discriminatorias, condiciones habitacionales inferiores y una limitada integración y participación social. Nuestros resultados, tal como se han expuesto, ponen en evidencia una situación crítica al respecto, caracterizada por la desigualdad y la vulneración de derechos, que se manifiestan en prácticas de exclusión residencial y social para este colectivo.

Si realizamos una síntesis de los resultados de este proceso, se observa una marcada diferencia en las experiencias de las personas migrantes, quienes enfrentan una auténtica carrera de obstáculos al buscar una vivienda. Uno de estos ejemplos es el régimen de tenencia, donde gran parte del colectivo migrante debe optar al alquiler debido a las restricciones económicas y administrativas que enfrentan. Esta situación dialoga además con la barrera de carga económica que representa la vivienda, donde el coste ha aumentado alcanzando una sobrecarga que muchas veces es inviable de sobrellevar. Es ahí, cuando emergen alternativas que en ocasiones refieren a situaciones de hacinamiento, infravivienda, abusos y escenarios fuera del margen y protección legal. Se comienza a consolidar una ruta que lleva a las personas migrantes a la vulneración, influyendo en su calidad y estabilidad de vivienda, pero también en otras esferas que refieren al bienestar subjetivo social y la exclusión social y residencial.

Como se pudo observar en esta investigación, la condición migrante tiene como característica per se una mayor probabilidad de experimentar situaciones de precarización económica, laboral y residencial, más cuando las personas llevan poco tiempo en el país de destino. Esto se traduce en un acceso limitado a empleos formales y de calidad, lo que fuerza a muchas personas migrantes a desempeñarse en trabajos informales y de bajos ingresos. Esta situación se ve agravada por la situación administrativa de las personas migrantes y respaldo legal, lo que restringe aún más sus posibilidades de acceder a mejores condiciones, limitando el poder adquisitivo, y el margen de elección sobre vivienda. Por tanto, el acceso a una vivienda digna, se torna como un objetivo lejano y difuso para este colectivo.

Otro de los hallazgos relevantes del estudio es la percepción de que la condición migratoria complica el acceso a la vivienda. Esta percepción resalta las barreras sistémicas que enfrentan los migrantes, agravadas por la falta de apoyo institucional efectivo, ya que solo un 13.2% de los encuestados percibe la existencia de mecanismos de apoyo suficientes por parte de las administraciones públicas. Si lo conectamos con los resultados de la fase

cualitativa, los relatos narran episodios de discriminación y obstáculos socioculturales que atentan con la subjetividad de las personas. Los efectos son múltiples y en diversas dimensiones como lo social, lo laboral, lo educativo y lo personal.

En la fase cualitativa se recoge cómo esta inseguridad residencial tiene efectos en la salud mental de las personas, en su integridad y en su bienestar. Múltiples son las experiencias que dan cuenta de una experiencia particular a la que se ven expuestas las personas migrantes para acceder a una vivienda y que sea en condiciones de habitabilidad. Dicha experiencia del colectivo migrante dista de ser fácil y agradable, todo lo contrario, supone en muchas ocasiones incertidumbre, inseguridad, miedo y dolor, lo que se traduce en estrés, agobio y malestar. Esto demuestra cómo los estigmas, la segregación y la exclusión afectan profundamente el acceso a la vivienda, revelando nuevos matices sobre las barreras estructurales que enfrentan las personas migrantes.

Por último, otro punto importante a destacar refiere a la satisfacción con la vivienda y el barrio, que varía según el régimen de tenencia. Las personas propietarias tienden a mostrar un nivel más alto de satisfacción y cohesión comunitaria, mientras que quienes deben arrendar, especialmente aquellos que residen en viviendas compartidas o alquilan habitaciones, presentan una mayor insatisfacción.

Así también, se puede observar el sentido de pertenencia y la participación comunitaria, que son más débiles entre inquilinos, lo que afecta la integración social. Se abre por tanto, otra brecha a superar para fomentar la cohesión de las personas y la protección de sus derechos como ciudadanos y ciudadanas. Todos estos resultados reflejan una barrera invisible pero poderosa que limita el acceso igualitario a la vivienda y subraya la necesidad de políticas inclusivas que promuevan un acceso justo y sin sesgos.

