



**María
Pina Castillo**
(Coordinadora)

FRONTERAS INVISIBLES

**Investigación social
de la discriminación residencial
en personas migrantes
en Murcia y Alicante**

Dykinson, S.L.

Fronteras invisibles:

*Investigación social
de la discriminación residencial
en personas migrantes en Murcia y Alicante*

MARÍA PINA CASTILLO

Coordinadora

MARÍA PINA CASTILLO

Coordinadora

Fronteras invisibles:

*Investigación social
de la discriminación residencial
en personas migrantes en Murcia y Alicante*

ANA CARMEN TOLINO FERNÁNDEZ-HENAREJOS

BIENVENIDA GARCÍA MARTÍNEZ

MARÍA ÁNGELES HERNÁNDEZ PRADOS

MARIA PINA CASTILLO

MARINA DÓLERA GONZÁLEZ

MICAELA GALANO ROLLANO

ROSA CANO MOLINA



SECRETARÍA DE ESTADO
DE MIGRACIONES

DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN
HUMANITARIA E INCLUSIÓN SOCIAL
DE LA INMIGRACIÓN



Financiado por
la Unión Europea



Columbares

PROGRAMA ESTATAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, GARANTÍA INFANTIL
Y LUCHA CONTRA LA POBREZA (CCI 2021ES05SFPR003)

Dykison, S.L.

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

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

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial
Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos

Este libro ha sido posible gracias al
“Proyecto Hábitat: Buenas prácticas para la prevención
de la discriminación residencial hacia las personas migrantes” de Columbares,
financiado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones
a través de la DGAHISI y financiado por la Unión Europea.

PROGRAMA ESTATAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, GARANTÍA INFANTIL
Y LUCHA CONTRA LA POBREZA (CCI 2021ES05SFPR003)

Cómo citar:

Pina Castillo, M (2024). *Fronteras invisibles: Investigación social de la discriminación residencial a personas migrantes en Murcia y Alicante*. Dykinson S.L.

© Copyright by
Las autoras
Madrid, 2025

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 – 28015 Madrid
Teléfono (+34) 91544 28 46 – (+34) 91544 28 69
e-mail: info@dykinson.com
<http://www.dykinson.es>
<http://www.dykinson.com>

Diseño de la portada y contraportada: Francisco Marín Sarabia
Maquetación realizada por las autoras

ISBN: 979-13-7006-145-6
DOI: <https://doi.org/10.14679/3955>

ÍNDICE GENERAL

| | |
|---|-----|
| PRÓLOGO..... | 19 |
| <i>Rosa Cano Molina</i> | |
| PRESENTACIÓN. Un derecho negado: el hogar como frontera..... | 23 |
| <i>María Pina Castillo</i> | |
| CAPÍTULO 1. Migración en España: realidades, retos y oportunidades..... | 29 |
| <i>Marina Dólera González</i> | |
| CAPÍTULO 2. El acceso a la vivienda: un derecho en disputa | 49 |
| <i>Marina Dólera González y María Pina Castillo</i> | |
| CAPÍTULO 3. Estudio empírico..... | 75 |
| <i>Marina Dólera González</i> | |
| CAPÍTULO 4. El mercado inmobiliario y la vivienda de alquiler... | 119 |
| <i>Bienvenida García Martínez - María Pina Castillo</i> | |
| CAPÍTULO 5. Acceso a la vivienda. Barreras y dificultades asociadas al colectivo de migrantes en condiciones de vulnerabilidad..... | 153 |
| <i>M^a Ángeles Hernández Prados - Ana Carmen Tolino Fernández-Henarejos</i> | |

CAPÍTULO 6. Dinámicas de gestión del alquiler en personas
migrantes en condición de vulnerabilidad 193

M^a Ángeles Hernández Prados

CAPÍTULO 7. Oferta y demanda de vivienda en el mercado de
alquiler 219

Bienvenida García Martínez

CAPÍTULO 8 Políticas Públicas de Acceso a la Vivienda 247

Micaela Galano Rollano

CAPÍTULO 9. Necesidades y propuestas para la inclusión
residencial..... 273

Bienvenida García Martínez

ÍNDICE ESPECÍFICO

| | |
|---|----|
| ÍNDICE GENERAL | 7 |
| ÍNDICE ESPECÍFICO | 9 |
| PRÓLOGO | 19 |
| <i>Rosa Cano Molina</i> | |
| PRESENTACIÓN. Un derecho negado: el hogar como frontera..... | 23 |
| <i>María Pina Castillo</i> | |
| CAPÍTULO 1. Migración en España: realidades, retos y oportunidades | 29 |
| <i>Marina Dólera González</i> | |
| Introducción..... | 29 |
| 1. La acogida: parte de la inclusión residencial..... | 30 |
| 1.1. Barreras sistémicas y su impacto en las oportunidades.. | 33 |
| 1.1.1. El efecto del racismo en la salud de la población migrante..... | 33 |
| 1.1.2. Desigualdades en el aula, racismo como barrera en la educación . | 35 |
| 1.1.3. El racismo, barrera de acceso al mundo laboral..... | 39 |
| 1.2. La discriminación cierra puertas: la vivienda como reto para la población migrante | 41 |
| Referencias | 44 |

CAPÍTULO 2. El acceso a la vivienda: un derecho en disputa 49

Marina Dólera González y María Pina Castillo

| | |
|--|----|
| Introducción..... | 49 |
| 1. La vivienda: una cuestión de derecho | 51 |
| 2. El derecho a la vivienda en España: avances y limitaciones | 57 |
| 2.1. Vulnerabilidad e infravivienda | 58 |
| 2.2. De la vulnerabilidad a la exclusión residencial..... | 62 |
| 2.3. Desafíos estructurales en la garantía del derecho a la vivienda | 65 |
| Referencias | 68 |

CAPÍTULO 3. Estudio empírico..... 75

Marina Dólera González

| | |
|--|-----|
| 1. Problema de investigación..... | 75 |
| 2. Objetivos..... | 82 |
| 3. Metodología | 85 |
| 3.1. Participantes..... | 89 |
| 3.2. Instrumento..... | 99 |
| 3.3. Procedimiento..... | 102 |
| 3.3.1. Fase 1: Diseño del proyecto..... | 103 |
| 3.3.2. Fase 2: Creación del instrumento | 104 |
| 3.3.3. Fase 3: Recopilación de datos..... | 104 |
| 3.3.4. Fase 4: Procesamiento y análisis de datos | 105 |
| 3.3.5. Fase 5: Presentación de resultados y conclusiones | 106 |
| 3.4. Técnicas de análisis de datos | 107 |
| 3.5. Resultados de la investigación..... | 109 |
| 3.6. Dificultades | 110 |
| Referencias | 111 |

CAPÍTULO 4. El mercado inmobiliario y la vivienda de alquiler... 119

Bienvenida García Martínez - María Pina Castillo

| | |
|--|-----|
| Introducción..... | 119 |
| 1. El sector inmobiliario dentro de la economía española: consideraciones generales | 122 |
| 1.1. La economía de España. Comparativa con el resto de Europa..... | 126 |
| 1.2. Peso del mercado inmobiliario en la economía española | 129 |
| 2. Principales actores, agencias y agentes inmobiliarios | 132 |
| 2.1. Tipología de inmuebles y precios medios de alquiler... | 133 |
| 2.2. Segmentación por zonas y entorno urbano | 140 |
| 3. Regulación y desafíos legales en el mercado de alquiler | 143 |
| 4. Discusión y conclusiones..... | 144 |
| Referencias | 147 |

CAPÍTULO 5. Acceso a la vivienda. Barreras y dificultades asociadas al colectivo de migrantes en condiciones de vulnerabilidad. 153

M^a Ángeles Hernández Prados - Ana Carmen Tolino Fernández-Henarejos

| | |
|---|-----|
| 1. Introducción. Una mirada histórica al papel de la vivienda en el proceso de humanización..... | 153 |
| 2. Las ventajas de la vivienda. Un aspecto a considerar en el bienestar de las personas..... | 158 |
| 3. Vivienda y vulnerabilidad socioeconómica de los migrantes... | 165 |
| 4. Datos de las dificultades que atraviesan los migrantes en el acceso a la vivienda..... | 170 |
| 5. La acogida como propuesta para superar las dificultades de acceso a la vivienda..... | 178 |
| 6. A modo de conclusión | 184 |
| Referencias | 186 |

CAPÍTULO 6. Dinámicas de gestión del alquiler en personas
migrantes en condición de vulnerabilidad 193

M^a Ángeles Hernández Prados

| | |
|--|-----|
| 1. Estado de la cuestión | 193 |
| 2. Aspectos metodológicos | 199 |
| 3. Algunos datos sobre las dinámicas de la gestión del alquiler..... | 200 |
| 4. Discusión y conclusiones..... | 211 |
| Referencias | 215 |

CAPÍTULO 7. Oferta y demanda de vivienda en el mercado de
alquiler 219

Bienvenida García Martínez

| | |
|---|-----|
| Introducción..... | 219 |
| 1. Oferta y demanda de vivienda en el mercado de alquiler..... | 222 |
| 2. Características y actitudes de los propietarios | 223 |
| 3. Grado de satisfacción con la vivienda actual de las personas migrantes..... | 229 |
| 4. Valoración de la ubicación y características del barrio | 234 |
| 5. Oferta de servicios y necesidades de la población migrante..... | 239 |
| 6. Discusión y conclusiones..... | 241 |
| Referencias | 243 |

CAPÍTULO 8 Políticas Públicas de Acceso a la Vivienda 247

Micaela Galano Rollano

| | |
|--|-----|
| Introducción..... | 247 |
| 1. Cronología de la vivienda en España | 251 |
| 2. La actualidad de las políticas de vivienda | 254 |
| 2.1. Políticas de vivienda en la Región de Murcia | 256 |
| 2.2. Políticas de Vivienda en la Comunidad Valenciana..... | 259 |

| | | |
|----|--|-----|
| 3. | Ejemplos de políticas públicas de vivienda..... | 260 |
| 4. | Acceso de la población migrante a los programas de vivienda pública..... | 262 |
| 5. | Discusión y conclusiones..... | 267 |
| | Referencias | 270 |

CAPÍTULO 9. Necesidades y propuestas para la inclusión residencial
..... 273

Bienvenida García Martínez

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | La vivienda como espacio básico para la inclusión..... | 273 |
| 2. | Luchar contra discriminaciones y prejuicios para favorecer el acceso a la vivienda..... | 275 |
| 3. | Contexto social y político para favorecer el proceso de búsqueda y el acceso a una vivienda de alquiler | 278 |
| 3.1. | Factores que influyen en el proceso de búsqueda de vivienda en alquiler | 279 |
| 3.2. | Políticas que favorecen el acceso a una vivienda de alquiler | 281 |
| 4. | Discusión y conclusiones..... | 283 |
| | Referencias | 288 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | | |
|-----------|---|-----|
| Tabla 1. | Normativa en materia de vivienda | 55 |
| Tabla 2. | Objetivos de la investigación | 85 |
| Tabla 3. | Bloque I. Datos sociodemográficos | 90 |
| Tabla 4. | Cronograma de la investigación..... | 107 |
| Tabla 5. | Bloque II. Características del mercado inmobiliario..... | 131 |
| Tabla 6. | Distribución de viviendas por tipo de inmueble..... | 138 |
| Tabla 7. | Bloque III. Dificultades en el acceso a la vivienda de alquiler | 170 |
| Tabla 8. | Dificultades para la búsqueda de vivienda según diferentes características. | 172 |
| Tabla 9. | Bloque IV. Dinámicas de gestión del alquiler..... | 196 |
| Tabla 10. | Cuestiones referidas a la dimensión gestión del alquiler..... | 199 |
| Tabla 11. | Frecuencias y Porcentajes de los medios empleados en la localización de la vivienda | 204 |
| Tabla 12. | Frecuencias y porcentajes tasas del alquiler de la vivienda..... | 206 |
| Tabla 13. | Frecuencias y porcentajes del nivel de ingresos | 207 |
| Tabla 14. | Frecuencias y porcentajes del método de pago del alquiler | 208 |
| Tabla 15. | Frecuencias y porcentajes de los requisitos para facilitar el acceso justo a la vivienda..... | 210 |
| Tabla 16. | Satisfacción con la vivienda actual..... | 221 |
| Tabla 17. | Bloque VI. Ayudas y programas de vivienda pública..... | 250 |
| Tabla 18. | Bloque VII. Necesidades y propuestas de las personas migrantes | 275 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| Tabla 19. | Definición de categorías y subcategorías relacionadas con factores que dificultan la búsqueda de vivienda..... | 277 |
| Tabla 20. | Definición de categorías y subcategorías relacionadas con factores que influyen en el proceso de búsqueda de una vivienda en alquiler..... | 279 |
| Tabla 21. | Definición de categorías y subcategorías relacionadas con políticas que pueden favorecer el proceso de búsqueda de una vivienda en alquiler | 282 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | | |
|------------|--|-----|
| Figura 1. | Normativa en materia de vivienda | 56 |
| Figura 2. | Procedencia de la muestra participante..... | 92 |
| Figura 3. | Rango de edad de la muestra participante..... | 93 |
| Figura 4. | <i>Sexo</i> | 94 |
| Figura 5. | Nacionalidad de los participantes | 95 |
| Figura 6. | Nivel de estudios | 96 |
| Figura 7. | Situación laboral | 97 |
| Figura 8. | Dependencia económica | 98 |
| Figura 9. | Número de personas a cargo | 98 |
| Figura 10. | Fases de la investigación..... | 103 |
| Figura 11. | Compraventa de vivienda en España según tipología y comprador | 124 |
| Figura 12. | Titularidad y tipos de ocupación..... | 135 |
| Figura 13. | Tiempo que lleva viviendo en el mismo piso o casa..... | 136 |
| Figura 14. | Porcentaje de personas que han buscado vivienda el último año | 137 |
| Figura 15. | Características del barrio | 141 |
| Figura 16. | Dificultades a la hora de buscar vivienda por otras cuestiones | 178 |
| Figura 17. | Régimen de tenencia de la vivienda según país de nacimiento. | 197 |
| Figura 18. | Políticas para mejorar el acceso a la vivienda de alquiler en España. | 198 |
| Figura 19. | Tipo de propietarios | 224 |
| Figura 20. | Número de viviendas que poseen los arrendadores | 225 |

| | | |
|------------|---|-----|
| Figura 21. | Edad de los propietarios de las viviendas..... | 226 |
| Figura 22. | Valoración de la relación entre inquilinos y propietarios | 227 |
| Figura 23. | Valoración de la relación entre inquilinos e inmobiliarias/fondos | 228 |
| Figura 24. | Satisfacción en cuanto al tamaño de la vivienda..... | 230 |
| Figura 25. | Satisfacción en cuanto al número de habitaciones..... | 230 |
| Figura 26. | Satisfacción en cuanto al número de plantas..... | 231 |
| Figura 27. | Satisfacción en cuanto al número de viviendas por planta..... | 232 |
| Figura 28. | Satisfacción en cuanto al tipo de instalaciones | 233 |
| Figura 29. | Valoración del barrio en el que viven | 237 |
| Figura 30. | Valoración del vecindario..... | 238 |
| Figura 31. | Cronología de la vivienda en España | 252 |
| Figura 32. | Porcentaje de solicitud de programas de vivienda | 263 |
| Figura 33. | Razones para la no solicitud de programas de vivienda | 264 |
| Figura 34. | Solicitud de programas de vivienda | 265 |
| Figura 35. | Motivos para la denegación de programas de vivienda | 266 |
| Figura 36. | Ayudas para el acceso a una vivienda..... | 277 |
| Figura 37. | Razones que dificultan la búsqueda | 278 |
| Figura 38. | Elementos que facilitan el acceso a la vivienda..... | 280 |
| Figura 39. | Políticas públicas que facilitan el acceso a una vivienda | 283 |

PRÓLOGO

Rosa Cano Molina

Directora de Columbares

La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 25, nos recuerda que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”. Sin embargo, si nos fijamos en las condiciones en las que viven los inmigrantes en España, podemos afirmar que hoy, en el primer cuarto del siglo XXI se siguen produciendo incumplimientos de los Derechos Humanos con las personas que conviven con nosotros sin poder contar con una vivienda digna que les asegure su bienestar, sus adecuadas relaciones de vecindad, su integración e incorporación en los barrios donde habitan, aportando a los territorios su saber hacer, su cultura y su participación en la comunidad.

Ahora bien, el problema de la vivienda en el mercado inmobiliario surge de la contradicción entre su consideración como un derecho fundamental y su creciente mercantilización como un activo financiero. Esta tensión genera fenómenos como la especulación, el aumento desproporcionado de los precios y la

exclusión de sectores vulnerables, como la población migrante, que enfrenta barreras adicionales relacionadas con el estatus migratorio, la precariedad laboral y la falta de garantías, perpetuando desigualdades en el acceso al espacio urbano.

La vivienda ocupa un lugar central en el entramado de percepciones y realidades materiales. Seguramente, las condiciones que debe cumplir una vivienda digna se miden con un rasero distinto según se trate de una persona que represente los valores de la cultura de acogida o de otras que representen los valores de las diferentes culturas de origen. En todo caso, podemos coincidir en que actualmente, la vivienda es, después del permiso trabajo y residencia y de las condiciones laborales el factor más determinante a la hora de conseguir una mínima estabilidad en los territorios de acogida que les posibilite su integración.

La experiencia de intervención de la Asociación Columbares en materia de vivienda como uno de los pilares básicos en el que sustentar una adecuada integración social, está basada en las acciones puestas en funcionamiento desde el programa para la mejora de las condiciones de alojamiento de los inmigrantes en España (programa financiado con cargo a la asignación tributaria del IRPF). El programa se desarrolla desde unos principios fundamentales, que orientan el desarrollo de todas sus acciones. Todas las actuaciones parten del respeto a las diferentes culturas, la de origen y la de acogida.

No se planifican actuaciones exclusivas en el campo de la vivienda para inmigrantes, sino integradas con otras intervenciones en educación, empleo, asociacionismo, sanidad, cultura, etc., ya que una actuación exclusiva, nunca mejoraría sus condiciones de integración social, sino que provocaría el efecto

contrario al verse fuertemente cuestionadas por el resto de población autóctona con necesidades de alojamiento. Se debe actuar, por lo tanto, integrando la actuación con inmigrantes en el marco de las políticas globales de vivienda, explicando muy bien a la sociedad de acogida las medidas de discriminación positiva que se emprendan en cada momento.

La coordinación de las actuaciones con las diferentes ONGs, Municipales y Regionales es otro punto clave para la rentabilidad de los recursos y el éxito de las intervenciones. Se potencia, igualmente, la coordinación a nivel estatal con otras organizaciones. El programa procura la normalización de los modelos de alojamiento de los inmigrantes, favoreciendo la coordinación entre los diferentes agentes implicados en la referida problemática y la articulación de una Red de alojamiento normalizado que aborde las diferentes situaciones con que se encuentra el colectivo inmigrante. Desde Columbares seguimos desarrollando proyectos de investigación para contribuir al estudio y conocimiento de los problemas de vulnerabilidad residencial que afectan a la población inmigrante.

El proyecto Hábitat, en el que se contextualiza este libro, se enfoca en la prevención de la discriminación residencial hacia las personas migrantes. El objetivo es generar conocimientos actualizados sobre la discriminación en el acceso a la vivienda e identificar y difundir buenas prácticas para combatir esta problemática. Además, también se busca capacitar para prevenir y combatir la discriminación residencial hacia las personas inmigrantes.

Esta investigación que presentamos forma parte de la necesidad de entender por qué, en sociedades aparentemente comprometidas con la igualdad de derechos, el hogar sigue

siendo un privilegio inalcanzable para muchas personas migrantes. A través de diez capítulos, se realiza un recorrido que combina análisis teórico, estudio empírico y propuestas de acción, desvelando las tensiones que definen esta problemática.

Esta publicación no sólo expone una problemática urgente, sino que también apela al lector, ya sea investigador, legislador o ciudadano, para asumir la responsabilidad colectiva de derribar las fronteras que niegan derechos fundamentales. Porque el hogar no debería ser un privilegio, sino un derecho garantizado para todas las personas, independientemente de su origen, situación económica o historia personal.

PRESENTACIÓN.

Un derecho negado: el hogar como frontera

María Pina Castillo

Investigadora principal del proyecto Hábitat. Columbares

La actividad principal del tercer sector, desde sus inicios, se ha basado en la intervención social. Sin embargo, con el paso del tiempo esta intervención se ha ido perfeccionado, poniendo el foco también en la prevención, la sensibilización e incluso la investigación. Desde Columbares, como se ha mencionado en el prólogo, se ha trabajado durante más de 30 años por la inclusión social de todas las personas y en especial de las migrantes, siendo pioneras en vivienda. A lo largo de su trayectoria, ha impulsado diferentes proyectos, enfocados en el acompañamiento habitacional, la mediación social y la promoción de derechos. Además, su labor se ha extendido a otras áreas clave, como la educación, la formación para el empleo y la salud comunitaria, fortaleciendo un modelo de intervención integral.

“En la actualidad se están experimentando importantes transformaciones sociopolíticas, socioeconómicas y sociodemográficas, por lo que la comunidad es mucho más global en diferentes aspectos” (Tolino Fernández-Henarejos, 2023, pp.

97). A nivel sociocultural, la llegada de migrantes ha modificado algunas dinámicas en muchas ciudades españolas, generando tanto oportunidades como tensiones en las relaciones entre las diferentes comunidades. En este sentido, la “España inmigrante” ha supuesto un reto y una oportunidad para la construcción de una sociedad más plural y diversa, que necesita afrontar cuestiones de integración, convivencia y respeto mutuo. Diferentes investigaciones han puesto de relieve que la exclusión residencial es uno de los principales indicadores de desigualdad social entre la población autóctona e inmigrante. Por ejemplo, Rodríguez-Calles y Estrada-Villaseñor (2022) analizaron la exclusión en vivienda de la población de origen inmigrante en España, destacando que, aunque los valores de segregación residencial y espacial no son significativos, la precariedad residencial es evidente debido a políticas de vivienda pocas eficaces, lo que evidencia la urgencia de implementar políticas públicas que garanticen un acceso real y efectivo a este derecho

El hogar, más allá de sus cuatro paredes, simboliza un lugar de arraigo, identidad y dignidad humana. El acceso a la vivienda es un derecho fundamental reconocido en la Constitución Española, pero para muchas personas migrantes, esta afirmación se enfrenta a la cruda realidad de barreras económicas, sociales y raciales que dificultan su concreción. La vivienda no es solo un espacio físico; es un componente esencial de la integración social y económica, que impacta profundamente en la calidad de vida de quienes la buscan. Sin embargo, cuando este derecho se encuentra condicionado por la discriminación racial, la falta de políticas públicas eficaces y la creciente especulación inmobiliaria, se convierte en una promesa vacía para los sectores más vulnerables de la sociedad, particularmente para las personas migrantes.

En este contexto, el presente libro se adentra en las diversas dinámicas que configuran el acceso a la vivienda en España, con especial atención a los obstáculos que enfrentan los migrantes en el mercado inmobiliario. A través de la exploración de estudios previos, datos estadísticos y testimonios, se visibiliza cómo las estructuras de poder, el racismo institucional y la falta de regulación adecuada refuerzan la exclusión de quienes llegan buscando una oportunidad de estabilidad y prosperidad. Aunque el marco legal y normativo establece la vivienda como un derecho, la disparidad entre la ley y su aplicación práctica revela una desconexión que perpetúa la marginalización de quienes más lo necesitan.

Sin embargo, para miles de personas migrantes, el acceso a una vivienda digna se convierte en un espejismo, marcado por barreras invisibles pero insuperables: la discriminación, la precariedad y la exclusión sistemática. En este libro, se exploran las complejas dinámicas que transforman el acceso a la vivienda en un campo de batalla donde la desigualdad, el racismo y las fallas estructurales del sistema inmobiliario crean una nueva frontera: la que separa a las personas del derecho fundamental a habitar un espacio digno.

Este estudio parte de la necesidad de entender por qué, en sociedades aparentemente comprometidas con la igualdad de derechos, el hogar sigue siendo un privilegio inalcanzable para muchas personas migrantes. A través de nueve capítulos, se realiza un recorrido que combina análisis teórico, estudio empírico y propuestas de acción, desvelando las tensiones que definen esta problemática.

En el “Capítulo 1. Migración en España: realidades, retos y oportunidades”, se establece el marco introductorio, subrayando

la importancia del acceso a la vivienda como un indicador clave de integración social. Se contextualizan las dinámicas migratorias en las regiones estudiadas, explorando las complejidades de la movilidad humana.

El “Capítulo 2: El acceso a la vivienda, un derecho en disputa”, presenta un panorama teórico y legal sobre el acceso a la vivienda, situando esta investigación en el contexto más amplio de los estudios sobre migración, vivienda y exclusión social.

El Capítulo 3, dedicado al estudio empírico, se adentra en las voces y experiencias de las personas afectadas, revelando cómo las barreras del mercado inmobiliario impactan de manera desproporcionada en comunidades migrantes.

Esto conecta con el Capítulo 4, que analiza el funcionamiento del mercado inmobiliario y las tensiones inherentes al sistema de alquiler, destacando los desafíos estructurales que enfrentan las personas migrantes.

En el Capítulo 5, se examinan las barreras y dificultades específicas que enfrentan las personas migrantes al buscar una vivienda digna. Estas incluyen prejuicios raciales, inestabilidad laboral y la prevalencia de prácticas informales en el mercado del alquiler. Este capítulo enfatiza la necesidad de abordar estas dificultades desde múltiples perspectivas.

El Capítulo 6 profundiza en las dinámicas de gestión del alquiler, analizando las complejas interacciones entre arrendadores, inquilinos y mediadores. Aquí se revelan las tensiones causadas por la falta de regulación y la informalidad del mercado, que perpetúan las desigualdades estructurales.

El Capítulo 7 da paso a una exploración entre la oferta y la demanda de viviendas, destacando las prácticas discriminatorias y los desequilibrios que perpetúan la exclusión residencial.

En el Capítulo 8, se cuestiona la efectividad de las políticas públicas actuales en garantizar el acceso equitativo a la vivienda. Se identifican fallas en las medidas existentes y se proponen mejoras concretas, destacando el papel crucial de un enfoque centrado en derechos.

Finalmente, en el Capítulo 9 se presentan necesidades específicas y soluciones prácticas para promover la inclusión residencial. Este capítulo recoge propuestas basadas en la experiencia directa de las personas afectadas, proponiendo un sistema de vivienda más inclusivo y equitativo.

Este libro no solo expone una problemática urgente, sino que también apela al lector, ya sea investigador, legislador o ciudadano, para asumir la responsabilidad colectiva de derribar las fronteras que niegan derechos fundamentales. Porque el hogar no debería ser un privilegio condicionado por el origen, el color de piel o el estatus económico, sino un derecho garantizado para todas las personas.

Invitamos a quienes leen estas páginas a reflexionar sobre su propio papel en la construcción de una sociedad más inclusiva. Al derribar las fronteras invisibles que niegan derechos fundamentales, no solo garantizamos justicia para las personas migrantes, sino que también fortalecemos los lazos de solidaridad y convivencia que enriquecen nuestras comunidades.

El hogar, como espacio de arraigo y dignidad, no debe ser una meta inalcanzable. Es un derecho que debemos proteger y promover para todos, sin excepciones. Este libro es un paso en ese camino.

Referencias

- Rodríguez-Calles, F., y Estrada-Villaseñor, E. (2022). Exclusión en vivienda de la población de origen inmigrante en España: Un análisis de la segregación y la precariedad residencial. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 54(212), 90941. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/download/90941/69826/344634>
- Tolino Fernández-Henarejos, A. del C. (2023). La discriminación cultural como delito de odio: análisis de un caso único. En M. Pina Castillo y M.^a Á. Hernández-Prados (Coords.), *La infradenuncia de los delitos de odio* (pp. 97-101). Dykinson. <https://doi.org/10.2307/jj.5076324.13>

CAPÍTULO 1.

Migración en España: realidades, retos y oportunidades

Marina Dólera González

Investigadora del proyecto Hábitat. Columbares

Introducción

La migración es una de las fuerzas sociales más transformadoras del siglo XXI. En España, donde más de un 17% de la población tiene origen extranjero (Funcas, 2024), su impacto se percibe tanto en los cambios demográficos como en las dinámicas culturales, sociales y económicas. Pero ¿qué significa ser migrante en un país que busca equilibrar la acogida humanitaria con sus retos estructurales?

Este capítulo se sumerge en el panorama de la migración en España, con un enfoque especial en las regiones de Murcia y Alicante. Aquí no solo exploramos las cifras, sino también los marcos legales que estructuran la acogida y las barreras que persisten, desde el racismo hasta el acceso desigual a derechos fundamentales. Para abordar estas cuestiones de manera estructurada, es fundamental partir de una comprensión clara

del alcance y la diversidad del fenómeno migratorio en España. La riqueza de esta diversidad no solo se refleja en las estadísticas demográficas, sino también en las historias individuales que configuran un mosaico cultural único. En este contexto, el análisis de las cifras se convierte en un primer paso esencial para entender el impacto de la migración y las dinámicas sociales que emergen de ella.

A continuación, exploraremos los datos más recientes sobre la migración en España, destacando su relevancia como fuerza transformadora y base para identificar los retos y oportunidades que enfrenta la población migrante.

1. La acogida: parte de la inclusión residencial

España es un crisol de culturas, pues con una población total de 48.692.804 habitantes, más de 6,5 millones son personas extranjeras y alrededor de 8,9 millones nacieron fuera del país, aunque hoy poseen nacionalidad española, representando un 31.60% de la población total (Instituto Nacional de Estadística, 2024). Esta diversidad no es solo una estadística: son rostros, acentos y tradiciones que forman parte de la sociedad española. Según estos mismos datos, entre quienes llegan destacan principalmente personas de Colombia, Marruecos y Venezuela, trayendo consigo una herencia cultural ya parte de nuestro día a día

En la Región de Murcia, uno de los escenarios clave de esta investigación, el impacto de la migración es innegable. De sus 1.581.072 habitantes, el 15,8% son migrantes (Centro Regional de

Estadística de la Región de Murcia, 2024). Murcia se ha convertido en un lugar donde distintas culturas conviven, a veces con fluidez y otras con dificultades que aún deben superarse. En Alicante, la situación es aún más significativa: cerca del 24% de su población es migrante, lo que la convierte en una de las provincias con mayor diversidad del país (Observatorio de la Inmigración, 2024).

Sin embargo, las cifras no cuentan toda la historia. Aunque la población migrante parece estar cada vez más integrada en regiones como Murcia y Alicante, los estudios reflejan que la integración plena sigue siendo un reto. Factores como la falta de cohesión territorial, el acceso desigual a recursos y las tensiones socioculturales dificultan una convivencia armónica. La diversidad es evidente, pero queda un largo camino para asegurar que todas las personas se sientan verdaderamente incluidas en la sociedad española (Pinyol-Jiménez, 2023). Estos datos nos muestran el impacto y la importancia de la migración en España, pero también nos invitan a reflexionar sobre las tensiones y los retos que acompañan este fenómeno. En el próximo apartado, exploraremos cómo los sistemas de acogida buscan dar respuesta a esta realidad y por qué, en muchos casos, estas respuestas resultan insuficientes para garantizar una integración plena y equitativa.

A pesar de los cambios demográficos que han hecho de España un país cada vez más diverso, el racismo sigue siendo una de las principales barreras para la integración de la población migrante (Fernández et al., 2017). Este problema, lejos de ser anecdótico, está profundamente arraigado en las estructuras sociales y culturales. Los prejuicios y la discriminación se manifiestan en diferentes formas, desde gestos cotidianos hasta exclusiones más sistemáticas que limitan su acceso a derechos

fundamentales. Así lo confirman las cifras, según SOS Racismo (2024), la discriminación racial persiste como un problema estructural que afecta a la población migrante y racializada en múltiples ámbitos. Desde conflictos y agresiones hasta la negación de acceso a prestaciones sociales o prácticas excluyentes en el empleo, el impacto del racismo es tangible. A esto se suman los discursos de odio, amplificadas en espacios públicos y redes sociales, tal y como lo plasma la ONDOD (2024), que refuerzan estereotipos negativos y perpetúan narrativas de exclusión.

En España, preocupa especialmente la persistencia de actitudes racistas entre el sector de población más joven. Aunque muchos rechazan de forma explícita el racismo, todavía prevalecen comportamientos discriminatorios, sobre todo en contextos informales. Según el Centro Reina Sofía sobre Adolescencia y Juventud (2022), estos prejuicios arraigados en las generaciones más jóvenes reflejan una falta de educación y sensibilización efectiva que combata los estereotipos raciales desde la raíz.

Además, estudios recientes como el de Buezas (2022) advierten sobre un fenómeno alarmante: aunque el número de personas racistas parece haber disminuido, la minoría que persiste se ha vuelto más activa y peligrosa. Las redes sociales han amplificado este problema, ofreciendo una plataforma para la difusión de discursos de odio que normalizan actitudes excluyentes y agravan las tensiones culturales (García, 2023). El racismo no es solo una barrera personal; es un obstáculo estructural que afecta el acceso a oportunidades laborales, educativas y sociales, perpetuando desigualdades que lastran el desarrollo de millones de personas en España (National Geographic España, 2023). En los próximos apartados, exploraremos cómo estas dinámicas se reflejan en sectores clave como el empleo, la educación y la vivienda, donde

las desigualdades sistémicas siguen siendo un desafío crítico para la inclusión real.

1.1. *Barreras sistémicas y su impacto en las oportunidades*

Las barreras sistémicas funcionan como un entramado complejo que dificulta la integración plena de las personas migrantes en la sociedad. Estas barreras, que trascienden las limitaciones individuales, se basan en desigualdades estructurales arraigadas en áreas clave como la salud, la educación, el empleo y la vivienda. Cada uno de estos sectores refleja las tensiones sociales y culturales que enfrentan las personas migrantes al intentar construir una vida digna en un nuevo entorno. Este capítulo examina cómo el racismo y otras formas de discriminación impactan a las personas migrantes en su acceso a oportunidades esenciales, perpetuando un ciclo de precariedad y vulnerabilidad.

1.1.1. El efecto del racismo en la salud de la población migrante

El acceso a la atención sanitaria es un derecho básico y esencial para el bienestar de cualquier persona, pero para muchas personas migrantes en España, este derecho sigue siendo limitado. Las barreras para acceder a los servicios de salud no solo son físicas, sino también estructurales y culturales, exacerbadas por un modelo de acogida inadaptado que pone en

riesgo la salud física y mental de aquellas personas que más lo necesitan.

Por un lado, estudios como el de Ruiz-Azarola et al. (2020) muestran cómo las personas migrantes enfrentan diversas barreras al intentar acceder al sistema sanitario español. Entre las más comunes se encuentran la situación administrativa irregular, la falta de tarjeta sanitaria, el desconocimiento del idioma y la escasa información sobre los servicios disponibles. Además de las barreras administrativas y lingüísticas, factores culturales juegan un papel importante en la exclusión de los migrantes del sistema de salud. Las diferencias culturales, la desconfianza en el sistema y los estigmas sociales asociados a la población migrante dificultan aún más su acceso a la atención médica (Díaz et al., 2019). Este rechazo social y cultural no solo impide que reciban tratamiento adecuado, sino que genera un estrés adicional que impacta negativamente en su salud.

Por otro lado, comparando los hábitos de salud entre la población migrante y la autóctona, se revela que los migrantes, debido a la discriminación y las barreras de acceso, presentan un mayor riesgo de desarrollar hábitos de vida poco saludables (Fernández-García et al., 2020). Las consecuencias de estas barreras se hicieron aún más evidentes durante la pandemia de COVID-19, cuando las desigualdades en el acceso a la atención sanitaria se amplificaron. Perna et al. (2023) destacan que la población migrante, ya de por sí vulnerable, fueron los más afectados por la falta de recursos y la exclusión del sistema de salud. No solo enfrentaron dificultades para acceder a pruebas y tratamientos, sino que también sufrieron el impacto de la precariedad laboral y las condiciones de vivienda inadecuadas, que empeoraron su situación durante la crisis sanitaria. En

definitiva, las barreras en el acceso a la atención sanitaria reflejan cómo las desigualdades estructurales afectan la vida de las personas migrantes, no sólo en términos de salud sino también en su bienestar general. Para garantizar una verdadera integración, es crucial que se implementen políticas que no sólo aborden las necesidades inmediatas, sino que también incluyan a la población migrante de manera efectiva en el sistema de salud. Todo ello, incluyendo una perspectiva de género, pues de forma casi generalizada las mujeres presentan un mayor nivel de vulnerabilidad y por tanto de riesgo (Pina Castillo y Hernández-Prados, 2021)

En los siguientes apartados, exploraremos cómo estas desigualdades en la salud se conectan con otras áreas esenciales de la vida cotidiana, como la educación, el trabajo, la vivienda, y cómo el racismo sigue siendo un obstáculo común que limita la plena inclusión de la población migrante en la sociedad.

1.1.2. Desigualdades en el aula, racismo como barrera en la educación

El impacto del racismo no se limita al acceso a la salud; sus efectos se extienden y entrelazan con otros ámbitos esenciales, como la educación. Si en el sistema sanitario las personas migrantes enfrentan barreras estructurales y culturales que afectan su bienestar físico y mental, en el ámbito educativo estas barreras se traducen en desigualdades que limitan su desarrollo académico y emocional.

La falta de recursos, la escasa formación intercultural del profesorado y la segregación escolar reflejan un sistema que, en lugar de facilitar la inclusión, perpetúa ciclos de exclusión. Al igual que sucede con la salud, el racismo en las aulas no solo mina el potencial de quienes llegan con un bagaje cultural diverso, sino que también reduce las oportunidades para construir una sociedad más equitativa. Este apartado aborda cómo estas dinámicas discriminatorias impactan la experiencia educativa de los estudiantes migrantes y cómo la educación puede convertirse en un espacio clave para transformar las desigualdades estructurales presentes en otras esferas como el empleo.

El sistema educativo español, aunque diverso y plural, enfrenta desafíos considerables al intentar acoger a estudiantes migrantes. Esta población, rica en experiencias y culturas, llega con un enorme potencial para enriquecer el aula, pero a menudo se encuentra con barreras que dificultan su integración y limitan su desarrollo académico y emocional. El racismo, como ocurre en otros sectores de la sociedad, se presenta en las aulas no sólo como un obstáculo social, sino como un factor determinante que impacta profundamente en el acceso a una educación de calidad.

Estudios como el realizado por Carbonell et al. (2019) destacan las dificultades que enfrenta el estudiantado migrante al adaptarse a un sistema educativo que, aunque diverso, a menudo no está preparado para atender sus necesidades específicas. Estos jóvenes, además de enfrentar en muchas ocasiones el duelo migratorio y la pérdida de parte de su entorno familiar y cultural, se ven sometidos a una integración lingüística insuficiente y a un sistema educativo que no siempre favorece la inclusión. El estrés generado por esta situación, sumado a la falta

de formación intercultural del profesorado, influye negativamente en su bienestar emocional y repercute en su rendimiento académico.

Uno de los grandes retos es la falta de protocolos claros y efectivos en muchas escuelas para atender a esta población. La formación insuficiente del profesorado en competencias interculturales es otro factor limitante. Según Roig Vallverdú et al. (2018), estos retos, que implican la ausencia de un enfoque pedagógico adaptado a las necesidades de los estudiantes migrantes contribuyen a la perpetuación de las desigualdades. Sin una preparación adecuada para gestionar la diversidad cultural en las aulas, el profesorado no reúne las condiciones necesarias para ofrecer el apoyo necesario para que los y las estudiantes superen las barreras lingüísticas, culturales y sociales que enfrentan.

La segregación escolar se ha identificado como otro obstáculo crítico en la inclusión educativa de los migrantes. Según Morales de la Vega et al. (2019), la concentración de estudiantes migrantes en centros con pocos recursos y la falta de políticas inclusivas limita las oportunidades de estos jóvenes para acceder a una educación de calidad. Esta segregación no solo afecta su desempeño académico, sino que también perpetúa estigmas sociales, creando un ciclo de exclusión difícil de romper. Si bien existen esfuerzos por parte de las instituciones educativas para atender a esta diversidad, el sistema sigue siendo insuficiente. Álvarez (2021) destaca que la falta de recursos y de metodologías adaptadas a las necesidades de los estudiantes migrantes limita su integración y bienestar. Estos estudiantes, en muchos casos, se ven atrapados en un sistema que, en lugar de facilitar su integración, reproduce barreras que refuerzan su exclusión. Es fundamental,

por tanto, que el enfoque educativo vaya más allá de lo administrativo y adopte un modelo pedagógico que reconozca y valore las experiencias y culturas de estos estudiantes.