La investigación sobre acceso a la vivienda para personas migrantes en España revela tanto desafíos como avances, ejemplos de esto son las buenas prácticas que distintos actores han implementado en la materia en el último tiempo. Desde las instituciones públicas, la expansión del parque de alquiler social y los esfuerzos en rehabilitación urbana representan avances notables. El tercer sector y la sociedad civil han contribuido sustancialmente a través de iniciativas de sensibilización, formación y acompañamiento, que no solo buscan mejorar las condiciones de vida de la población migrante, sino también fomentar la cohesión social y contrarrestar la discriminación. Aunque estos esfuerzos logran importantes avances en la concienciación sobre derechos residenciales, el impacto de estas prácticas aún es limitado en alcance y financiación. El acompañamiento en la búsqueda y mantenimiento de vivienda es vital, pero es necesario un mayor respaldo institucional y recursos más sostenibles que permitan ampliar estos servicios y alcanzar a un mayor número de personas afectadas.

El papel de los movimientos sociales y la perspectiva interseccional emergen como componentes esenciales en la lucha por el derecho a la vivienda. La creación de redes de apoyo que integran a colectivos de diversas luchas sociales, como las asociaciones antirracistas, fortalece la visibilidad de las problemáticas que enfrenta la población migrante, incluyendo la exclusión residencial agravada por factores de género, etnia y nivel socioeconómico. No obstante, la baja participación de la población migrante en estas asociaciones es un reto a abordar, pues limita su voz en la toma de decisiones y en la formulación de estrategias contra la discriminación. Avanzar hacia una mayor inclusión y representación en los movimientos sociales es fundamental para que estas redes respondan de forma más efectiva a las necesidades específicas de los migrantes.

Los hallazgos de este estudio subrayan la necesidad de políticas públicas más inclusivas que no solo aborden la asequibilidad de la vivienda, sino que también combatan la discriminación y promuevan la protección de los derechos de los inquilinos. Las iniciativas que fomenten la construcción de viviendas asequibles y que incluyan mecanismos de apoyo para la población migrante pueden jugar un papel fundamental en la mejora de su acceso a la vivienda y, por ende, en su integración social y económica. Asimismo, es esencial fortalecer la cooperación entre instituciones públicas, el tercer sector y la sociedad civil para diseñar soluciones que respondan de manera efectiva a las necesidades de la población migrante. Mejorar la información y el acceso a programas de apoyo, así como fomentar la educación sobre los derechos y obligaciones tanto de los propietarios como de los inquilinos, contribuirá a un entorno más justo y equitativo.

En conclusión, la vivienda sigue siendo un reto fundamental para la inclusión social de las personas migrantes en España. Superar este desafío implica no solo medidas económicas, sino también cambios estructurales que fomenten una sociedad más inclusiva, capaz de acoger y proteger a todos sus integrantes, independientemente de su origen.

Para enriquecer el conocimiento sobre el acceso a la vivienda de la población migrante en España, futuras investigaciones deberían abordar varias áreas importantes. Entre estas, profundizar en el impacto de las políticas públicas y los programas de apoyo existentes para la población migrante y su acceso a vivienda, para evaluar la efectividad de estas políticas, entender qué medidas son más eficaces y cómo pueden mejorarse. Asimismo, se sugiere investigar más a fondo las experiencias de discriminación en el acceso a la vivienda, centrándose en cómo estas barreras pueden variar según el género, la nacionalidad y el tiempo de residencia en el país. Esto podría aportar información valiosa para diseñar políticas más inclusivas y específicas que promuevan un acceso equitativo y libre de discriminación para todas las personas migrantes en España.

Finalmente, queremos destacar el explorar las prácticas de autoorganización y apoyo comunitario entre la población migrante para enfrentar los desafíos del acceso a la vivienda. Esto incluiría analizar cómo las redes de apoyo entre migrantes y con la sociedad civil pueden ayudar a mitigar las dificultades y qué iniciativas exitosas podrían ser replicadas o potenciadas en diferentes contextos. Para esto podría especificarse tres ejes de investigación e intervención:

**1. Fortalecimiento de redes comunitarias.** Las entidades sociales y la ciudadanía como tal, deben trabajar en la creación y fortalecimiento de redes de apoyo comunitario que fomenten la cooperación entre migrantes y la población local. Estas redes pueden facilitar el acceso a información y recursos habitacionales y promover un sentido de pertenencia, como también la cohesión social que puede ser clave para la integración de los migrantes en la sociedad.