Sin embargo, la diversidad cultural tiene un enorme potencial para enriquecer el entorno educativo. Fernández García y López Romero (2015) argumentan que, para que este potencial se materialice, es necesario desarrollar políticas educativas inclusivas que no solo eviten la discriminación, sino que fomenten la cohesión social. La implementación de programas de inmersión lingüística y de integración de estudiantes nativos y migrantes en proyectos educativos conjuntos puede ser clave para superar los prejuicios y mejorar la convivencia en las aulas. En definitiva, la falta de políticas inclusivas y la segregación escolar tienen un impacto directo en el bienestar emocional y académico de los estudiantes migrantes. El modelo educativo actual, con sus deficiencias en formación, recursos y programas de apoyo, perpetúa un ciclo de exclusión que afecta tanto a los estudiantes como a la sociedad en general. Además, como indican Mahía y Medina (2024), las consecuencias de este modelo deficiente son también económicas, con un costo asociado al abandono escolar de estudiantes migrantes que asciende a 102 millones de euros.

El racismo en las aulas no solo afecta la vida de los estudiantes migrantes, sino que también pone en peligro el desarrollo de una sociedad más justa y cohesionada. A medida que se analizan los efectos del racismo en la educación, es crucial abordar las desigualdades estructurales que limitan las oportunidades de estos jóvenes. En los próximos apartados, profundizaremos en cómo estas barreras educativas se traducen en desigualdades en otros ámbitos, como el empleo y la vivienda,

y cómo estas experiencias de exclusión afectan no solo a los migrantes, sino a toda la sociedad.

1.1.3. El racismo, barrera de acceso al mundo laboral

El mercado laboral en España refleja las profundas desigualdades que enfrenta la población migrante, cuya situación se ve agravada por un modelo de acogida insuficiente. Aunque muchas personas migrantes desempeñan un papel crucial en diversos sectores, su integración laboral está marcada por la precariedad y la exclusión. Trabajadoras y trabajadores migrantes se concentran en sectores como la construcción, la agricultura y la hostelería, conocidos no solo por su alta peligrosidad, sino también por sus condiciones laborales precarias. La falta de medidas de seguridad adecuadas y la presión económica de la población migrante los llevan a aceptar trabajos que perpetúan un ciclo de vulnerabilidad (Delclos et al., 2014).

Como ya se ha abordado previamente, uno de los principales obstáculos para la integración laboral de las personas migrantes es la falta de políticas de acogida efectivas, de manera concreta, en el ámbito laboral, aquellas que faciliten el acceso a empleos estables y bien remunerados. Según Álvarez-Gálvez y Sebastián (2011), aunque las personas migrantes participan activamente en el mercado laboral español, se enfrentan a barreras significativas que les impiden acceder a empleos de calidad. La segregación en el mercado de trabajo es uno de estos obstáculos: muchas personas migrantes se ven relegadas a trabajos de baja cualificación, en sectores de baja productividad, caracterizados por salarios bajos y

condiciones laborales precarias, a pesar de contar con formación superior o experiencia profesional (Real Instituto Elcano, 2023). Esto se debe, en parte, a la falta de reconocimiento de sus cualificaciones y a las dificultades para acceder a redes laborales locales. Además, influyen también el desconocimiento del idioma, la discriminación tanto explícita como implícita en los lugares de trabajo, y la falta de redes sociales de apoyo (Joaquín Arango Vila-Belda, 2022).

Esta falta de referencias de la población migrante en puestos de calidad deriva en la presión a la baja sobre los salarios y las condiciones laborales (Martínez y Pérez, 2023), con las consecuencias en el bienestar que esto conlleva, así como en tensiones sociales en las comunidades receptoras, en las que se considera a la población migrante como una amenaza para el empleo y los recursos sociales. Además, esta discriminación tiene también consecuencias en la economía nacional. De hecho, Mahía y Medina (2024) estiman que esta discriminación laboral cuesta al país aproximadamente 5100 millones de euros, lo que equivale a un 0.38% del PIB. Este dato refleja no solo el coste social y humano de la discriminación, sino también el desperdicio del potencial humano que podrían aportar si tuvieran las mismas oportunidades que las personas nativas en activo.

Esto demuestra que las consecuencias de un modelo de acogida deficiente no solo afectan a las personas migrantes, sino que también repercute en la cohesión social y económica de las comunidades en las que residen. La precariedad laboral, la falta de reconocimiento de cualificaciones y la segregación en el mercado de trabajo crean un ciclo de vulnerabilidad que limita las oportunidades de los migrantes para mejorar su calidad de vida, contribuye a la polarización social y económica y exacerba las

tensiones entre los diferentes grupos dentro de la sociedad. Por lo tanto, es crucial implementar políticas de acogida que no sólo proporcionen apoyo básico, sino que también promuevan la integración laboral plena de las personas migrantes, reconociendo su potencial como agentes de cambio, aprovechando el talento y las habilidades que, de otro modo, seguirán desaprovechados, promover el reconocimiento de las cualificaciones y fomentar la creación de redes sociales y laborales que faciliten la integración de los migrantes en el mercado de trabajo.

En definitiva, el racismo laboral y la falta de un modelo de acogida adecuado son obstáculos significativos para la plena integración de los migrantes en España y el desarrollo social y económico del país. En los siguientes apartados, profundizaremos en cómo estas dinámicas de exclusión se reflejan en otros aspectos clave de la vida diaria, como la salud y la vivienda, y explorando algunas medidas que podrían transformar estas realidades y garantizar un futuro más inclusivo.

1.2. *La discriminación cierra puertas: la vivienda como reto para la población migrante*

Para cualquier persona, el hogar es más que un techo; es un espacio de seguridad y estabilidad donde construir una vida, sin embargo, para muchas personas migrantes en España, encontrar y mantener una vivienda adecuada sigue siendo un desafío cargado de barreras invisibles como la discriminación. Según SOS Racismo (2024), para la población migrante el acceso a la vivienda está plagado de obstáculos, con 27 casos documentados de discriminación en 2024. Estos números sólo rozan la

superficie de un problema más amplio, reforzado por un total de 443 incidentes raciales relacionados con la vivienda reportados por el Ministerio del Interior en 2023, lo que evidencia una realidad preocupante para las personas racializadas.

La vivienda, reconocida como un derecho humano fundamental, debería ser una puerta de entrada a la integración social y económica, sin embargo, las dinámicas del racismo en el mercado inmobiliario pintan un panorama diferente. Desde precios más altos para migrantes hasta rechazos explícitos basados en su origen, las experiencias de discriminación afectan tanto su capacidad para acceder a una vivienda como para mantenerla. Esta exclusión no solo los deja en situaciones precarias, sino que también perpetúa ciclos de vulnerabilidad y marginalización, impidiendo que puedan desarrollar un sentido de pertenencia y estabilidad en las comunidades receptoras.

Como muestran los datos, el impacto del racismo y la xenofobia en el acceso a la vivienda se materializa en prácticas discriminatorias que segmentan el mercado inmobiliario, creando jerarquías desiguales que desfavorecen especialmente a la población migrante. Marcos y Mera (2018) señalan cómo estas personas enfrentan mayores dificultades para acceder a viviendas formales debido a una combinación de precariedad económica, falta de requisitos legales y prejuicios por parte de la población local. Esto los lleva, con frecuencia, a residir en entornos urbanos como asentamientos informales, donde las condiciones de precariedad habitacional y la falta de servicios básicos generan un ciclo de exclusión que es difícil de romper.

Del mismo modo se ha puesto de manifiesto a lo largo de los años como las personas migrantes han sido víctimas de condiciones peores que la población local, siendo las mayores

damnificadas por el hacinamiento, el allegamiento, viviendas con peores características físicas y por tanto, en la población con una mayor presencia del déficit habitacional, sobre todo en los primeros años desde su llegada al país de acogida. Para ello, teniendo en cuenta que estas irregularidades propician todo tipo de abusos y favorecen el desarrollo de actividades ilícitas se plantean necesarias medidas de mitigación de carácter transitorio, subsidios al arriendo y esquemas que expandan la oferta en alquiler (Razmilic, 2022). En esta misma línea, tomando en cuenta las escasas medidas de mitigación de la vivienda de carácter transitorio Fossatti y Uriarte (2018) destacan cómo influyen las altas tasas de alquileres y la precarización del empleo entre las personas migrantes en la prolongación de su permanencia en viviendas de este tipo. Lo que comienza como una solución temporal se convierte, para muchos y muchas migrantes, en una realidad permanente debido a las múltiples constricciones que enfrentan al intentar acceder a viviendas dignas.

Así, Stang et al. (2022) destacan que las soluciones habitacionales deben ir más allá del ámbito privado y priorizar estrategias estatales que fortalezcan el resguardo de los derechos habitacionales enfocándose en garantizar viviendas dignas y promover procesos de organización social que fomenten la cohesión comunitaria y territorios habitables. En definitiva, la discriminación en el ámbito de la vivienda no solo afecta a las personas migrantes como individuos, sino que socava los pilares de una sociedad cohesionada e inclusiva. Estas limitaciones no solo reflejan la desigualdad estructural del sistema habitacional, sino que también subrayan la necesidad de articular políticas públicas que garanticen el acceso equitativo a la vivienda y permitan a los colectivos migrantes superar las barreras económicas y sociales que perpetúan su exclusión.

Referencias

- ACNUR. (18 de noviembre de 1966). *Protocolo sobre el estatuto de los refugiados*. de conformidad con el artículo VIII Serie Tratados de Naciones Unidas Nº 8791, Vol. 606, p. 267. <https://www.acnur.org/es-es/media/protocolo-sobre-el-estatuto-de-los-refugiados>
- Alcalde, S. (2023, 24 de mayo). *Testimonios de ciudadanos racializados en España: Experiencias y reflexiones*. National Geographic España. https://www.nationalgeographic.com.es/mundo-ng/es-espana-racista-asi-es-huella-invisible-discriminacion-racial_16947
- Alvarado Ramírez, A. (2023). La relación entre migración y derecho a la salud desde la perspectiva bioética. Una revisión sistemática de literatura. *Revista De Bioética Y Derecho*, (59), 145–163. <https://doi.org/10.1344/rbd2023.59.42367>
- Álvarez, Á. (2021). *El proceso de acogida de alumnos de origen inmigrante en un centro de educación infantil y primaria*. Universidad de Vic. https://repositori.uvic.cat/bitstream/handle/10854/6881/trealu_a2021_alvarez_angela_acogida_alumnos_inmigrantes.pdf
- Álvarez-Gálvez, J. y Sebastián, M. (2011). La inserción laboral de los inmigrantes en España: ¿Qué indica la evidencia empírica? *Revista de Economía Aplicada*, 6 (3), 271-280. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5398671>
- Andújar, A., Sánchez, N. Pradillo, S. y Sabín, F. (2022). *Jóvenes y racismo. Estudio sobre las percepciones y actitudes racistas y xenófobas entre la población joven de España*. Centro Reina Sofía sobre Adolescencia y Juventud, Fundación Fad Juventud. DOI: [10.5281/zenodo.7268038](https://doi.org/10.5281/zenodo.7268038)
- Arnaiz Sánchez, P., Escarbajal Frutos, A. y Chamseddine Habib Allah, M. (2022). Las voces de los migrantes: Análisis de sus necesidades e intereses para construir comunidades interculturales. *Revista de Educación Social* (30), 341-359.

- https://eduso.net/res/wp-content/uploads/2020/03/vocesmigrantes_res_30.pdf
- Buezas, B. (2022). Debatiendo el racismo en España ¿Pensamos los españoles que somos más racistas que lo que los inmigrantes declaran? *RESED: Revista de estudios socioeducativos*, (10), 15-38. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8414966>
- Carbonell, L., González López, M. y Monge, S. (2019). Análisis de la inmigración en el sistema educativo español. Una propuesta intercultural para facilitar el duelo migratorio y la inclusión. *Revista de Educación Social*, (34), 222-245 <https://eduso.net>
- Centro Regional de Estadística de la Región de Murcia, CREM (2024). *Población con nacionalidad extranjera*. Portal Econet. <https://econet.carm.es/poblacion-con-nacionalidad-extranjera>
- Delclos, C., Benavides, F. G. y Artilles-Martínez, J. (2014). Condiciones de trabajo y salud de los trabajadores inmigrantes en España. *Revista Española de Salud Pública*, 88, (6). <https://dx.doi.org/10.4321/S1135-57272014000600004>.
- Díaz, E., Calderón-Larrañaga, A., Prado-Torres, A., Poblador-Plou, B. y Gimeno-Feliu, L. A. (2019). Los inmigrantes en el sistema sanitario español: Aspectos que influyen en su participación. *Revista Española de Salud Pública*, 93. <https://scielo.isciii.es/pdf/resp/v93/1135-5727-resp-93-e201904016.pdf>
- Eresta Plasín, M.J. y Mayoral Cortés, V. (coords.). (2017). *La población inmigrante en el sistema educativo español: oportunidades, retos y desafíos*. Liga española de la educación. https://www.observatoriodelainfancia.es/oia/esp/documentos_ficha.aspx?id=5766
- Fernández, M., Valbuena, C. y Caro, R. (2017). *Evolución del racismo, la xenofobia y otras formas de intolerancia en España*. Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. https://www.inclusion.gob.es/oberaxe/ficheros/documentos/I_nforme-Racismo-2017.pdf
- Fossatti, E. y Uriarte, P. (2018). *Viviendo sin derecho. Migraciones latinoamericanas y acceso a la vivienda en Montevideo*.

- Revista La Rivada*, 6(11), 42-60.
larivada.com.ar/index.php/numero-11/101-3-articulos/190-viviendo-sin-derecho
- Funcas. (2024). *Focus 2403: Informe final*. Funcas.
<https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/03/Focus-2403-Final-II.pdf>
- Garcés-Mascareñas, B. y Pasetti, F. (noviembre de 2019). ¿A más solicitudes de asilo igual recepción?. El sistema de acogida en España desde 2015. *Anuario CIDOB de la inmigración*, 114-126.
[DOI: doi.org/10.24241/AnuarioCIDOBInmi.2019.114](https://doi.org/10.24241/AnuarioCIDOBInmi.2019.114)
- Instituto Nacional de Estadística, INE (2024). *Estadística de delitos de odio en España*. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ECP1T24.htm>
- Mahía, R. y Medina, E. (2024). *Análisis del impacto económico de la discriminación y de la desigualdad entre la población autóctona y la extranjera residente en España*. Observatorio Español del Racismo y la Xenofobia
https://www.inclusion.gob.es/documents/20121/0/Resumen+Ejecutivo_ACCESIBLE_OB15_Ana%CC%81lisis+del+impacto+econo%CC%81mico+de+la+desigualdad.pdf/581833ae-16b2-92e6-5637-bc4f59e18672?t=1731920982430
- Marcos, M. y Mera, G. (2018). Migración, vivienda y desigualdades urbanas: condiciones socio-habitacionales de los migrantes regionales en Buenos Aires. *Revista INVI*, 33(92), 53–86.
<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62703>
- Muniesa, M.P., Fernández, T., Herrera, D., Máñez, C.J., Colas, E., Guerrero, J., ... Matilla, A. (2023). *Informe sobre la evolución de los delitos de odio en España 2023*. Ministerio del Interior. Gobierno de España.
[https://www.interior.gob.es/opencms/export/sites/default/galleries/galeria-de-prensa/documentos-y-multimedia/balances-e-informes/2023/Informe evolución delitos odio España 2023.pdf](https://www.interior.gob.es/opencms/export/sites/default/galleries/galeria-de-prensa/documentos-y-multimedia/balances-e-informes/2023/Informe%20evolucion%20delitos%20odio%20Espana%2023.pdf)

- Perna, R., Moreno Fuentes, F.J. y Hernández Moreno, J. (2023). *Inmigración, salud y sanidad en España en un contexto de pandemia*. Mediterráneo Económico. <https://publicacionescajamar.es>
- Pina Castillo, M., y Hernández Prados, M. Á. (2021). Presentación. En M. Pina Castillo y M. Á. Hernández Prados (Coords.), *Miradas interdisciplinarias de la salud en mujeres inmigrantes y refugiadas* (pp. 6-13). EDITUM. <https://doi.org/10.6018/editum.2938>
- Pinyol-Jiménez, G. (2023). (Des) gobernanza migratoria en el 'Norte global', *Alternativas económicas*, (117), 44-45. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9151847>
- Ramírez-March, A. y Montenegro, M. (2022). ¿Qué puede hacer la acogida? Aperturas, disputas y críticas en los movimientos sociales por los derechos de las personas migrantes en el Estado español. *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 38 (1), 9-30. <https://raco.cat/index.php/QuadernsICA/article/view/418346>
- Razmilic, S. (2019). Inmigración, vivienda y territorio. En I. Aninat, y R. Vergara (Eds.), *Inmigración en Chile, una mirada multidimensional* (1º ed., 0-413). Fondo de Cultura Económica Chile S.A. y Centro de Estudios Públicos. https://static.cepchile.cl/uploads/cepchile/2022/09/libro_inmigracion_vivienda.pdf
- Roig Vallverdú, P., Ferrer Martí, A. y Mateu Figueras, J. (2018). La acogida de los alumnos inmigrantes en los centros educativos españoles. *Revista Interuniversitaria de Formación del Profesorado*. 33 (2), 81-94. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=27466853005>
- Ruiz-Azarola, A., Escudero Carretero, M., López-Fernández, L. A., Gil García, E., March Cerdà, J. C., y López Jaramillo, D. (2020). La perspectiva de personas migrantes sobre el acceso a la atención sanitaria en Andalucía. *Gaceta Sanitaria*, 34 (3), 261-267 https://scielo.isciii.es/scielo.php?pid=S0213-91112020000300009&script=sci_arttext

- Stang, F., Riedemann, A., Soto, D. y Abarca, C. (2022). Extranjería, neoliberalismo y subsidiariedad: el problema de acceso a la vivienda de migrantes en las Región Metropolitana y de Antofagasta, Chile. *Revista Población y Sociedad*, 29 (1), 227-255. <https://doi.org/10.19137/pys-2022-290111>
- Themme Afan, C. (2024). *Informe anual sobre el estado del racismo en España*. SOS Racismo. <https://sosracismo.eu>

CAPÍTULO 2.

El acceso a la vivienda: un derecho en disputa

Marina Dólera González y María Pina Castillo

Investigadoras de Hábitat: Columbares

Introducción

El acceso a la vivienda es un derecho humano fundamental reconocido por diversos tratados internacionales y regulaciones nacionales. Sin embargo, su garantía efectiva sigue siendo un desafío en muchos países, incluido España, donde las personas migrantes enfrentan obstáculos significativos para acceder a un hogar digno. Esta problemática no solo afecta la estabilidad residencial, sino que también incide en la integración social, el bienestar y el ejercicio de otros derechos fundamentales.

En el ámbito internacional, organismos como Naciones Unidas han establecido el acceso a una vivienda adecuada como un elemento central del desarrollo humano. La Declaración Universal de los Derechos Humanos (Naciones Unidas, 1948) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas, 1966) incluyen la vivienda entre los

derechos esenciales para la dignidad y calidad de vida de las personas. Asimismo, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible reconoce la vivienda como un pilar clave para la construcción de ciudades sostenibles e inclusivas (Naciones Unidas, 2015).

A pesar de este reconocimiento, en España la brecha entre la normativa y la realidad sigue siendo evidente. Según el Observatorio de Vivienda y Suelo (2024), los costos de alquiler han aumentado de manera desproporcionada en los últimos años, afectando especialmente a las personas con menores ingresos, entre ellas la población migrante. Informes como el de Provivienda (2023) y la Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR, 2024) han denunciado la persistencia de prácticas discriminatorias en el mercado inmobiliario, donde las personas extranjeras enfrentan condiciones desventajosas respecto a la población autóctona.

Además de los factores económicos, la exclusión residencial también está marcada por prejuicios y prácticas discriminatorias. SOS Racismo (2024) ha documentado numerosos casos en los que se deniega el acceso a la vivienda a personas migrantes basándose en criterios raciales o de origen, perpetuando su vulnerabilidad social. Esta situación se agrava con la falta de medidas efectivas para sancionar estas prácticas, a pesar de la existencia de leyes que prohíben la discriminación en el acceso a bienes y servicios.

En este contexto, este capítulo se centra en analizar el derecho a la vivienda desde una perspectiva normativa, explorando los marcos jurídicos internacionales y nacionales que lo sustentan y evaluando su aplicación práctica. También se abordarán los desafíos específicos que enfrentan las personas

migrantes en la Región de Murcia y Alicante, con el fin de identificar las principales barreras estructurales que perpetúan su exclusión residencial. Finalmente, se presentarán propuestas de acción orientadas a garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna para todas las personas, independientemente de su origen.

1. La vivienda: una cuestión de derecho

A nivel internacional, el derecho a la vivienda está ampliamente reconocido en diversos tratados y organismos. La Declaración Universal de los Derechos Humanos (Naciones Unidas, 1948) establece en su artículo 25 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda. Este principio se refuerza en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas, 1966), donde el artículo 11 obliga a los Estados firmantes a adoptar medidas para garantizar este derecho.

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas refuerza esta visión, estableciendo en su Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 la necesidad de "lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles", promoviendo el acceso universal a una vivienda adecuada (Naciones Unidas, 2015).

Por otro lado, organismos como la Comisión de Derechos Humanos de la ONU han criticado a países que, a pesar de contar con marcos legales adecuados, no aplican políticas efectivas para garantizar el acceso equitativo a la vivienda. En este sentido,

informes de organizaciones como Amnistía Internacional (2022) y Human Rights Watch (2023) han documentado cómo las personas migrantes son particularmente vulnerables a la exclusión habitacional, evidenciando una brecha entre el reconocimiento legal del derecho a la vivienda y su garantía efectiva.

A nivel europeo, la Carta Social Europea del Consejo de Europa establece en su artículo 31 que todas las personas deben tener acceso a una vivienda digna, y la Directiva 2000/43/CE del Consejo de la Unión Europea prohíbe la discriminación en el acceso a la vivienda basada en la raza o el origen étnico. Sin embargo, diversos informes han documentado que esta normativa no se implementa con la rigurosidad necesaria en varios países, incluido España.

Considerando esta normativa a nivel internacional y europeo, que sin lugar a dudas repercuten a nivel nacional, es importante poner el foco en las especificidades en materia de vivienda en el panorama español. El derecho a una vivienda adecuada ha sido reconocido progresivamente en el marco normativo internacional, consolidándose a lo largo del tiempo como un pilar fundamental dentro de los derechos humanos. Desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 hasta la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, la normativa ha ido evolucionando en la protección de la población migrante.

En 1948, la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 25) estableció el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda, como un elemento esencial para la salud y el bienestar. Esta base fundamental fue reforzada en 1961 con la Carta Social Europea, que introdujo el principio de protección

contra la desposesión injustificada, subrayando la responsabilidad de los Estados en garantizar condiciones de habitabilidad dignas.

No fue hasta 1965 que el reconocimiento de la discriminación como un obstáculo para el acceso a la vivienda quedó reflejado en la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, que expone la necesidad de la adopción de medidas contra la discriminación en el acceso a la vivienda de los Estados. Un año después, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) estableció el derecho a una vivienda adecuada como parte de un nivel de vida digno, obligando a los Estados firmantes a tomar medidas efectivas para conseguirla de manera progresiva.

Con el paso de las décadas, la normativa comenzó a abordar con mayor precisión las condiciones necesarias para garantizar este derecho. En 1991, la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales definió criterios específicos para una vivienda adecuada, como seguridad de la tenencia, habitabilidad y accesibilidad. Posteriormente, la Observación General No. 7 (1997) estableció directrices sobre los desalojos forzados, señalando que estos solo pueden llevarse a cabo en circunstancias excepcionales y con garantías adecuadas para las personas afectadas.

Más adelante se elaboraron el Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales (1989) y la Carta de los Derechos de los Pueblos Indígenas (2007), documentos que reforzaron la necesidad de respetar y garantizar el acceso a la vivienda adecuada para estas comunidades, reconociendo sus tradiciones y modos de vida. En la misma línea, las Directrices sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada de 2009 establecieron estándares específicos para la implementación efectiva de este derecho.

Sin embargo, a pesar de los avances normativos, en la actualidad persisten desafíos estructurales que dificultan la materialización efectiva del derecho a la vivienda. Concretamente, en 2014 y 2018, los Informes del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada alertaron sobre la creciente financiarización del mercado inmobiliario, donde la vivienda dejó de ser un derecho humano para convertirse en un bien especulativo. Asimismo, también se expusieron en ellos medidas necesarias ante fenómenos que afectan directamente a la inclusión residencial como la gentrificación, el impacto del cambio climático en las condiciones de habitabilidad y la falta de accesibilidad en función de criterios interseccionales (género, edad, estatus migratorio), que siguen sin abordarse de manera eficaz en los marcos regulatorios existentes.

En los últimos años, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (2015) incluyó el acceso a una vivienda adecuada dentro de sus objetivos, poniendo el foco en la promoción de ciudades sostenibles e inclusivas. No obstante, para que esta meta se traduzca en mejoras reales, es necesario que los organismos internacionales refuercen el cumplimiento efectivo de estas normativas mediante mecanismos de control más vinculantes para los Estados.

A continuación, se presenta una tabla que recoge los principales documentos normativos internacionales en materia de vivienda, permitiendo visualizar la evolución y consolidación del derecho a la vivienda a lo largo del tiempo.

Tabla 1
Normativa en materia de vivienda

| Año | Documento | Descripción |
|------|--|--|
| 1948 | Declaración Universal de los Derechos Humanos (Asamblea General de las Naciones Unidas, 48) | Reconoce el derecho de todas las personas a un nivel de vida adecuado, que incluye la vivienda como un derecho esencial para la salud y el bienestar. |
| 1961 | Carta Social Europea (Consejo de Europa, 61) | Establece el derecho de las personas a la vivienda adecuada y a la protección contra la desposesión sin justificación. |
| 1965 | Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (Asamblea General de las Naciones Unidas, 65) | Reconoce que la discriminación racial afecta al acceso a la vivienda adecuada y exhorta a los estados a adoptar medidas contra la discriminación en el acceso a la vivienda. |
| 1966 | Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Asamblea General de las Naciones Unidas, 66) | Establece el derecho a una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado. |
| 1989 | Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales (Organización Internacional del Trabajo, 89) | Establece la obligación de los estados de asegurar el acceso de los pueblos indígenas a viviendas adecuadas y respetar sus formas tradicionales de vida. |
| 1991 | Observación General No. 4 (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 91) | Expone los criterios para una vivienda adecuada, incluyendo la seguridad jurídica, asequibilidad, habitabilidad y accesibilidad. |
| 1997 | Observación General No. 7 (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 97) | Detalla los elementos para garantizar el derecho a una vivienda adecuada y cómo debe cumplirse. |
| 2007 | Carta de los Derechos de los Pueblos Indígenas (Asamblea General de las Naciones Unidas, 2007) | Garantiza el derecho de los pueblos indígenas a una vivienda adecuada dentro de sus territorios, tomando en cuenta sus propias tradiciones y cultura. |
| 2009 | Directrices sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada (Organización de las Naciones Unidas, 2009) | Establece directrices para garantizar la implementación efectiva del derecho a la vivienda adecuada, abarcando la seguridad de la tenencia, la accesibilidad económica y la adecuación física. |
| 2014 | Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada (Organización de las Naciones Unidas, 2009) | Informa sobre los desafíos globales en el acceso a una vivienda adecuada y aborda la discriminación en el acceso. |
| 2015 | Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (Asamblea General de las Naciones Unidas, 2009) | Promueve un acceso inclusivo, seguro y sostenible a la vivienda adecuada como parte del objetivo de lograr ciudades y comunidades sostenibles. |
| 2018 | Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada (Organización de las Naciones Unidas, 2015) | Enfocado en la financiarización de la vivienda y sus efectos en el derecho a la vivienda adecuada. |

Fuente: elaboración propia

El análisis de la evolución normativa muestra que, en las primeras décadas, la regulación en materia de vivienda avanzaba a un ritmo lento, con largos períodos de tiempo entre la adopción de nuevos marcos jurídicos. Tal y como podemos observar, desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos (AGNU, 1948) hasta la Carta Social Europea (1961), pasaron trece años.

Sin embargo, en los últimos años, la frecuencia con la que se han ido introduciendo modificaciones y nuevas normativas ha aumentado considerablemente. Autores como Rolnik (2015) y Kenna (2009) destacan que esta aceleración responde a una mayor visibilidad de las problemáticas habitacionales y a una creciente concienciación sobre la vivienda como un derecho humano fundamental.

Además, la interseccionalidad de la vivienda con otros derechos como el derecho a la salud o a la igualdad (CEPAIM, 2023), ha llevado a los organismos internacionales a actualizar y ampliar los marcos regulatorios para adaptarse a nuevas realidades sociales. De este modo, tal y como vemos en la siguiente figura, la respuesta normativa se ha vuelto más ágil, incorporando mecanismos de protección más detallados y específicos que buscan garantizar una cobertura más efectiva frente a las problemáticas emergentes en el acceso a una vivienda digna.

Figura 1
Normativa en materia de vivienda



Fuente: elaboración propia

Todos estos documentos representan cómo la consolidación del derecho a la vivienda a nivel internacional se ha ido produciendo a lo largo de los años. Ahora, el reto es que estas normativas se reflejen en cambios reales y tangibles en la vida de las personas. Para ello, es fundamental que la ciudadanía tome conciencia de sus derechos y que los Estados fortalezcan la implementación de estas regulaciones, asegurando que la vivienda no sea solo un bien de mercado, sino un derecho efectivo para toda la población.

2. El derecho a la vivienda en España: avances y limitaciones

En el contexto español, la Constitución Española de 1978 reconoce el derecho a una vivienda digna en su artículo 47 (Gobierno de España, 1978), estableciendo que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada" y que "los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho". No obstante, este reconocimiento constitucional se ha visto limitado por la falta de desarrollo normativo y la dependencia de las comunidades autónomas en la regulación del acceso a la vivienda. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 (Gobierno de España, 1994), que regula el alquiler en España, ha sido criticada por su falta de protección a inquilinos vulnerables. Asimismo, la Ley por el Derecho a la Vivienda (2023) ha supuesto un avance en materia de regulación del alquiler y limitación de precios en zonas tensionadas, pero su aplicación efectiva aún es incierta.

En el caso específico de las personas migrantes, informes de organizaciones como Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR, 2024) y Provivienda (2023) han denunciado la persistencia de discriminación en el acceso a la vivienda, lo que evidencia las limitaciones de la normativa vigente para garantizar un acceso equitativo a este derecho. En consonancia con Menéndez (2023), aunque la vivienda es reconocida como un derecho subjetivo, la falta de definiciones claras sobre cómo debe garantizarse crea un ambiente de incertidumbre que impacta especialmente a la población migrante. El acceso a una vivienda adecuada es mucho más que un derecho en papel; es una necesidad que influye directamente en la integración social y económica de una persona (Orozco-Martínez et al., 2024).

Por otro lado, los datos reflejan una realidad preocupante: según SOS Racismo (2024), se documentaron 27 casos de discriminación en el acceso a la vivienda solo en este año, un número que apenas comienza a mostrar la magnitud del problema. El Ministerio del Interior (2024) reporta que, de los 2.268 delitos de odio registrados en 2023, el 42% estuvieron motivados por razones raciales, y 443 ocurrieron en el ámbito residencial. Estas cifras evidencian cómo el racismo estructural opera como una barrera silenciosa que limita el acceso al hogar para las personas racializadas.

2.1. *Vulnerabilidad e infravivienda*

Los datos expuestos anteriormente evidencian que las barreras para el acceso a la vivienda no se limitan a factores económicos o administrativos, sino que están profundamente

arraigadas en prejuicios y estereotipos. La imposición de condiciones más restrictivas, el encarecimiento de los precios o la negativa a alquilar a personas migrantes son prácticas que perpetúan ciclos de exclusión. Como consecuencia, muchas de estas personas se ven obligadas a aceptar viviendas en condiciones precarias, ubicadas en barrios segregados o alejados de los servicios esenciales, reforzando su exclusión social.

Este fenómeno, como indica Menéndez (2023), no es exclusivo de España, pero aquí se agrava por la ambigüedad de las normativas y la falta de políticas efectivas para combatir la discriminación residencial.

La inseguridad habitacional genera estrés, afecta la salud mental y obstaculiza la posibilidad de construir un futuro estable (Novoa, Vázquez-Vera y Vázquez-Vera, 2021). Mientras que este capítulo expone las cifras y dinámicas generales, los testimonios de quienes enfrentan esta realidad son esenciales para comprender sus verdaderas consecuencias. En este capítulo, se recogerán los estudios que revelan cómo la exclusión residencial afecta a las personas migrantes en su día a día, desde su bienestar emocional hasta su capacidad de participar plenamente en la sociedad.

Los retos actuales en el acceso a la vivienda tienen raíces profundas. Según Alves et al. (2023), mucho antes de la crisis financiera de 2008, España ya mostraba vulnerabilidades estructurales en su sector inmobiliario. Aquella crisis no solo dejó a miles de familias sin hogar, sino que también evidenció las debilidades del sistema. Aunque desde 2013 algunos indicadores han mostrado señales de recuperación, la pandemia de COVID-19 volvió a trastocar el equilibrio, desacelerando el ciclo inmobiliario. Más recientemente, la política monetaria más

restrictiva ha moderado la acumulación de vulnerabilidades, pero también ha ralentizado el mercado.

En este contexto, aunque la propiedad sigue siendo la opción predominante en España, el alquiler está ganando terreno, especialmente entre las nuevas generaciones y las personas en situación económica más precaria. Mientras que en localidades como Alicante, los precios relativamente atractivos hacen que muchas personas opten por comprar en lugar de alquilar, Murcia, por otro lado, refleja una realidad similar: aunque existe un equilibrio entre las opciones de compra y alquiler, la fuerte cultura de la propiedad sigue siendo dominante. Esta preferencia no surge sólo de la tradición, sino también de la dificultad de acceder al mercado del alquiler, marcado por precios elevados y una oferta muy limitada (Coupeau, 2023).

El acceso a la vivienda de alquiler está condicionado por múltiples factores. La inestabilidad laboral, el elevado coste de las viviendas, las dificultades para acceder a financiación y la percepción de insuficiencia de las ayudas públicas generan un círculo vicioso para quienes buscan un hogar. Oliván y Martínez (2023) profundizan en estas barreras, señalando que la creciente discrepancia entre los ingresos de los hogares y los precios de la vivienda agravan la situación.

En la Comunidad Valenciana, la exclusión residencial adquiere características especialmente preocupantes. La Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN, 2023) denuncia que la falta de medidas concretas para fiscalizar y sancionar prácticas discriminatorias permite que persistan abusos como los altos costos de los alquileres y la escasa oferta de viviendas accesibles. Estas prácticas discriminatorias, aunque prohibidas por ley, se mantienen como una realidad cotidiana

para muchas personas migrantes, quienes enfrentan un mercado inmobiliario que parece diseñado para excluirlas. Alicante representa un caso paradigmático de cómo la falta de acceso a la vivienda se combina con otros factores estructurales para agravar la exclusión. El Instituto de Estudios Sociales Avanzados (IESA, 2024) subraya que, tras años de promesas de reformas, poco ha cambiado la situación para las personas migrantes.

En el caso de la Región de Murcia no es una excepción. Según el Informe FOESSA sobre exclusión y desarrollo social en España (2019), esta comunidad autónoma es una de las que destina menos recursos a políticas de vivienda en términos relativos. Este dato cobra aún más relevancia si consideramos que, según el Observatorio de Vivienda y Suelo (2024), el precio medio del alquiler en Murcia y Alicante ha aumentado un 15% en los últimos tres años. El incremento del alquiler afecta con especial dureza a los hogares más vulnerables, entre ellos y ellas, muchas personas migrantes que carecen de redes de apoyo o acceso a financiación. De hecho, según el Observatorio Social de la Caixa (2024), en la Región de Murcia existe un déficit crítico de viviendas de alquiler a precios asequibles, lo que no solo limita las opciones disponibles, sino que obliga a muchas familias a aceptar viviendas en condiciones precarias o en ubicaciones alejadas de los servicios básicos, perpetuando su exclusión social.

La situación es aún más crítica en regiones con alta densidad de población migrante, un estudio de CEPAIM (2023) pone el foco en la Región de Murcia, donde las opciones habitacionales se reducen drásticamente para los migrantes, especialmente en áreas con una alta concentración de esta población. En muchos casos, la única alternativa viable es vivir en condiciones de

hacinamiento o recurrir a viviendas informales, una situación que no sólo limita sus posibilidades de integración, sino que también los expone a riesgos físicos y legales.

2.2. *De la vulnerabilidad a la exclusión residencial*

El acceso a la vivienda es un elemento clave para la estabilidad y la integración social. Sin embargo, la escasez estructural de vivienda asequible, sumada a la falta de políticas públicas efectivas que prioricen el derecho a la vivienda para la población migrante, agrava su vulnerabilidad y limita sus oportunidades de inclusión. La Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR, 2024) advierte que fenómenos como la gentrificación y la privatización del suelo en ciudades como Murcia y Alicante están empujando a estas comunidades hacia los márgenes del mercado inmobiliario. En lugar de ser reconocidas como parte del tejido económico y social, las personas migrantes se ven cada vez más desplazadas, no solo en términos geográficos, sino también en cuanto a su participación en las dinámicas urbanas. Esta exclusión las deja en una situación de mayor precariedad, limitando su acceso a servicios básicos y reduciendo sus oportunidades de arraigo.

Tomando de ejemplo regiones como Murcia y Alicante, Provivienda (2023) destaca que las políticas de vivienda carecen de mecanismos eficaces para combatir la discriminación inmobiliaria, y a esto se suma el hecho de que las ayudas para el acceso a la vivienda no siempre tienen en cuenta las condiciones particulares de las personas migrantes, quienes muchas veces quedan fuera de los criterios de acceso por cuestiones

burocráticas o por la falta de información sobre los procedimientos administrativos.

Por lo tanto, a esta crisis habitacional se suma una barrera adicional: la discriminación racial. En zonas con una alta densidad de población migrante, la ANUE (2024) documenta cómo los prejuicios raciales dificultan aún más el acceso a una vivienda digna. Desde rechazos explícitos hasta la imposición de condiciones desventajosas en los contratos de alquiler, las experiencias de muchas personas migrantes reflejan cómo los estigmas y el racismo estructural convierten la búsqueda de vivienda en un proceso lleno de obstáculos. Aunque la Ley 19/2003 prohíbe la discriminación racial en el ámbito inmobiliario, estas prácticas persisten de manera sutil y sistemática, lo que demuestra que la exclusión residencial no es solo la falta de un hogar, sino una manifestación de desigualdad estructural que impacta en múltiples aspectos de la vida de una persona.

La brecha entre el marco normativo y la realidad cotidiana se hace evidente en estudios como el de Provivienda (2022), que expone cómo muchas personas migrantes enfrentan el rechazo de propietarios y propietarias que prefieren alquilar a personas autóctonas. Este tipo de discriminación, basada en prejuicios y estereotipos raciales, no solo limita las opciones de vivienda de la población migrante, sino que también contribuye a su segregación en determinadas zonas, muchas veces caracterizadas por peores condiciones habitacionales y menor acceso a recursos. García y López (2023) refuerzan esta idea al señalar que, incluso cuando cuentan con solvencia económica suficiente, las personas migrantes siguen encontrando

obstáculos derivados de actitudes excluyentes por parte de quienes arriendan.

Ejemplo de ello son especialmente las personas de origen africano y latinoamericano, quienes enfrentan estereotipos raciales profundamente arraigados (Fundación Secretariado Gitano, 2023). La percepción de que las personas migrantes generan mayor desgaste en los inmuebles o tienen mayores índices de morosidad, aunque no tenga sustento en datos objetivos, sigue pesando en decisiones que hacen que, a menudo se vean obligadas a vivir en condiciones precarias con precios más elevados y contratos inestables, consolidando patrones de exclusión residencial.