**2. Programas de acompañamiento y capacitación.** Se podría profundizar en programas de capacitación y sensibilización que informen a la ciudadanía sobre sus derechos en el ámbito de vivienda, así como en iniciativas que protejan los derechos contra la discriminación. Estos programas pueden servir como herramienta para que las personas y comunidades adquieran la capacidad de transformar su entorno desde una perspectiva de justicia social.

**3. Promoción de proyectos comunitarios y participación de los barrios.** Se pueden impulsar modelos que favorezcan la cooperación y el apoyo mutuo, como las cooperativas, el cuidado de los entornos y la participación ciudadana, que promueve prácticas basadas en la reciprocidad y el beneficio colectivo, contribuyendo a una integración más equitativa.

## 9. BIBLIOGRAFÍA

Ardura, A., Lorente, I., y Sorando, D. (2021). Vivir en la incertidumbre: burbuja del alquiler y oleadas de gentrificación entre crisis en Madrid. *Revista INVI* , 36 (101), 56-82. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-835820210001000>

Alguacil, A. (2006). La vulnerabilidad urbana y la exclusión social. *Revista de Estudios Urbanos*, 161.

Alguacil, J., & Leal, J. (2011). *Pobreza y vivienda en España*. Madrid: Ediciones del Ministerio de la Vivienda.

Brenner, N. Peck, J. & Theodore, N. (2010). After Neoliberalization? Globalizations. 7. 327-345. 10.1080/14747731003669669.

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>

Caroz, J.M. (2023) “Fracturas en la sociedad de propietarios.” *Viento Sur*, 11 de diciembre. Disponible en: <https://vientosur.info/fracturas-en-la-sociedad-de-propietarios/>

Cebolla-Boado, H., & López, C. (2020). *Migración y condiciones de vida en España y Europa*. Madrid: Alianza Editorial.

Cotán Fernández, A. (2016). *El sentido de la investigación cualitativa*. *Escuela abierta: revista de Investigación Educativa*, 19, pp. 33-48. ISSN 2603-5928. Recuperado en: [El sentido de la investigación cualitativa - Dialnet](#)

Creswell J.W, y Plano Clark V. L. (2011) *Designing and conducting mixed methods research*. Thousand Oaks, CA: Sage; 2011

Del Toro, P. (2024) “La preocupación de los españoles por la vivienda ha aumentado más de 15 puntos en el último año, según el CIS.” *Newtral*, 21 de octubre. Disponible en: <https://www.newtral.es/preocupacion-vivienda/20241021/>

Del Pozo Serrano, F. (comp.) (2020) *Intervención educativa en contextos sociales: Fundamentos e investigación, estrategias y educación social en el ciclo vital*. Barranquilla: Universidad del Norte. ISBN 9587892232, 9789587892239.

Díaz, F. & Lourés, M.L. (2013). Neoliberalismo, políticas urbanas y reconfiguración socio-espacial. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (3), 7-16.

Díaz, M., Liebig, T., Thoreau, C. y Veneri, P. (2018). The integration of migrants in OECD regions: A first assessment. *OECD Regional Development Working Papers*, 01, 1-47. <https://doi.org/10.1787/20737009>

EAPN España. (2024). *El estado de la pobreza. Informe 2024 sobre pobreza y exclusión social*. European Anti-Poverty Network.

Eurostat. (2021). *Housing conditions of migrant populations in the European Union*. Luxembourg: Publications Office of the European Union. Recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat>

Fernández, A. C. (2016). *El sentido de la investigación cualitativa*. EA, Escuela abierta: revista de Investigación Educativa, (19), 33-48.

García-Martín, J., & Buch-Sánchez, R. (2020). Discriminación en el acceso a la vivienda. *Revista de Sociología Contemporánea*.