Por tanto, cuando unimos la discriminación directa a causa de los prejuicios que sufre la población migrante, la rigidez del mercado de alquiler y la falta de medidas específicas, tal y como se subraya desde la Fundación FOESSA (2023) y Amnistía Internacional España (2022), obtenemos como resultado la exclusión residencial. Esta está presente tanto en el alquiler como en la compra de una vivienda, proceso en el que muchas personas migrantes se encuentran con requisitos más estrictos y condiciones menos favorables que la población autóctona, expuestas a situaciones discriminatorias como la falta de garantías bancarias, la dificultad para acceder a hipotecas o la negativa de algunas inmobiliarias a mostrar ciertos inmuebles a personas de origen extranjero (CEPAIM, 2023).

El acceso a una vivienda digna no solo es un derecho fundamental, sino un pilar esencial para la integración social y la estabilidad. Sin embargo, como se ha evidenciado a lo largo de este apartado, la discriminación estructural en el mercado inmobiliario y la falta de políticas públicas eficaces siguen

relegando a la población migrante a una posición de vulnerabilidad extrema. Estas dinámicas no son hechos aislados, sino síntomas de desigualdades más profundas que requieren una intervención urgente y sostenida. La implementación de políticas públicas que garanticen el acceso equitativo a la vivienda, junto con medidas que combatan la discriminación estructural, es fundamental para romper este ciclo de exclusión y construir una sociedad más justa e inclusiva.

2.3. *Desafíos estructurales en la garantía del derecho a la vivienda*

El derecho a una vivienda digna es un pilar fundamental de los derechos humanos, reconocido en diversos instrumentos internacionales que establecen la obligación de los Estados de garantizar su acceso de manera equitativa y libre de discriminación. Sin embargo, la legislación y las políticas públicas en España, en las que se prohíbe la discriminación en el acceso a la vivienda, aún presentan importantes deficiencias que impiden la plena realización de este derecho, especialmente para colectivos en situación de vulnerabilidad, como las personas migrantes. Esto implica que las medidas nacionales son insuficientes y que necesitan adoptar reformas inspiradas en estándares internacionales para garantizar una protección efectiva.

La Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (1965) obliga a los Estados a erradicar cualquier práctica que limite el acceso a la vivienda por motivos de origen racial o nacional. Sin embargo, en España

persisten barreras que dificultan la igualdad de acceso. Muchas personas propietarias y agencias imponen requisitos discriminatorios, como la exigencia de documentación adicional o avales inalcanzables, que terminan excluyendo a la población migrante. Frente a esta realidad, inspirándose en la legislación de otros países europeos, la normativa española debería reforzar los mecanismos de inspección y sanción, estableciendo un sistema de supervisión que permita identificar y penalizar prácticas discriminatorias en el mercado inmobiliario que garanticen una respuesta rápida y efectiva ante casos de discriminación en el acceso a la vivienda.

Por otro lado, mientras el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) establece en su artículo 11 la obligación de los Estados de adoptar medidas progresivas para garantizar la plena efectividad del derecho a la vivienda, la legislación española no mejora la insuficiencia de vivienda pública ni la especulación inmobiliaria. En este sentido, España podría adoptar un modelo de vivienda social más ambicioso, siguiendo el ejemplo de países que destinan un porcentaje mínimo del parque habitacional al alquiler social.

Además, la Carta Social Europea (1961) establece que los Estados deben garantizar que los grupos más vulnerables reciban una protección especial en el acceso a la vivienda. Sin embargo, en España, los mecanismos de acceso a la vivienda protegida son en muchos casos inaccesibles para la población migrante, ya sea por la falta de información, por los requisitos administrativos o por la ausencia de una política clara de inclusión. Para corregir estas deficiencias, es fundamental reformar los criterios de adjudicación de vivienda social, garantizando que las personas migrantes con arraigo en España

tengan acceso en igualdad de condiciones, eliminando trabas burocráticas y un fácil acceso a estos recursos.

Otro aspecto esencial es la lucha contra la segregación residencial, una problemática identificada en el Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada (2009), que advierte sobre los efectos negativos de la concentración de poblaciones vulnerables en barrios marginales. En España, la falta de políticas de integración ha llevado a la formación de guetos urbanos donde las personas migrantes quedan relegadas a viviendas de baja calidad, en zonas con escaso acceso a servicios esenciales. Para ello, medidas en las que se fomente una distribución más equitativa de la vivienda social podría suponer la promoción de la convivencia en barrios diversos, así como incentivos para propietarios y propietarias para que alquilen a personas en situación de vulnerabilidad en zonas de mayor calidad urbana y no en áreas degradadas.

Del mismo modo resulta relevante cómo la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (2015) subraya en su Objetivo de Desarrollo Sostenible No. 11 la necesidad de garantizar el acceso a una vivienda segura y asequible para todas las personas. Para lograrlo, es imprescindible que España adopte una política de vivienda más inclusiva, que no solo contemple la construcción de nuevas viviendas, sino que también regule el mercado inmobiliario y proteja activamente a los grupos más vulnerables.

Todo ello plasma que España necesita la reforma de su legislación en materia de vivienda para alinearse con los estándares internacionales de derechos humanos. La inclusión residencial, entendiendo esta a través de acciones como fortalecer la protección contra la discriminación en el acceso a la vivienda, ampliar el parque de vivienda social, garantizar una

mayor estabilidad para los inquilinos e inquilinas, prohibir los desalojos sin alternativa habitacional o combatir la segregación residencial, solo puede materializarse a través de la reforma de la legislación española.

En los próximos capítulos, se analizarán testimonios de personas afectadas por estas problemáticas, con el objetivo de comprender en profundidad las barreras que aún persisten y las soluciones necesarias para erradicar la exclusión residencial en España.

Referencias

- Álvarez, C., Sánchez-Calero, C., Muñoz, E., Galán, E., Hernández, L., López, M.,... Laorden, V. (2023). *Las personas refugiadas en España y Europa*. Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR). <https://www.cear.es/wp-content/uploads/2023/06/INFORME-CEAR-2023.pdf>
- Álvarez, I., Díaz, N., Favieres, P., Muñiz, R., Senate, A., Valiente, M. y Amorós, M. (2019). *Las personas refugiadas en España y Europa*. Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR). [https://www.cear.es/wp-content/uploads/2019/07/INFORME CEAR 2019.pdf? gl=1*iqpj2g* up*MQ.* ga*MTM2NTYwNjk5OS4xNzM3MTAyMTQ0* ga TBCN09Z476*MTczNzEwMjE0Mi4wLjAuMTczNzEwMjE0Mi4wLjAuMA](https://www.cear.es/wp-content/uploads/2019/07/INFORME%20CEAR%202019.pdf?gl=1*iqpj2g*up*MQ.*ga*MTM2NTYwNjk5OS4xNzM3MTAyMTQ0*ga%20TBCN09Z476*MTczNzEwMjE0Mi4wLjAuMTczNzEwMjE0Mi4wLjAuMA)
- Alves, P., García, R., y Santos, L. (2023). *Indicadores de riesgos y vulnerabilidades en el mercado de la vivienda en España*. Banco de España. ssrn.com/abstract=4526577

- Amnistía Internacional. (2022). *Informe sobre derechos humanos y exclusión social*.
<https://www.amnesty.org/es/documents/pol10/4870/2022/es/>
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Res. 217 A (III), artículo 25.[Declaración Universal de los Derechos Humanos - Wikisource](#)
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1965). *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*. Resolución 2106 A (XX).[Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial | OHCHR](#)
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Resolución 2200 A (XXI), artículo 11.<https://acortar.link/tUIln7>
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (2007). *Declaración de los Derechos de los Pueblos Indígenas*. Resolución 61/295.[61/295. Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas](#)
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (2015). *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Resolución 70/1, Objetivo 11.[Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible](#)
- Canal, R., Díaz, N., Hernández, E., Muñoz, V., Laorden, V., López, M.,... Valiente, M. (2024). *Las personas refugiadas en España y Europa*. Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR).
https://www.cear.es/wp-content/uploads/2024/06/CEAR_INFORME_2023.pdf
- Cidón, M. (6 de octubre de 2022). El derecho a una vivienda digna. Amnistía Internacional España.
<https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/blog/historia/articulo/el-derecho-a-una-vivienda-digna/>
- Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR). (2024). *Informe anual sobre la situación de las personas refugiadas en España*.
<https://www.cear.es/informe-2024>

- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación General No. 4: El derecho a una vivienda adecuada (Artículo 11.1 del Pacto)*. E/C.12/1991/4.Observación General N°4 aprobada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales - Defensoría del Pueblo CABA
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). *Observación General No. 7: Derecho a una vivienda adecuada (Art. 11 del Pacto)*. E/C.12/1997/4.<https://www.derechos.org/nizkor/ley/doc/obgen1.html#vivienda>
- Consejo de Europa. (1961). *Carta Social Europea*. Revisión de 1996, artículo 31.CARTA SOCIAL EUROPEA REVISADA (Estrasburgo, 3 de mayo de 1996) - Fundación ACCIÓN PRO DERECHOS HUMANOS (www.derechoshumanos.net)
- Copeau, J. (2023). *Evolución del mercado inmobiliario para uso de vivienda en España en el s. XX*. [Trabajo Fin de Grado, Facultad de comercio, Universidad de Valladolid].<https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/63331/TFG-J-491.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- De la Serna, C., Cortés, M. C., Sáez, J., de la Hera, E. y Calleros, N. (2023). *Discriminación y comunidad gitana 2023. Informe anual de la Fundación Secretariado Gitano*. Fundación Secretariado Gitano.
https://www.gitanos.org/centro_documentacion/publicaciones/fichas/156216.html.es
- Fernández Maillo, G. (2019). *Informe FOESSA sobre exclusión y desarrollo social en España*. Fundación Foessa.
https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2019/06/Informe-FOESSA-2019_web-completo.pdf
- Fundación FOESSA. (2023). (7 de noviembre de 2023). *La vivienda asfixia a más de tres millones de hogares*. Fundación FOESSA.
<https://www.foessa.es/blog/la-vivienda-asfixia-a-mas-de-tres-millones-de-hogares/>

- Fundación FOESSA. (2023). *Informe sobre exclusión social y vivienda en España*. <https://www.foessa.es/publicaciones/informe2023>
- Gobierno de España. (1978). *Constitución Española*. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1978-31229>
- Gobierno de España. (1994). *Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)*. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>
- Gobierno de España (1978). *Constitución Española. Artículo 47*. Boletín Oficial del Estado 311, de 29/12/1978. www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-3122029
- Human Rights Watch. (2023). *Informe sobre discriminación en el acceso a la vivienda*. <https://www.hrw.org/report/2023/housing-rights>
- Kenna, P. (2009). El derecho a la vivienda en Europa : deberes positivos y derechos exigibles (según la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos). *Revista de Derecho Político*, (74). <https://doi.org/10.5944/rdp.74.2009.9080>
- Martínez Goytre, E. (2022). *Discriminación racial en el acceso a la vivienda: estudio de casos en Madrid*. Provivienda https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Informe_Discriminacion-racial-en-el-ambito-de-la-vivienda-y-los-asentamientos-informales.pdf
- Menéndez, A. (2023). El derecho a la vivienda y el deber de usarla: La situación actual en España. *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata*, 53, 41-64. <https://doi.org/10.24215/25916386e136>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo (2024). *Observatorio de vivienda y suelo. Boletín n° 49, primer trimestre 2024*. <https://publicaciones.transportes.gob.es/observatorio-de-vivienda-y-suelo-boletin-num-49-primer-trimestre-2024>
- Muniesa, M.P., Fernández, T., Herrera, D., Máñez, C.J., Colas, E., y Guerrero, J, ... Matilla, A. (2023). *Informe sobre la evolución de los delitos de odio en España 2023*. Ministerio del Interior. Gobierno de España. <https://www.interior.gob.es/opencms/export/sites/default/g>

[alleries/galeria-de-prensa/documentos-y-multimedia/balances-e-informes/2023/Informe evolucion delitos odio Espana 2023.pdf](#)

Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

Naciones Unidas. (2015). *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. <https://sdgs.un.org/es/goals>

Novoa AM, Vásquez-Vera H, Vásquez-Vera C. (2021). *Inseguridad residencial y salud*. Agència de Salut Pública de Barcelona. <https://www.aspb.cat/wp-content/uploads/2021/12/ASPB-inseguridad-residencial-salud-ES.pdf>

Barcelona: Agència de Salut Pública de Barcelona; 2021.

Observatorio de Vivienda y Suelo. (2024). *Datos sobre el mercado inmobiliario en España*. <https://www.mitma.gob.es/vivienda/observatorio>

Oliván, F. y Martínez Goytre, E. (2023). *Prevención y atención de la exclusión residencial*. Provivienda. <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>

ONU-Hábitat. (2009). *Directrices sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada*.

ONU. (2014). *Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada, Raquel Rolnik*. A/HRC/25/54. [untitled](#)

ONU. (2018). *Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada, Leilani Farha*. A/HRC/37/53. [SummarySubnationalsSP.pdf](#)

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). *Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo*. *Ciudad y*

- territorio. (2021), 817-836.
<https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>
- Organización Internacional del Trabajo. (1989). *Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales. Convenio sobre pueblos indígenas y tribales, 1989 (169)* | OHCHR
- Pascual, D. (director). (2023). *KĒR. I Mapa Estatal sobre discriminación racial y/o étnica en el ámbito de la vivienda y asentamientos informales en España*. Fundación CEPAIM https://www.cepaim.org/sites/default/files/Mapa-Estatal-sobre-Discriminacion-racial-etnica_kER_2022.pdf
- Provivienda. (2023). *Informe sobre la discriminación en el acceso a la vivienda en España*. <https://www.provivienda.org/informe2023>
- Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN). (4 de octubre de 2023). *Acceso a la vivienda y discriminación en España*. Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN) www.eapnmadrid.org/noticia.asp?id_not=314
- Rolnik, R. (2015). Informe de la relatora especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto. *A questão da habitação popular*. <https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cdhonu/2013/es/96736>
- Robledo, P. (2024). *Informe mundial sobre derechos humanos: Human Rights 2024*. Asociación para las Naciones Unidas en España (ANUE). <https://anue.org/es/2024/12/10/informe-mundial-sobre-derechos-humanos-de-human-rights-2024/>
- SOS Racismo. (2024). *Informe sobre racismo y xenofobia en el acceso a la vivienda en España*. <https://www.sosracismo.eu/informe2024>
- Themme Afan, C. (2024). *Informe anual sobre el estado del racismo en España*. SOS Racismo. <https://sosracismo.eu>

CAPÍTULO 3.

Estudio empírico.

Marina Dólera González

Investigadora de Hábitat. Columbares

1. Problema de investigación

Los capítulos que nos preceden, el primero centrado en los retos que debe afrontar la población migrante y en las oportunidades que una buena gestión de la acogida puede tener para la inclusión residencial de estos, y el segundo centrado en los avances y limitaciones que tiene el derecho a la vivienda en España, tal como se encuentra contemplado en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, dejan constancia de que estudiar el acceso a la vivienda por parte de los migrantes no es una cuestión baladí, sino todo lo contrario, una demanda social de relevancia política y socioeducativa (Estradas Villaseñor y Rodríguez Calles, 2022). En este sentido, el interés por conocer los factores de exclusión residencial que enfrentan los migrantes es una cuestión actual y pertinente que no puede quedar al margen de la investigación educativa. Según señala Rodríguez Calles y Estrada Villaseñor (2022) que existe una necesidad inminente de analizar la situación en la que se encuentran los

migrantes en España respecto al acceso y condiciones de habitabilidad de la vivienda, y pone en evidencia que las políticas sobre vivienda en este país son poco eficaces y afectan de manera negativa no sólo a la economía de estas personas sino también a su salud y a la manera de relacionarse socialmente.

Son muchos los autores que se aproximan a esta realidad (Alves, 2023; Cidón, 2022, Martínez Goytre, 2022; Menendez Rexach, 2023). Para Hernández Pedreño et al., (2024) la exclusión residencial significa un factor que conlleva un riesgo alto que aboca a muchas personas inmigrantes a vivir en espacios insalubres e incluso, en el peor de los casos, en la calle. Entre las variables que más se contemplan en los estudios sobre esta temática cabe señalar: el tiempo de residencia, el país de origen y el nivel educativo, considerándose esenciales para entender la inserción de las personas migrantes en el mercado de la vivienda. Al respecto, Musterd et al. (2012) evidencian cómo migrantes con menor tiempo de residencia en el país suelen enfrentarse a barreras relacionadas con la falta de redes sociales, conocimiento del idioma y acceso a trabajos estables, variables que impactan en la posibilidad de acceder a áreas residenciales de calidad. En esta misma línea, Carlassare et al., (2021) sugieren la necesidad de profundizar en aquellas cuestiones que permitan comprender las dificultades que tiene el colectivo migrante para una integración realmente efectiva. Estos autores plantean, como requisito imprescindible, realizar un diseño de intervenciones psicosociales que tengan en cuenta cómo perciben las dificultades que deben enfrentar estas personas (Aldea Torrequebrada y Gómez Quintero, 2024).

El estudio de esta situación se ha centrado, por un lado, en identificar los sectores poblacionales que se ven más

perjudicados en cuanto al acceso a la vivienda. En este sentido, la vulnerabilidad que experimentan los migrantes se ve fuertemente agudizada por las dificultades de acceso a la vivienda. Se trata, por tanto, de identificar las áreas más problemáticas que impiden el acceso a la vivienda a este colectivo ofreciendo una serie de recomendaciones que permitan mejorar la intervención social ante este tipo de problemas (Aldea Torrequebrada, 2024). Por su parte, Mancusi Ferré et al., (2024), evidencian la importancia de las prácticas sociales de apoyo para favorecer el reconocimiento personal y social y para ayudar a afrontar las situaciones discriminatorias.

Por otro lado, la lucha por garantizar el derecho a la vivienda ha sido uno de los focos principales de la administración, en un intento de acabar con el fenómeno sinhogarismo en el que se encuentra parte de la ciudadanía española y que se ha visto agudizada por la inestabilidad económica, y visibilizada por la reciente pandemia que hemos vivido (Díaz González, 2023). Basta un leve vistazo a las noticias de prensa sobre esta temática, así como una salida nocturna por la ciudad, para comprobar que la cobertura de este derecho no es total. En este sentido, se advierten una serie de carencias que motivan esta situación que padece un gran número de migrantes. Desde los primeros años del siglo XXI se produjo un incremento de la mercantilización de la vivienda, ello ha provocado que un derecho fundamental resulte cada vez más inaccesible, especialmente entre los grupos poblacionales más vulnerables, personas en situación de desempleo, o en condiciones laborales muy precarias con ingresos muy bajos que, debido a la subida de los precios del mercado no pueden afrontar pagar una vivienda de alquiler, mucho menos adquirirla. Estas circunstancias han favorecido formas alternativas de vivienda, infraviviendas, que, en la

mayoría de los casos, no disponen de servicios básicos como la luz y el agua (Hernández Pedreño et al., 2024).

Por todo ello, hoy más que nunca se hace necesario velar porque este derecho sea efectivo y que a él puedan acceder todas las personas, especialmente las pertenecientes a los grupos más vulnerables de migrantes. En este contexto, el principal problema de investigación es:

¿Cuáles son las cuestiones que intervienen en la exclusión residencial a la que se enfrentan las personas migrantes en las zonas de Murcia y Alicante, y cómo se puede abordar de manera integral?

Por ello, nos planteamos: ¿cómo influyen factores como el tiempo de residencia en España, el país de origen, el nivel educativo y la situación laboral en el acceso a la vivienda de las personas migrantes? Del mismo modo, se formula si además de estos factores, ¿en qué medida los migrantes con dependientes económicos a su cargo enfrentan mayores barreras habitacionales?, puesto que las personas migrantes con familiares a su cargo que dependen económicamente de ellas enfrentan generalmente una doble carga: encontrar viviendas asequibles y adecuadas para cubrir las necesidades del grupo familiar, mientras gestionan ingresos limitados, relegadas a áreas con menores oportunidades educativas y laborales debido a los costos habitacionales (Clark y Huang, 2003).

En relación con el resto de agentes implicados en el proceso de acceso a la vivienda se esbozan dos preguntas de investigación claves: por un lado, ¿qué perfil tienen las personas arrendadoras en las regiones de estudio?, y por otro, ¿qué

relación guardan las personas intermediarias, como propietarios, propietarias, inmobiliarias y vecindarios, en la experiencia de acceso al mercado de alquiler de las personas migrantes?, puesto que las decisiones de todos ellos y ellas pueden estar influenciadas por sesgos implícitos y explícitos, especialmente en contextos donde las políticas de protección a los inquilinos e inquilinas son débiles y perpetúan patrones de discriminación (Bosch et al., 2010).

En el mismo sentido, Elsinga y Hoekstra (2005) exponen cómo unas condiciones insatisfactorias, como puede suponer una vivienda demasiado pequeña, mal equipada o en malas condiciones, impacta negativamente en el bienestar físico y psicológico de los inquilinos e inquilinas. A causa de esto, una de las preguntas que se pretenden responder en esta investigación es precisamente qué nivel de satisfacción tienen las personas migrantes con las condiciones de sus viviendas actuales (tamaño, equipamiento, instalaciones),

En esta línea, nos planteamos en qué medida encuentran barreras en el acceso al alquiler las personas migrantes debido a su nacionalidad, idioma, apariencia física u otros factores, ya que desde hace años se plasma cómo las personas propietarias, inmobiliarias e incluso el vecindario puede ejercer discriminación directa al restringir el acceso a viviendas en función de la raza, la nacionalidad o la religión Yinger (1997). Precisamente por este tipo de discriminación, las personas migrantes suelen ser relegadas a áreas periféricas con menor acceso a servicios básicos, empleos y transporte público que refuerzan la segregación residencial y limitan las oportunidades de integración económica y social (Musterd et al., 2016). Es por ello que en el estudio se contempla la siguiente pregunta: ¿hasta

qué punto las características de la oferta de vivienda (ubicación, tamaño, accesibilidad) dificultan su acceso para este colectivo?

Por otro lado, una de las principales barreras en el mercado de la vivienda, generalmente tensionado, se produce una "sobreexposición habitacional", causa directa de exclusión social que fuerza a las personas migrantes a destinar un porcentaje desproporcionado de sus ingresos a la vivienda (Stone et al., 2011). Por ello nos preguntamos: ¿cómo influye en la Región de Murcia y la provincia de Alicante la relación entre el precio del alquiler y los ingresos mensuales de las personas migrantes en su capacidad para acceder a viviendas dignas?

Además de contemplar la importancia de las características de las viviendas, tales como la ubicación, tamaño o accesibilidad, del mismo modo, se considera la importancia de aquello que no es tangible, pero impacta en la inclusión residencial, y se cuestiona ¿qué impacto tienen las prácticas informales de gestión del alquiler, como los acuerdos verbales o pagos en efectivo, en la seguridad jurídica de las personas migrantes? Las prácticas informales en el mercado de alquiler, como los acuerdos verbales y los pagos en efectivo, podrían exponer a las personas migrantes a mayores riesgos legales y económicos, especialmente en mercados tensionados donde las políticas de vivienda son insuficientes (Van Noorloos, 2011).

En relación con una de las potenciales soluciones para la discriminación residencial, y las políticas que han de implementarse, es esencial plantearse: ¿qué porcentaje de personas migrantes ha solicitado ayudas o programas de vivienda pública y qué obstáculos encuentran en estos procesos? y ¿cuáles son las razones principales para la denegación de ayudas de alquiler a este colectivo? puesto que existen

dificultades de acceso a ayudas para la vivienda, principalmente en países con sistemas de bienestar desiguales que priorizan a la población residencial nacional (Wiesel et al., 2012).

Finalmente, se contemplan preguntas de investigación centradas en el cambio, ¿qué propuestas efectivas pueden desarrollarse para garantizar un acceso equitativo y justo a la vivienda para las personas migrantes en estas regiones?, ¿qué necesidades concretas tienen las personas migrantes para mejorar su experiencia en el mercado de alquiler?, pues es esencial implementar normativas contra la discriminación teniendo en cuenta las necesidades que narra la propia población que la sufre (Aalbers, 2015).

Con este propósito se han planteado una serie de cuestiones en cada uno de los bloques, que están directamente relacionados con cada capítulo, y tratan de dar respuesta a los interrogantes planteados:

- ¿Cuáles son las principales características del mercado inmobiliario y de la vivienda de alquiler en estas regiones?
- ¿Cómo valoran la vivienda y el barrio en el que residen?
- ¿Cuáles son las barreras y dificultades en la búsqueda de vivienda, asociadas a la condición de migrante?
- ¿De qué manera se puede entender las dinámicas formales e informales que rigen la gestión del alquiler?

- ¿Qué ayudas o programas de ayudas han recibido o, en caso contrario, por qué se las han denegado?
- ¿Cuáles son las recomendaciones que deben darse desde los organismos públicos y sociales, basadas en la experiencia directa de la población migrantes, para mejorar el acceso al mercado de la vivienda?

2. Objetivos

Como se ha evidenciado, la problemática de la exclusión residencial está especialmente vigente a día de hoy. Es por ello, que desde esta investigación se establece como objetivo principal diagnosticar las barreras y formas de discriminación que enfrenta la población migrante al intentar acceder a una vivienda adecuada tanto en la Región de Murcia como en Alicante.

Teniendo en cuenta que esta situación no solo se reduce a una cuestión económica, sino que es multifactorial, interviniendo en ella otras áreas como la institucional o la social, son múltiples los objetivos específicos marcados en el estudio con el fin de poder abordar de manera integral las complejidades de la exclusión residencial que enfrentan las personas migrantes en estas zonas.

- Identificar las características principales del mercado inmobiliario y de la vivienda en alquiler en estas regiones.

A nivel nacional nos encontramos ante una ralentización en el mercado inmobiliario, un endurecimiento de las políticas monetarias, un alto costo de la vivienda, dificultades para acceder a financiación e insuficiencia de ayudas públicas que ha limitado la disponibilidad de viviendas accesibles para las poblaciones más vulnerables, incluidas las personas migrantes (Alves et al., 2023). Por ello resulta imprescindible realizar un análisis detallado de la oferta y demanda de viviendas en alquiler, la evolución de los precios, y las tendencias del mercado de manera específica en estas regiones.

- Analizar las necesidades y dificultades específicas que enfrentan las personas migrantes en el acceso a la vivienda

Si bien SOS Racismo (2024) ha informado sobre cómo la discriminación en el mercado de alquiler es un problema persistente en España, con prácticas que incluyen la negativa explícita a alquilar a personas de ciertas nacionalidades, la imposición de requisitos desproporcionados y la preferencia por arrendatarios locales, con esta exploración se busca comprender qué barreras concretas, y en qué medida, perpetúan la exclusión residencial y refuerzan estereotipos negativos sobre las comunidades migrantes en Murcia y Alicante.

- Comprender las dinámicas formales e informales que rigen la gestión del alquiler

Estudios como el de Coupeau (2023) han documentado cómo los acuerdos verbales y otras prácticas informales son comunes en el mercado de alquiler español, lo que deja a los arrendatarios, especialmente migrantes, en una posición de vulnerabilidad jurídica. Esta falta de formalidad puede dar lugar a abusos, como incrementos arbitrarios en los alquileres, desalojos injustificados

y condiciones habitacionales deficientes. En este ámbito, se considera esencial en la investigación examinar qué relaciones existen entre personas propietarias y arrendatarias, si se encuentra presente también en estas zonas la prevalencia de contratos no regulados o prácticas informales que puedan ir en perjuicio de la población migrante.

- Proporcionar recomendaciones basadas en la experiencia directa de la población migrante para mejorar su acceso al mercado de la vivienda

Este enfoque, centrado en las personas afectadas, es esencial desde una perspectiva investigativa y ética, ya que permite diseñar soluciones que realmente respondan a las necesidades y realidades vividas por quienes enfrentan barreras habitacionales. A causa de todo ello, recoger las voces de la población migrante no solo valida su experiencia como actores en la formulación de políticas, sino que también garantiza que las propuestas no se limiten a perspectivas externas o tecnocráticas que puedan pasar por alto las complejidades del problema, fortaleciendo tanto la efectividad como la legitimidad de las soluciones propuestas.

Por ello, en la presente investigación, se destaca la necesidad de mejorar las herramientas de análisis para garantizar la no discriminación, adoptando enfoques inclusivos y representativos para reflejar con precisión la diversidad de experiencias de discriminación racial en España (García, 2023).

En conjunto, estos objetivos forman el marco establecido para investigar, entender y abordar la exclusión residencial de las personas migrantes en la Región de Murcia y la provincia de Alicante. Dada la relevancia, ya que son el eje que determina,

guía y orienta la investigación se presenta, en la Tabla 2, la concreción del objetivo general único en diversos objetivos específicos.

Tabla 2
Objetivos de la investigación

| Objetivo general |
|---|
| Diagnosticar las barreras y formas de discriminación que enfrenta la población migrante al intentar acceder a una vivienda adecuada tanto en la Región de Murcia como en Alicante |
| Objetivos específicos |
| Identificar las características principales del mercado inmobiliario y de la vivienda en alquiler en estas regiones |
| Analizar las necesidades y dificultades específicas que enfrentan las personas migrantes en el acceso a la vivienda |
| Comprender las dinámicas formales e informales que rigen la gestión del alquiler |
| Proporcionar recomendaciones basadas en la experiencia directa de la población migrante para mejorar su acceso al mercado de la vivienda |

Fuente: elaboración propia

3. Metodología

La exclusión residencial de las personas migrantes representa un fenómeno complejo y multidimensional que exige enfoques metodológicos capaces de capturar tanto los patrones

estructurales como las vivencias individuales. Por ello, el estudio que presentamos en este libro adopta un enfoque de investigación mixto, integrando métodos cuantitativos y cualitativos que permiten una aproximación integral y enriquecedora al objeto de estudio. Como señalan Barreto y Lezcano (2018), la combinación de estos métodos no solo refuerza la validez de los resultados al triangular diferentes fuentes de datos, sino que también aporta profundidad al análisis, al captar tanto las tendencias generales como las particularidades de las experiencias individuales. En el contexto de la exclusión residencial, esta metodología resulta especialmente relevante, pues permite documentar barreras estructurales como la falta de acceso a vivienda y, al mismo tiempo, explorar cómo estas son vividas, internalizadas y afrontadas por las personas migrantes.

Inspirada en investigaciones como las de Rodríguez (2024), que subraya la importancia de adaptar las herramientas metodológicas al contexto social y cultural de las personas participantes, nuestra encuesta incluyó preguntas orientadas a explorar tanto las condiciones materiales como las percepciones subjetivas de las personas migrantes respecto a su acceso a la vivienda. De ahí que la investigación se estructuró en dos grandes componentes, el cuantitativo y el cualitativo.

Respecto al enfoque cuantitativo, se materializó mediante la aplicación de un cuestionario dirigido a personas migrantes residentes en Murcia y Alicante. Según Cisneros-Caicedo et al. (2021), el cuestionario permite que las personas participantes puedan contestar las preguntas desde diferentes sistemas operativos y dispositivos, proporciona un mayor porcentaje de respuestas y además, su implementación demanda menos

tiempo y costo. En concreto, y a falta de un instrumento universalizado de recogida de información sobre esta temática que nos permita la comparativa con otros países, se elaboró un cuestionario ad hoc diseñado para medir variables como la satisfacción con la vivienda, las dificultades de acceso y las características de la oferta residencial, entre otros aspectos. Esta herramienta permitió identificar patrones generales y mapear las condiciones materiales que enfrentan las personas migrantes en estas regiones. La técnica de encuesta, ampliamente validada en estudios similares, garantiza la recopilación de datos representativos y comparables, proporcionando un panorama detallado de las condiciones habitacionales en estos contextos específicos.

En cuanto a los aspectos cualitativos de la investigación, se recurrió a entrevistas semiestructuradas y preguntas abiertas para explorar las narrativas subjetivas de las personas participantes, que permitan visibilizar las dinámicas subyacentes de discriminación y exclusión residencial desde sus propias voces. Esta herramienta, como indican Barreto y Lezcano (2018), permite captar la riqueza y complejidad de las narrativas individuales, aportando una dimensión crucial al análisis.

Si bien nuestro estudio comparte con algunos otros trabajos la preocupación por las dinámicas de exclusión, se diferencia en su enfoque regionalizado y en el peso otorgado a las narrativas individuales recogidas en las entrevistas cualitativas. Este busca articular una comprensión integral que combine las particularidades de las regiones de Murcia y Alicante con un análisis detallado de las experiencias de las personas migrantes. Este enfoque permite no solo identificar barreras estructurales, sino también comprender cómo estas se articulan con factores

como el tiempo de residencia, el país de origen o el acceso a redes de apoyo.

Existen otros estudios recientes que avalan la eficacia de esta combinación metodológica en investigaciones relacionadas con la exclusión residencial a nivel nacional. Por ejemplo, el “I Mapa estatal sobre discriminación racial y/o étnica en el ámbito de la vivienda y asentamientos informales en España” (CEPAIM, 2021) empleó tanto encuestas como entrevistas a informantes clave para analizar el impacto de la discriminación racial en el acceso a la vivienda. Este estudio concluyó que la discriminación directa en el mercado del alquiler y factores estructurales como la precariedad laboral son barreras significativas para las personas migrantes. Por su parte, el trabajo de Hernández (2023), centrado en la Región de Murcia, titulado “Exclusión residencial en Murcia: de la vivienda al sinhogarismo”, adoptó un enfoque similar al combinar cuestionarios con entrevistas grupales, revelando cómo la falta de vivienda social y la precariedad económica configuran un panorama de exclusión residencial especialmente agudo.

En conclusión, el presente estudio se distingue por su enfoque metodológico mixto, que combina la fortaleza de los métodos cuantitativos para identificar patrones generales con la profundidad de los enfoques cualitativos para explorar las experiencias individuales. Este diseño no solo permite una comprensión más integral de las dinámicas de exclusión residencial, sino que también ofrece una base sólida para la formulación de políticas públicas inclusivas y efectivas. Al centrarse en las regiones de Murcia y Alicante, el estudio contribuye a visibilizar las particularidades de estos contextos y a enriquecer el debate sobre la exclusión residencial, ofreciendo

propuestas concretas para garantizar un acceso más justo y equitativo a la vivienda.

3.1. *Participantes*

Los datos sociodemográficos que se presentan a continuación corresponden al Bloque I del instrumento y abarcan información relevante sobre el perfil de las personas encuestadas. Este bloque incluye aspectos como la edad, el tiempo de residencia en el país, el código postal de su lugar de residencia y el género con el que se identifican.

Asimismo, se recogen datos sobre su país de origen y su nivel de estudios alcanzado, con el objetivo de analizar posibles correlaciones entre estos factores y otras variables del estudio. También se indaga en la situación laboral de la persona encuestada, permitiendo conocer si se encuentra empleada, desempleada, estudiando o en cualquier otra condición laboral.

Además, se explora la existencia de personas que dependen económicamente del encuestado, especificando cuántas son en caso afirmativo. Esta información permite comprender mejor la carga económica y las responsabilidades familiares que pueden influir en su situación actual.

Tabla 3
Bloque I. Datos sociodemográficos

| BLOQUE I Datos sociodemográficos |
|--|
| 1. Edad |
| 2. Tiempo de residencia en el país |
| 3. Código postal |
| 4. Género |
| 5. País de origen |
| 6. Nivel de estudios |
| 7. Situación laboral |
| 8. Cuento con personas que dependen económicamente de mí |
| 9. ¿Cuántas personas dependen de mí? |

Fuente: elaboración propia

Para la generación de información fiable y de calidad en la investigación deben considerarse aspectos como el muestreo vinculado de manera coherente a la metodología y al marco teórico, otorgando así fiabilidad al estudio (Loayza-Maturrano, 2020). En la presente investigación, existe una unidad de análisis, la población migrante residente en la Región de Murcia y la provincia de Alicante que, en algún momento a lo largo de su estancia, ha buscado alquilar una vivienda.

En cuanto al desarrollo del estudio en cuestión y dada la temática del mismo, para acceder a esta muestra se proponen diferentes proyectos dentro de entidades del Tercer Sector presentes en la Región de Murcia y la provincia de Alicante, tales como usuarios y usuarias de Columbares (tanto en el municipio de Murcia como en el campo de Cartagena), Murcia Acoge, Cruz Roja (en el municipio de Orihuela y Alicante), Rasinet o ASTI Alicante, entre otros.

Es así puesto que una de las principales características que se tiene en cuenta en la investigación es la selección de una muestra diversa, ya que esta posibilita definir el fenómeno teniendo en cuenta toda, o gran parte, de su complejidad.

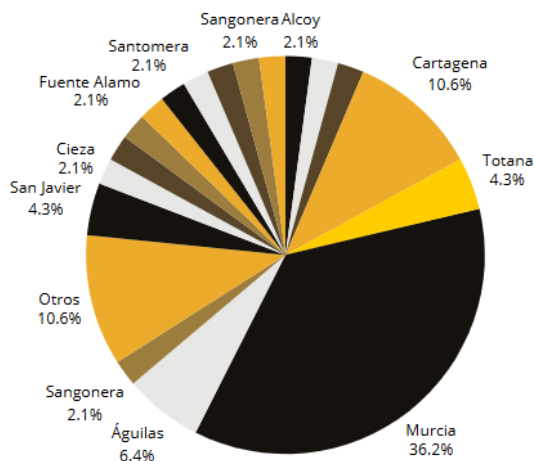
Este estudio ha contado con la participación activa de 150 personas de origen migrante de la Región de Murcia y la provincia de Alicante, destacando una mayor representación de individuos provenientes de la localidad de Murcia y Cartagena, configurando un panorama diverso en términos de procedencia geográfica.

La edad de los participantes varió entre 18 y 69 años; aunque una abrumadora mayoría, el 49.70%, se concentró en el rango etario de entre 30 y 50 años.

El método empleado para la selección de los participantes se basó en un enfoque no aleatorio, orientado por el principio de disponibilidad, lo que ha permitido recabar información de una amplia gama de personas migrantes dispuestas a contribuir con sus percepciones y experiencias. Desde la perspectiva demográfica, el 52% de la muestra identificó su sexo como femenino. En cuanto a su situación académica, la mayor parte de las personas participantes, un 32% reportó contar actualmente con estudios de nivel secundario, seguidos de un 31% que cuenta con bachillerato. Al observar la procedencia se aprecia que en su mayoría, los participantes se identificaron con la nacionalidad marroquí, en un 40.4%, así como colombiana (17.6%) y ecuatoriana (10.8%), ofreciendo una mirada amplia al contexto de la vivienda en la Región de Murcia y la provincia de Alicante. A continuación, veremos estas y otras variables de forma más detallada.

De la muestra total, el tiempo medio de residencia en España es de 14 años. Un 87,3% pertenece a la Región de Murcia y el 12,7% restante pertenece a la provincia de Alicante. Es así debido a múltiples factores. Por un lado, en el desarrollo del estudio, se ha contado con una mayor accesibilidad a la muestra de la Región de Murcia, pues la sede principal de la organización se encuentra en Murcia, esta proximidad geográfica facilita la interacción directa con las personas participantes, permite un contacto más fluido, y ha agilizado la recopilación de datos y la tasa de respuesta. Del mismo modo, en Murcia se cuenta con una red de colaboración consolidada de entidades sociales, administraciones públicas y asociaciones con las que se ha trabajado previamente, lo que favorece el acceso a participantes potenciales y mejora la disposición a colaborar con el estudio.

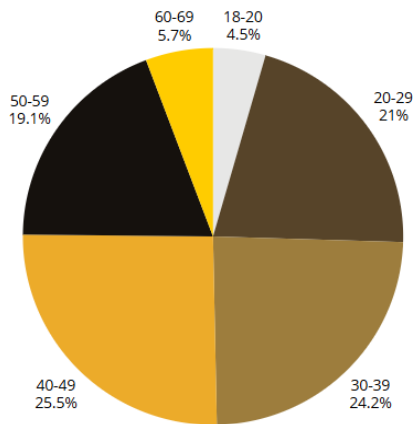
Figura 2
Procedencia de la muestra participante



Fuente: elaboración propia

Según la Figura 3, los participantes tienen entre 18 y 69 años, la edad más representada es la que comprende de los 40 a 49 (25.5 %), seguida de aquella de 30 a 39 años (24.2%) y de 20 a 29 años (21%). En cambio, la menos representada es la de 18 a 20 años (4.5%).