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

Hamui-Sutton, A. (2013). Una aproximación a la investigación con métodos mixtos en la educación médica. *Investigación en educación médica*, 2 (8), 211-216. Recuperado de: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-50572013000400006&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000400006&lng=es&tlng=es).

Hernández-Pedreño, M., Rodríguez-Pasquín, M., & García-Luque, O. (2024). Riesgo social de las personas en exclusión residencial: Un análisis multidimensional. *Revista Prisma Social*, (46), 257-290.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2023). *Encuesta de Condiciones de Vida*.

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

Iriondo, I., & Rahona, M. (2009). *Vivienda y condiciones de vida de los inmigrantes en España*. Universidad Autónoma de Madrid.

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 \(unirioja.es\)](http://www.unirioja.es/~dialnet/Vivienda_e_inmigracion:_las_condiciones_y_el_comportamiento_residencial_de_los_inmigrantes_en_Espana_-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>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2020). *Observatorio de Vivienda y Suelo: Boletín Especial de Vivienda Social 2020*.

Módenes, J. (2022). *Exclusión residencial y migración: un análisis en el contexto español*. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.

Moraes, N. (2010). Solé, C., Parella, S y Cavalcanti, L. (coord). *Nuevos retos del transnacionalismo en el estudio de las migraciones*. Documentos del

Observatorio Permanente de la inmigración. Ministerio de Trabajo e inmigración, Madrid, 2008. *Empiria*. Revista de metodología de ciencias sociales. 291. 10.5944/empiria.19.2010.2030.

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 població... \(fundacionlacaixa.org\)](https://fundacionlacaixa.org/la-situacion-en-espana-necesidades-sociales-de-la-poblacion-inmigrante)

OCDE (2024). OCDE. Disponible en: [Better policies for better lives | OECD](https://www.oecd.org/better-policies-for-better-lives/)

ONU-Hábitat (2019) *Elementos de una vivienda adecuada*. Disponible en: [ONU-Habitat - Elementos de una vivienda adecuada](https://www.unhabitat.org/elementos-de-una-vivienda-adecuada)

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J., & Gil-Alonso, F. (2024). Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 56(221), 817–836. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>

Parrilla, A. (2000). Proyecto docente e investigador II. Cátedra de Universidad, Universidad de Sevilla.

Provivienda. (2019). *Cuando la casa nos enferma II: Análisis del malestar emocional y psicológico en la población vulnerable*.

Provivienda. (2022). *La casa a cuestas: el problema de la vivienda accesible en España*.

Provivienda (2023). *Protocolo contra la discriminación residencial*. Disponible en: [Protocolo-contra-la-discriminacion-residencial-2023-PROVIVIENDA.pdf](https://provivienda.org/protocolo-contra-la-discriminacion-residencial-2023-PROVIVIENDA.pdf)

Rodríguez I. & Álvarez, L. & Fernández, C. & HernándezAja, A. (2023): *El imposible acceso a la vivienda en Madrid: cuando los precios superan a las rentas*. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 55(215), pp. 61–76. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.4>

Rodríguez, L., & Estrada, C. (2022). La exclusión residencial de la población inmigrante: estudio de caso de Terrassa y Torre-Pacheco. *Revista CyTET*, (213).

Save the Children. (2023). Aquí no hay quien viva: Informe sobre la exclusión residencial en la infancia.

Smith, D.P. (2002), Extending the temporal and spatial limits of gentrification: a research agenda for population geographers. *International Journal of Population Geography*, 8: 385-394. <https://doi.org/10.1002/ijpg.267>

SOS Racismo. (2024). *Informe anual sobre el estado del racismo en España*.

UNICEF. (2024). *Yo también vivo aquí: Vivienda, pobreza y derechos de infancia*.

Taylor, S. J. y Bogdan, R. (2010). Introducción a los métodos cualitativos. Nueva York: Book Print (edición original, 1992).

Teddlie, C., y Tashakkori, A. (2010). Overview of contemporary issues in mixed methods research. In A. Tashakkori & C. Teddlie (Eds.) Londres

## **10. ANEXO DE ENTIDADES SOCIALES DEL ÁMBITO DE LA VIVIENDA**

# LISTADO DE ENTIDADES SOCIALES DEL ÁMBITO DE LA VIVIENDA



## ALIANZAS NACIONALES



### LUMVRA

Lumvra proporciona vivienda social y asequible a personas en situación de vulnerabilidad a través de administraciones y entidades sociales.