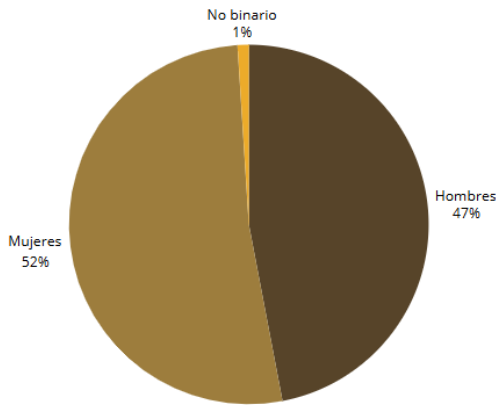
Figura 3
Rango de edad de la muestra participante



Fuente: elaboración propia

En cuanto al sexo, en la Figura 4 se observa que la muestra se compone de un 52% participantes de sexo femenino, de sexo masculino es un 47% y un 1% de población no binaria. Esta proporción de representatividad en la muestra corresponde con lo que cabría esperar de la población global.

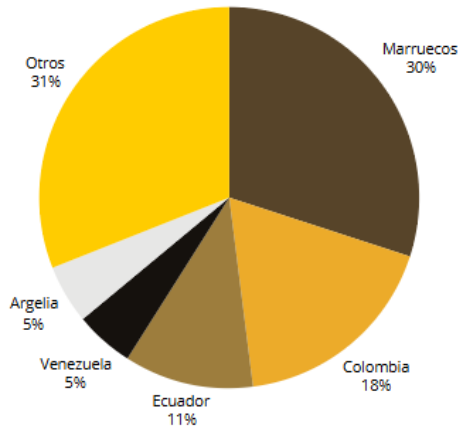
Figura 4
Sexo



Fuente: elaboración propia

En relación con la nacionalidad, las nacionalidades de las personas participantes en el estudio son Marruecos (30%), Colombia (18%), Ecuador (11%), Venezuela (5%), Argelia (5%) y otros países como Ghana, Burkina Faso, Senegal, Uruguay... (31%).

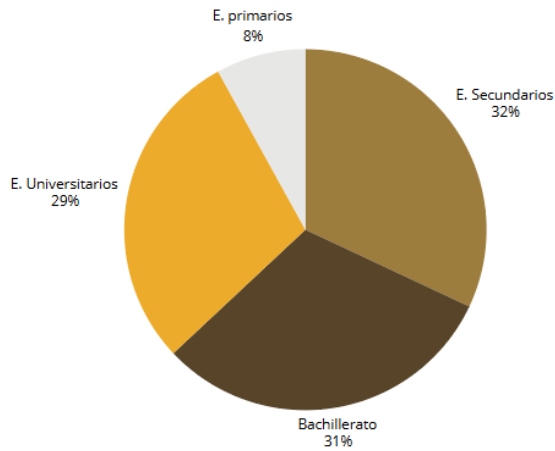
Figura 5
Nacionalidad de los participantes



Fuente: elaboración propia

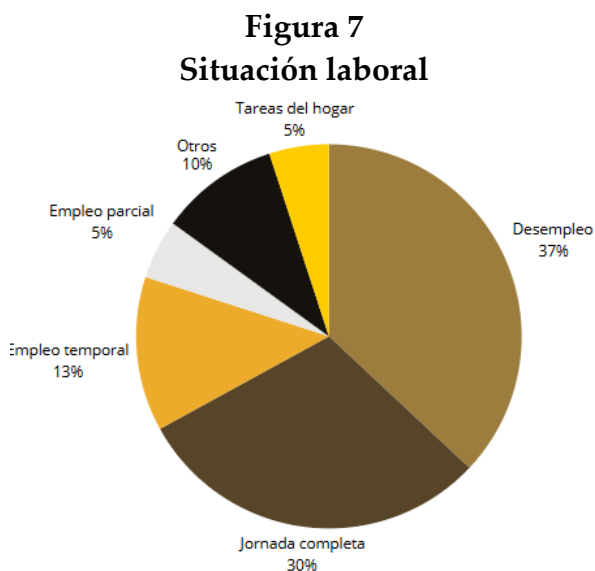
En cuanto a los estudios de los participantes en la investigación, en la Figura 6 se muestra que destaca la población que cuenta con estudios secundarios (32%) y bachillerato (31%), siguiéndole los estudios universitarios (29%) y primarios (8%).

Figura 6
Nivel de estudios



Fuente: elaboración propia

A continuación, las personas migrantes indican su situación laboral. Así, indican cómo el 37% se encuentra en situación de desempleo, el 30% trabaja a jornada completa, el 13% cuenta con un empleo temporal, el 10% se encuentra en otro tipo de situación, el 5% trabaja a jornada parcial, y el 5% restante se dedica a tareas del hogar.



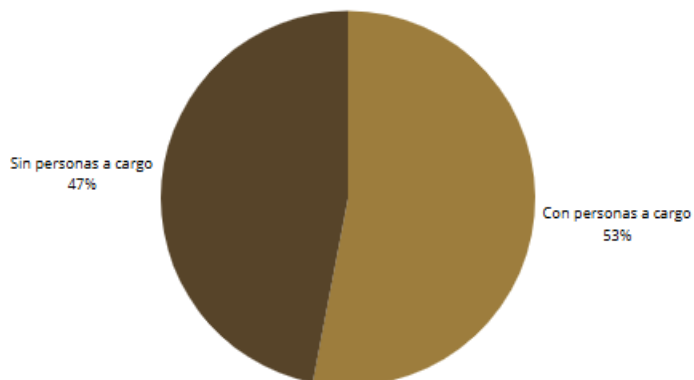
Fuente: elaboración propia

Para finalizar con las características sociodemográficas de la población participante las personas migrantes responden acerca de las personas que dependen económicamente de ellos y ellas, siendo el 53% de participantes los que cuentan con personas a su cargo, frente al 47% que no.

Generalmente, dentro del 53% de las personas que cuentan con personas a su cargo, la mayoría tienen a dos personas a su

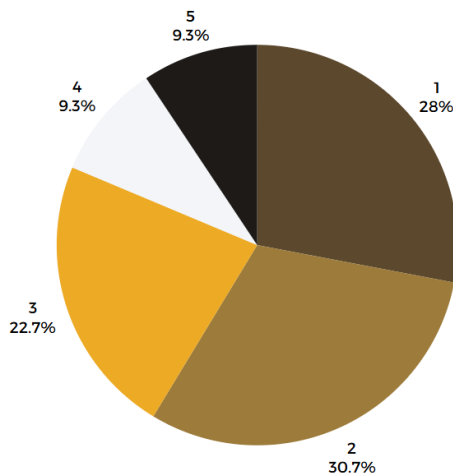
cargo (30.2%), siendo también muy frecuente tener a una (28%) o tres (22.7%).

Figura 8
Dependencia económica



Fuente: elaboración propia

Figura 9
Número de personas a cargo



Fuente: elaboración propia

3.2. *Instrumento*

En este estudio se ha empleado una única técnica de recogida de información. Teniendo en cuenta que, tal y como indican Bustamante et al. (2023), dentro de las técnicas de investigación, la encuesta, y dentro de ella el cuestionario es una de las herramientas más valiosas en la recopilación de información, el Cuestionario sobre Inclusión y Exclusión Residencial en Personas Migrantes es el instrumento diseñado para este estudio. Este nos ofrece una herramienta específica para recopilar datos relevantes sobre las experiencias de la población migrante en el mercado de la vivienda en alquiler. Este cuestionario, estructurado en siete bloques temáticos, permite un análisis integral que abarca desde aspectos sociodemográficos hasta percepciones de satisfacción residencial, pasando por las dificultades específicas en el acceso a la vivienda y las dinámicas de gestión del alquiler. En este caso, se trata de un cuestionario abierto, contando con ítems que permiten a los sujetos desarrollar su respuesta sin límites, así como cuenta con otros de tipo dicotómico, politómico y de escala tipo Likert.

Este primer bloque, datos sociodemográficos, busca caracterizar a las personas participantes a partir de información básica como la edad, género, nivel educativo, situación laboral y país de origen. Además, incluye variables contextuales como el tiempo de residencia en España y el número de personas dependientes económicamente. Estos datos no solo permiten contextualizar las respuestas, sino que facilitan el análisis de patrones relacionados con las desigualdades en el acceso a la vivienda.

El segundo bloque, referente a las características del mercado inmobiliario, examina aspectos relacionados con las relaciones de la población migrante con personas arrendadoras, agentes inmobiliarios y vecindarios, así como con las características de la oferta de viviendas. Estas preguntas sobre la cantidad de propiedades en alquiler del arrendador o la valoración de las interacciones con actores del mercado nos permiten identificar dinámicas que pueden facilitar o dificultar el acceso a la vivienda.

En el siguiente capítulo se abordan las dificultades en el acceso a la vivienda de alquiler. Este bloque explora las barreras específicas que enfrentan las personas migrantes en la Región de Murcia y la provincia de Alicante, ya que, tal y como se ha expuesto en diversos estudios como el desarrollado por FOESSA (2019) se han documentado este tipo de obstáculos.

En cuanto al cuarto bloque, sobre dinámicas de gestión del alquiler, se indaga en los procedimientos y prácticas que rigen las relaciones de alquiler, como la formalidad de los contratos, los métodos de pago y los ingresos necesarios para acceder a determinadas viviendas.

A continuación, el bloque sobre satisfacción con la vivienda actual evalúa la calidad y adecuación de las viviendas ocupadas por las personas participantes en términos de tamaño, equipamiento energético, instalaciones y condiciones del edificio. Este es un dato esencial, teniendo en cuenta autores como Mena (2016) que destacan que la percepción de satisfacción residencial es un indicador clave de inclusión social y bienestar.

El sexto bloque trata las ayudas y programas de vivienda pública. En él se analiza el acceso de la población migrante a

ayudas al alquiler y programas de vivienda pública, incluyendo las razones por las cuales podrían no haber accedido a dichas ayudas. Este apartado cobra especial relevancia, teniendo en cuenta datos como aquellos como los aportados por FOESSA (2019), en los que se apunta cómo muchas comunidades autónomas, incluida Murcia, presentan un déficit en recursos destinados a vivienda, lo que agrava las dificultades para los grupos más vulnerables. Del mismo modo, resulta útil para abordar el discurso de odio en cuanto a la población migrante y las ayudas que reciben (Maldita, 2024).

El bloque séptimo y final recoge las propuestas de la muestra participante para mejorar el acceso a la vivienda, visibilizando las voces de las personas migrantes como protagonistas de las soluciones, alineándose con la perspectiva de investigación acción-participativa, siempre basada en las experiencias de los grupos afectados (Espinoza Freire, 2020).

Para la elaboración del cuestionario, se llevó a cabo un proceso riguroso que combinó por un lado la revisión bibliográfica y por otro, la consulta a un panel de expertos y expertas en el ámbito de las personas migrantes en la vivienda.

Como primera parte de este proceso, de revisión bibliográfica, se revisaron estudios previos de entidades reconocidas como CEPAIM y Provivienda, así como investigaciones académicas y reportes sobre exclusión residencial y discriminación en el acceso a la vivienda, lo que permitió identificar las dimensiones clave y los ítems relevantes.

Tras esta revisión, se realizó el primer borrador del instrumento. Posteriormente, se constituyó un panel compuesto por nueve expertos y expertas en el ámbito de la vivienda,

migraciones y derechos sociales, quienes aportaron su conocimiento y experiencia para refinar el diseño del cuestionario, asegurando su pertinencia, claridad y capacidad para captar las complejidades de la problemática garantizando la validez del instrumento a través de la incorporación de perspectivas diversas

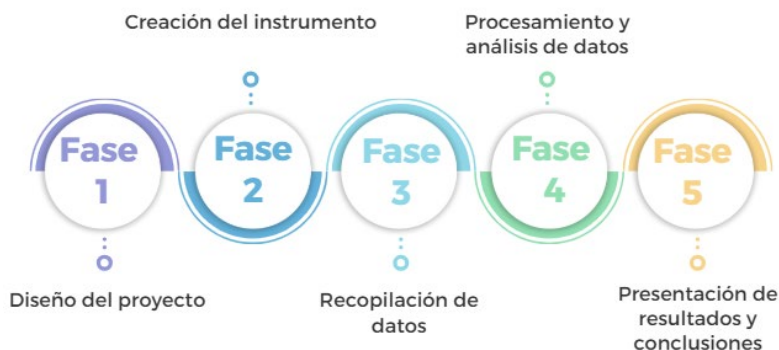
3.3. *Procedimiento*

El instrumento empleado en este estudio surge en el marco del Proyecto Hábitat: Buenas prácticas para la prevención de la discriminación residencial hacia las personas migrantes, impulsado por Columbares y financiado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones y el Fondo Social Europeo. Este proyecto responde a la necesidad de desarrollar herramientas específicas para diagnosticar las barreras y formas de exclusión residencial que enfrentan las personas migrantes, en consonancia con los objetivos de promover la igualdad y prevenir la discriminación en el ámbito de la vivienda. Al estar enmarcado en una convocatoria de este Ministerio, la cronología en el desarrollo del estudio estuvo limitada. Sin embargo, la planificación inicial permitió mantener la coherencia en la ejecución de cada etapa, asegurando la validez y fiabilidad de los resultados obtenidos.

Si bien se definen como fases de investigación social la definición del problema, la revisión de la literatura, la formulación de una hipótesis, la selección de un diseño de investigación, la realización de la investigación y la interpretación de sus resultados (Ramírez, 2014).

Tal y como podemos ver la siguiente figura, estas son las fases desarrolladas:

Figura 10
Fases de la investigación



Fuente: elaboración propia

3.3.1. Fase 1: Diseño del proyecto

El diseño del estudio partió de la identificación de una necesidad previamente constatada en investigaciones previas sobre discriminación residencial en España que han evidenciado la exclusión sistemática que enfrentan las personas migrantes en el acceso a la vivienda (SOS Racismo, 2024), lo que justificó la pertinencia de este análisis.

A partir de este diagnóstico inicial, se diseñó la propuesta del Proyecto Hábitat y se presentó a la convocatoria del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, lo que marcó los tiempos y condiciones del estudio.

3.3.2. Fase 2: Creación del instrumento

Tras el diseño del proyecto y su pertinente revisión bibliográfica, una vez concedido el proyecto, se procedió a la creación del instrumento de recopilación de datos.

Se elaboró un cuestionario estructurado basado en modelos previos de análisis de discriminación residencial. Se tomaron como referencia estudios previos a nivel regional y estatal en materia de migración y vivienda, como los de Hernández Pedreño (2024) o CEPAIM (2023), centrados en las estrategias de acceso a la vivienda o las barreras percibidas.

Tras elaborar el cuestionario, este fue validado mediante la técnica de consulta a expertos y expertas de acuerdo interjueces con el fin de detectar la relevancia, coherencia y pertinencia de los ítems plasmados en el instrumento. Esto nos permitió redundado en una mayor aportación para la mejora del instrumento piloto (Cremades, 2016). Es así ya que, posteriormente, se realizaron ajustes para mejorar su precisión y garantizar la calidad de los datos recopilados.

3.3.3. Fase 3: Recopilación de datos

Para llevar a cabo la recopilación de datos, se establecieron alianzas estratégicas con diversas entidades del Tercer Sector que operan en las regiones de Murcia y Alicante, tales como Murcia Acoge, Ruminahui, Cruz Roja, Rasinet, ASTI Alicante, el ayuntamiento de San Javier, CEPAIM además de Columbares. Estas organizaciones, con una trayectoria destacada en la defensa

de los derechos de las personas migrantes, facilitaron el acceso a las comunidades objetivo, aportando credibilidad al proceso y asegurando una participación amplia y diversa.

Con el propósito de incentivar la participación en el cuestionario y garantizar la comprensión de los derechos y deberes relacionados con el acceso a la vivienda, se organizaron talleres y charlas participativas. Durante estas sesiones, se abordaron temas fundamentales como los derechos recogidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos y se distribuyó una guía de recursos con información práctica sobre el acceso a la vivienda y su mantenimiento en condiciones dignas. Este enfoque no solo contribuyó a fomentar la confianza de los participantes, sino que también promovió un intercambio de información útil y empoderadora para los mismos.

El proceso de administración de los cuestionarios se desarrolló entre junio y octubre de 2024, con eventos presenciales organizados en colaboración con las entidades mencionadas, asegurando una logística adecuada para facilitar la participación.

3.3.4. Fase 4: Procesamiento y análisis de datos

Una vez concluido el periodo de recopilación de información, se procedió al vaciado y procesamiento de los datos obtenidos. Se generaron bases de datos específicas para su análisis cuantitativo y cualitativo, permitiendo identificar patrones de discriminación y estrategias de resistencia.

Por un lado, para el análisis cuantitativo, se emplearon herramientas estadísticas básicas que facilitaron la identificación

de principales tendencias de la población migrante en la vivienda.

Por otro, el análisis cualitativo se centró en la interpretación de testimonios y experiencias narradas por las personas encuestadas a través del uso de herramientas como Atlas Ti.

3.3.5. Fase 5: Presentación de resultados y conclusiones

Tras el análisis de datos, los resultados del estudio fueron estructurados en un informe técnico dirigido tanto a población migrante como a organismos públicos y entidades del Tercer Sector con el fin de poder transferir el conocimiento.

El cronograma de investigación supuso una herramienta fundamental en la planificación y ejecución del proyecto de investigación, permitiendo organizar las actividades de manera secuencial y gestionar eficientemente los recursos y tiempos disponibles. La correcta estructuración del cronograma aseguró que cada fase del proyecto se desarrollase en el momento adecuado, evitando retrasos y garantizando la coherencia en el proceso investigativo.

Tabla 4
Cronograma de la investigación

| Fase | Actividad | Mes |
|--|---|-------------------------------|
| Fase 1: Diseño del proyecto | Definición del problema, revisión de la literatura, selección del diseño de investigación. No se partió de ninguna hipótesis. | Octubre 2023 |
| Fase 2: Realización de la investigación | Creación del instrumento de investigación, validación y prueba piloto, contacto con entidades colaboradoras, planificación de talleres, aplicación del cuestionario y realización de talleres participativos. | Enero 2024 - Octubre 2024 |
| Fase 3: Interpretación de resultados | Procesamiento de datos, análisis cuantitativo y cualitativo. | Noviembre 2024 |
| Fase 4: Divulgación de resultados | Elaboración del informe final y presentación de resultados. | Noviembre - Diciembre 2024 |

Fuente: elaboración propia

3.4. *Técnicas de análisis de datos*

El análisis de datos en este estudio ha seguido una metodología mixta, combinando enfoques cuantitativos y cualitativos para proporcionar una visión integral sobre la exclusión residencial de las personas migrantes en Murcia y Alicante.

En cuanto al análisis cuantitativo, se ha adoptado un enfoque descriptivo, cuya naturaleza es especialmente útil cuando el objetivo principal es realizar un diagnóstico detallado de una situación específica (Ponce et al., 2024). Este tipo de análisis, que busca observar y describir las características del fenómeno estudiado sin manipular variables, permite proporcionar una representación clara y precisa del objeto de estudio. En este caso,

la metodología descriptiva se enfocó en detallar las condiciones de vida, las barreras de acceso a la vivienda y las experiencias de las personas migrantes, lo que permitió identificar patrones, tendencias y relaciones significativas dentro de los datos recopilados. Este enfoque resulta particularmente relevante en el ámbito de la inclusión y exclusión residencial, ya que aporta información valiosa para formular políticas y estrategias de intervención más efectivas, basadas en un diagnóstico empírico robusto. El procesamiento de los datos cuantitativos se llevó a cabo utilizando las herramientas estadísticas integradas en Google Forms, que facilitaron la generación de estadísticas descriptivas como distribuciones de frecuencias, medias y porcentajes. Estas estadísticas fueron clave para analizar la información recopilada de manera sistemática y garantizar una caracterización adecuada de la población participante y las dinámicas que enfrentan en el mercado de la vivienda.