### SOLUCIONES AL SINHOGARISMO



Alianza de Provivienda y Hogar Sí para enfrentar esta problemática desde el modelo Housing First

### ALIANZA POR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS SIN DEJAR A NADIE ATRÁS



Compuesta por organizaciones de la sociedad civil: ambientales, sociales, familiares, académicas, investigadoras, gestores de vivienda pública y sindicatos para incidir en la necesidad de acelerar la rehabilitación de viviendas priorizando el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad

# LISTADO DE ENTIDADES SOCIALES DEL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

## MADRID



### PROVIVIENDA

Asociación que trata de dar respuesta a las necesidades residenciales a través de diferentes programas y la gestión de vivienda en alquiler asequible

### HOGAR SÍ



Entidad especializada en desarrollar programas de soluciones contra el sinhogarismo



### AIRES

Asociación que tiene como objetivo principal la atención al sinhogarismo a través del modelo Housing First

### FUNDACIÓN TENGO HOGAR



Trabajan desde 2014 por la inclusión social de familias con niños al límite de la pobreza



### FACIAM

Red de 18 entidades para combatir el sinhogarismo y la exclusión residencial

### ASOCIACIÓN REALIDADES



Luchan contra el sinhogarismo a través del modelo Housing Led



### SINDICATO DE INQUILINAS

Organización sindical surgida para proteger los derechos de la población inquilina y luchar por la vivienda

### COORDINADORA DE VIVIENDA



Agrupación de colectivos encabezado por las Plataforma de Afectados por la Hipoteca que luchan por el derecho a la vivienda

# LISTADO DE ENTIDADES SOCIALES DEL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

## BARCELONA



### XARXA D'HABITATGE D'INCLUSIO

Red de más de 40 entidades sociales dedicadas a la inclusión residencial y que gestionan viviendas por atender a personas y familias en situación o riesgo de exclusión residencial.



fundació  
**habitatge**  
Social.org

### FUNDACIÓ HABITATGE SOCIAL

Fundació Habitatge Social es una entidad con más de 30 años de experiencia en la gestión de la vivienda muy social y en el acompañamiento a familias en situación de exclusión social.



FUNDACIÓ  
NOU LLOC  
Habitatge Social

### FUNDACIÓ NOULLOC HABITATGE SOCIAL

Entidad sin ánimo de lucro nacida en 2006 para promover viviendas de alquiler social asequible. Es una fundación homologada por la Generalitat de Catalunya como Promotora Social.



### CÀRITAS BARCELONA

Buscan facilitar procesos de promoción e inserción social que les permitan, de nuevo, tomar el protagonismo (tener autonomía) de su vida, acceder a un hogar y ser las protagonistas de una mejora en su calidad de vida.



### SINDICAT DE LLOGATERES

Organización sindical surgida para proteger los derechos de la población inquilina y luchar por la vivienda

# LISTADO DE ENTIDADES SOCIALES DEL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

## VALENCIA



### VALENCIA ACULL. RED ACOGE

Promueve el acceso de la población migrante a una vivienda, a través de diferentes servicios y acciones de información, mediación y sensibilización de la población valenciana.



### CONVIVE - FUNDACIÓN CEPAIM

Fundación con sede en Valencia que, entre otras cuestiones, trabaja sobre el acceso o el mantenimiento en una vivienda estable en condiciones de dignidad



### FUNDACIÓN SALUD Y COMUNIDAD

Entidad con programas para combatir la exclusión residencial, donde su objetivo es garantizar un espacio seguro para personas vulnerables, así como acompañamiento social y asesoramiento legal ante la pérdida inminente de la vivienda.



### CDR LA SAFOR - OFICINA DE HABITATGE RURAL

ONG de acción social que trata de fomentar la oferta de vivienda disponible en los pueblos y a precios asequibles



### SINDICAT D'HABITATGE DE VALÈNCIA

Organización sindical que lucha por garantizar una vivienda univesal, gratuita y de calidad