Por otro lado, el análisis cualitativo se realizó utilizando el software especializado Atlas.ti, que permitió gestionar de manera eficaz las respuestas abiertas y profundizar en las narrativas ofrecidas por las personas participantes. Este proceso comenzó con la elaboración de un sistema de códigos inicial, diseñado en base a los objetivos de la investigación y ajustado iterativamente durante la revisión de los datos. Posteriormente, se llevó a cabo la codificación, identificando y organizando fragmentos de texto relevantes que aportaban datos clave sobre las experiencias de discriminación y exclusión residencial. Una vez completada esta etapa, se procedió a la extracción de la unidad hermenéutica, que agrupó las citas asociadas a los códigos, facilitando así la estructuración y análisis de los resultados. Finalmente, se redactaron los hallazgos cualitativos, que permitieron explorar en profundidad las barreras

específicas, percepciones y propuestas expresadas por las personas migrantes, aportando un enfoque humano y contextualizado a los datos recopilados. La integración de estos enfoques permitió una triangulación efectiva de los resultados, combinando la representación numérica de patrones generales con la riqueza narrativa de las experiencias individuales. Este análisis mixto proporcionó una base sólida para comprender las dinámicas de exclusión residencial en este colectivo y para diseñar intervenciones basadas en evidencia, con un enfoque tanto descriptivo como interpretativo que abarca las diversas dimensiones del problema estudiado.

3.5. *Resultados de la investigación*

Los resultados de esta investigación se presentan estructurados en función de los objetivos planteados, alineándose con los bloques temáticos del instrumento diseñado. Esta organización permite una exposición clara que facilita el análisis y la comprensión de las múltiples dimensiones que configuran la exclusión residencial en las personas migrantes. De este modo, cada capítulo aborda uno de los bloques del cuestionario, explorando en profundidad aspectos como las características sociodemográficas de la muestra, las dinámicas del mercado inmobiliario, las barreras específicas en el acceso a la vivienda, las prácticas de gestión del alquiler, la satisfacción residencial, el acceso a ayudas públicas y las propuestas de mejora. Esta estructura temática no solo refleja la amplitud y la complejidad del fenómeno investigado, sino que también garantiza una relación directa entre los datos obtenidos y los objetivos de la investigación. De este modo, los hallazgos no solo

aportan un diagnóstico integral, sino que permiten construir un relato que visibiliza las experiencias y perspectivas de las personas migrantes. En definitiva, se brinda una base sólida para la formulación de recomendaciones y la implementación de estrategias efectivas orientadas a mitigar la exclusión residencial y promover una inclusión real y sostenible en el ámbito de la vivienda.

3.6. *Dificultades*

A pesar de los esfuerzos realizados para facilitar el acceso a la muestra participante, se encontraron varias dificultades durante el desarrollo del estudio, principalmente en la recopilación de datos. Uno de los principales obstáculos fue que, a pesar de contar con un gran interés hacia los recursos ofrecidos en el marco del proyecto como los talleres o la guía de recursos, no todas las personas migrantes usuarias de los diferentes proyectos a los que se accedió habían tenido experiencia en el mercado de la vivienda.

Otra de las dificultades significativas encontradas durante el proceso de recopilación de datos fue la normalización de la discriminación que experimentan las personas migrantes. Este fenómeno, documentado por Varela-Huerta (2021), se refiere al proceso por el cual comportamientos y actitudes discriminatorias se vuelven aceptados como "normales" debido a su frecuencia y a la presencia de discursos que los legitiman. La normalización de la discriminación crea un entorno en el que las acciones discriminatorias cotidianas, simbólicas e invisibles

son justificadas y, por lo tanto, menos propensas a ser cuestionadas o denunciadas.

Además, nos hemos encontrado con otra limitación: el análisis de los resultados expuestos. En esta ocasión se realiza un análisis descriptivo para mostrar la realidad detectada y vivenciada por las personas migrantes en cuanto a la vivienda. Sin embargo, sería interesante poder realizar análisis de datos que permitan establecer comparativas y evaluar el nivel de significación de algunas variables sociodemográficas en la situación de los migrantes para identificar con mayor precisión las dinámicas de exclusión habitacional, los factores de vulnerabilidad más determinantes y los efectos de las políticas públicas en este ámbito.

Referencias

- Aalbers, M. B. (2015). The great moderation, the great excess and the global housing crisis. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 43–60. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.997431>
- Aldea Torrequebrada, A., y Alonso Gómez Quintero, J. D. (2024). *La intervención social ante la exclusión residencial: un estudio de caso de los perfiles sociodemográficos y de las experiencias de riesgo de pérdida de vivienda en Zaragoza* [Trabajo Fin de Máster, Universidad de Zaragoza]. Repositorio de la Universidad de Zaragoza – Zagan <http://zagan.unizar.es>
- Álvarez, C., Sánchez-Calero, C., Muñoz, E., Galán, E., Hernández, L., López, M.,... Laorden, V.(2023). *Las personas refugiadas en España y Europa*. Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR). [hps://www.pear.es/wp-content/uploads/2023/06/INFORME-CEAR-2023.pdf](https://www.pear.es/wp-content/uploads/2023/06/INFORME-CEAR-2023.pdf)

- Alves, P., García, R., y Santos, L. (2023). *Indicadores de riesgos y vulnerabilidades en el mercado de la vivienda en España*. Banco de España. ssrn.com/abstract=4526577
- Barreto, C., y Lezcano, M. (2018). Análisis y fundamentación de los diseños de investigación: explorando los enfoques cuantitativos, cualitativos y mixtos basados en Creswell. *Revista Científica UNIDA*. <https://www.unida.edu.py/v2/wp-content/uploads/2023/06/IRENEO-BARRETO-ALEJANDRO-LEZCANO-ANALISIS-Y-FUNDAMENTACION-DE-LOS-DISENOS-DE-INVESTIGACION.pdf>
- Bosch, M., Carnero, M. A. y Farré, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 40(1), 11–19. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2009.11.001>
- Canals, L., Llano, J. C., Sanz, A. y Urbano, C. (2023). *El estado de la pobreza. Seguimiento de los indicadores de la Agenda UE 2030*. Red Europea contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN) https://www.eapn.es/estadoddepobreza/ARCHIVO/documentos/Informe_AROPE2023_Comunitat_Valenciana.pdf
- Carlassare, A. L., Hombrados Mendieta, M. I., y Gómez Jacinto, L. (2021). Análisis y descripción de las dificultades percibidas por las personas inmigrantes en Málaga. *Documentos de trabajo social: Revista de trabajo y acción social*, (64), 120-146. [Dialnet-AnalisisYDescripcionDeLasDificultadesPercibidasPor-8249553.pdf](https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8249553)
- Cremades, R. (2017). Validación de un instrumento para el análisis y evaluación de webs de bibliotecas escolares mediante el acuerdo interjueces. *Revista Investigación Bibliotecológica*, 31 (71), <https://www.scielo.org.mx/pdf/ib/v31n71/2448-8321-ib-31-71-00127.pdf>
- Cidón, M. (6 de octubre de 2022). *El derecho a una vivienda digna*. Amnistía Internacional España. [hps://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/blog/historia/articulo/el-derecho-a-una-vivienda-digna/](https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/blog/historia/articulo/el-derecho-a-una-vivienda-digna/)

- Cisneros-Caicedo, A. I., Urdánigo-Cedeño, J. J., Guevara-García, A. F. y Garcés-Bravo, J. E. Técnicas e Instrumentos para la Recolección de Datos que apoyan a la Investigación Científica en tiempo de Pandemia. *Revista Científica Dominio de las Ciencias*, 8 (1), 1165-1185. <http://dx.doi.org/10.23857/dc.v8i41.2546>
- Clark, W. A. V., & Huang, Y. (2003). The life course and residential mobility in British housing markets. *Environment and Planning A*, 35(2), 323–339. <https://doi.org/10.1068/a3542>
- Copeau, J. (2023). *Evolución del mercado inmobiliario para uso de vivienda en España en el s.XX*. [Trabajo Fin de Grado, Facultad de Comercio. Universidad de Valladolid]. <https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/63331/TFG-J-491.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- De la Serna, C., Cortés, M. C., Sáez, J., de la Hera, E. y Calleros, N. (2023). *Discriminación y comunidad gitana 2023. Informe anual de Fundación Secretariado Gitano*. Fundación Secretariado Gitano. https://www.gitanos.org/upload_priv/26/05/Discriminacion_y_comunidad_gitana_2023_Informe_anual_FSG.pdf
- Díaz Díaz González, J. M., Delgado Castilla, A., Gonzalez Gómez, E., y Mejías Expósito, J. (2023). *La intervención profesional con personas en situación de sinhogarismo: Manual operativo para profesionales del ámbito social*. Aula Magna Proyecto clave McGraw Hill.
- Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), 401–424. <https://doi.org/10.1007/s10901-005-9023-4>
- Española, C. (1978). Constitución española de 1978, artículo 47. [Sinopsis artículo 47 - Constitución Española](#)
- Estrada Villaseñor, C., & Rodríguez Calles, L. (2022). The human right to housing among the immigrant population in Spain. *Deusto Journal of Human Rights*, (9), 57-77. <https://doi.org/10.18543/djhr.2466>
- Fundación FOESSA. (7 de noviembre de 2023). *La vivienda asfixia a más de tres millones de hogares*. Fundación

- FOESSA. <https://www.foessa.es/blog/la-vivienda-asxia-a-mas-de-tres-millones-de-hogares/>
- Gobierno de España (2003, 26 de diciembre). *Ley 19/2003, de 23 de diciembre, de medidas contra la discriminación racial o étnica*. Boletín Oficial del Estado 309 de. <https://www.boe.es/eli/es/lo/2003/12/23/19/con>
- Hernández Pedreño, M., López Carmona, D. P., y Arroyo Bustinza, B. (2024). Sinhogarismo y exclusión residencial severa en España: causas y factores de riesgo. En M. Botija, A. Galán Sanantonio, E. Gallén Granel, M. Villalonga (Coords.). *Construyendo comunidad: investigación, acción, participación en inclusión residencial* (pp.164-169). Cap MHernandezDPLopezYBARroyo9788410706880.pdf
- Hernández Pedreño, M., Solórzano Pérez, G., Carbonell Aguirre, I., García Egea, A., García Luque, O., y Manzanera-Román, S. (2024). *Estudio y diagnóstico de las situaciones de exclusión residencial en zonas rurales del municipio de Cartagena*. Ayuntamiento de Cartagena y Observatorio de la Exclusión Social-UMU. Digitum: Repositorio Institucional de la Universidad de Murcia: Estudio y diagnóstico de las situaciones de exclusión residencial en zonas rurales del municipio de Cartagena
- Instituto Nacional de Estadística, INE (2024). *Encuesta de condiciones de vida*. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ECP1T24.htm>
- Maldita.es. (2019, 24 de octubre). “*Todas las ayudas sociales se las llevan los inmigrantes*”: un bulo que se repite en muchos países. <https://maldita.es/malditobulo/20191024/todas-las-ayudas-sociales-se-las-llevan-los-inmigrantes-un-bulo-que-se-repite-en-muchos-paises/>
- Moncusí Ferré, A., Nicolás López, R., y Pelaez Paz, C. (2024). Condición inmigrante y vivienda: inclusión diferencial y lazos vecinales en los edificios de Els Orriols (València) y Usera (Madrid). *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, 1–20. <https://doi.org/10.14422/mig.2024.017>

- Martínez Goytre, E. (2022). *Discriminación racial en el acceso a la vivienda: Estudio de casos en Madrid*. Provivienda. [hps://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Informe_Discriminacion-racial-en-el-ambito-de-la-vivienda-y-los-asentamientos-informales.pdf](https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Informe_Discriminacion-racial-en-el-ambito-de-la-vivienda-y-los-asentamientos-informales.pdf)
- Medina, M., Rojas, R., Bustamente, W., Loaiza, R., Martel, C. y Castillo, R. (2023). *Metodología de la investigación: técnicas e instrumentos de investigación*. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú. <https://doi.org/10.35622/inudi.b.080>
- Menendez Rexach, A. (2023). *El derecho a la vivienda y el deber de usarla: La situación actual en España*. *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de la Plata*, 20 (53), 136. <https://doi.org/10.24215/25916386e136>
- Muniesa, M.P., Fernández, T., Herrera, D., Máñez, C.J., Colas, E., y Guerrero, J.,... Matilla, A. (2023). *Informe sobre la evolución de los delitos de odio en España 2023*. Ministerio del Interior. Gobierno de España. [https://www.interior.gob.es/opencms/export/sites/default/galleries/galeria-de-prensa/documentos-y-multimedia/balances-e-informes/2023/Informe evolución delitos odio España 2023.pdf](https://www.interior.gob.es/opencms/export/sites/default/galleries/galeria-de-prensa/documentos-y-multimedia/balances-e-informes/2023/Informe%20evolucion%20delitos%20odio%20Espana%2023.pdf)
- Musterd, S., & Ostendorf, W. (Eds.). (2016). *Urban segregation and the welfare state: inequality and exclusion in Western cities*. Routledge. <https://www.routledge.com/Urban-Segregation-and-the-Welfare-State-Inequality-and-Exclusion-in-Western-Cities/Musterd-Ostendorf/p/book/9780415513647>
- Noorloos, F. V. (2011). Residential tourism causing land privatization and alienation: New pressures on Costa Rica's coasts. *Development*, 54(1), 77–90. <https://doi.org/10.1057/dev.2010.90>
- Oliván, F. y Martínez Goytre, E. (2023). *Prevención y atención de la exclusión residencial*. Provivienda. [hps://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf](https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf)

- Pascual, D. (director). (2023). *KËR. I Mapa Estatal sobre discriminación racial y/o étnica en el ámbito de la vivienda y asentamientos informales en España*. Fundación CEPAIM. https://www.cepaim.org/sites/default/les/Mapa-Estatal-sobre-Discriminacion-racial-etnica_kER_2022.pdf
- Ponce, N. P. M., Barreto, Y. L. S., Ponce, D. K. P. y Parrales, P. M. M. (2024). *Repercusiones del proceso de autogestión comunitaria en el desarrollo local de comunidades. Caso de estudio Comuna Sancán*. *RECIMUNDO*, 8(1), 304-319. <https://www.recimundo.com/index.php/es/article/view/2188>
- Ramirez, A. (2014). Fases del proceso de investigación social. https://www.researchgate.net/publication/309242642_Fases_del_proceso_de_investigacion_social_by_Antonia_Ramirez_Perez_is_licensed_under_a_Creative_Commons_Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual_40_Internacional_License
- Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN). (2023, 4 de octubre). *Definición y Dimensiones de la Exclusión Social en España*. Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN). https://www.eapnmadrid.org/noticia.asp?id_not=314
- Rodríguez, M. (2024). La epistemología y enfoques de la investigación: perspectivas contemporáneas. *Revista Multidisciplinaria de Investigación*, 2 (2), 131-148. <https://revistas.ues.edu.sv/index.php/remi/article/view/3073/3766>
- Rodríguez Calles, L., y Estrada Villaseñor, C. (2022). La exclusión residencial de la población inmigrante: estudio de caso de Terrassa (Barcelona) y Torre-Pacheco (Murcia). *Ciudad y territorio, estudios territoriales*, Vol. LIV (213), 621-640. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.213.6>
- Stati Croitor, E. (2024). *Informe anual sobre el estado del racismo en el estado español: Denuncias recopiladas 2024*. SOS Racismo

<https://sosracismo.eu/wp-content/uploads/2024/07/INFORME-2024-1.pdf>

Stone, M. E., Burke, T. & Ralston, L. (2011). *The residual income approach to housing affordability: The theory and the practice*. AHURI Final Report Series. https://scholarworks.umb.edu/communitystudies_faculty_publications/4/

Wiesel, I., Easthope, H., Liu, E., Judd, B., y Hunter, E. (2012). *Pathways into and within social housing*. Australian Housing and Urban Research Institute. https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI_Final_Report_No186_Pathways_into_and_within_social_housing.pdf

Yinger, J. (1995). *Closed doors, opportunities lost: The continuing costs of housing discrimination*. Russell Sage Foundation. <https://www.russellsage.org/publications/closed-doors-opportunities-lost>

CAPÍTULO 4.

El mercado inmobiliario y la vivienda de alquiler

Bienvenida García Martínez

Investigadora y voluntaria del proyecto Hábitat. Columbares.

María Pina Castillo

Investigadora principal del proyecto Hábitat. Columbares.

Introducción

El mercado inmobiliario es un espacio donde convergen múltiples dinámicas sociales, económicas y políticas, y donde las desigualdades estructurales suelen quedar evidenciadas de manera contundente. Durante las dos últimas décadas del siglo XXI, el precio de la vivienda ha experimentado sucesivos ciclos de auge y caída, importantes transformaciones que han influido considerablemente en la economía nacional y la vida de los ciudadanos. El mercado inmobiliario en España se constituye como un pilar esencial en la estructura económica y social de este país, donde tener una vivienda en propiedad está muy arraigada en la cultura como símbolo de prosperidad y estabilidad.

Durante este periodo, la notable expansión económica de España sumada a un crédito barato y al fácil acceso a los mismos, hizo crecer la demanda impulsada en gran parte, por los compradores extranjeros. Todos estos factores, junto con las políticas gubernamentales, favorecieron la percepción de que el aumento de los precios de la vivienda seguiría aumentando indefinidamente. El significativo incremento del coste de las viviendas, mucho más rápido que en el resto de los países europeos, se reflejó en el auge del sector inmobiliario que se tradujo en un boom inmobiliario. Sin embargo, la dependencia económica de España al sector de la construcción se comprobó como nefasta cuando la burbuja estalló, provocando un gran impacto económico y social (Álvaro, 2023).

Esta fue una de las principales causas del sobreendeudamiento de las familias españolas que llevó al desahucio de muchas de ellas, a partir de la burbuja inmobiliaria que se produjo durante la primera década del siglo XXI, y de la que a duras penas están consiguiendo reponerse. En primer lugar, sería necesario entender qué supone para los consumidores que la vivienda sea considerada como un derecho constitucional de los ciudadanos, y de qué manera este derecho puede protegerlos. También qué puede suponer la tenencia de una vivienda en propiedad para favorecer el Estado de Bienestar, y qué supone el alquiler dentro de ese contexto en España, comparándolo con otros países de nuestro entorno (Nasarre-Aznar, 2017).

Contrariamente a la creencia de que la vivienda en España es un derecho fundamental, en realidad, no ha existido ninguna norma, en todo el territorio nacional, que haya obligado a la Administración a la concesión de una vivienda a quienes la

soliciten. En nuestro sistema jurídico ninguna norma da derecho a tener una vivienda en propiedad, tampoco el derecho a ocupar ilícitamente. Aunque el artículo 47 de la Constitución Española de 1978 dispone que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, realmente solo establece un principio programático cuando dice que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo para impedir la especulación”. Por tanto, según se establece en el mencionado artículo, no se trata de un derecho subjetivo que pueda ser exigido ante los tribunales. Se presentan así una serie de carencias que deben subsanarse para facilitar el acceso a la vivienda. Debería existir un mayor equilibrio para que ésta deje de ser considerada sólo como un activo financiero, en lugar de como un derecho humano; también para dar una mejor solución al tema de los desahucios (Quintiá Pastrana, 2022).

En ese contexto, con la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE de 25 de mayo de 2023), se busca cumplir con el mandato constitucional y hacer efectivo este derecho regulando su contenido, promoviendo las condiciones oportunas y estableciendo las normas adecuadas para hacerlo efectivo. Una de las medidas planteadas es aumentar el parque de viviendas públicas y sociales, prohibiendo la recalificación del suelo reservado para las viviendas protegidas por algún tipo de régimen público, y limitando la posibilidad de que estas viviendas caigan en manos de fondos privados de inversión con ánimo de lucro. La ley informa sobre los requisitos para la compraventa o alquiler asequible de vivienda, y propone poner en marcha una serie de incentivos para animar a los arrendadores particulares a sacar al

mercado viviendas desocupadas. Asimismo, establece la limitación de la renta del alquiler, a partir de 2024, especialmente en las zonas tensionadas, cuya declaración queda en manos de las comunidades autónomas (Rodríguez López, 2023).

En el caso de las personas migrantes, los obstáculos que tienen para acceder a una vivienda de alquiler se convierten en un reflejo de exclusión social, marcada por factores como la precariedad laboral, la discriminación y la informalidad. Este capítulo aborda el mercado de alquiler desde una perspectiva integral, analizando tanto sus características generales como las dinámicas actuales y el marco normativo que lo regula. A través de datos empíricos y estudios recientes, se exploran las tensiones que enfrentan las personas migrantes en su búsqueda de estabilidad residencial.

1. El sector inmobiliario dentro de la economía española: consideraciones generales

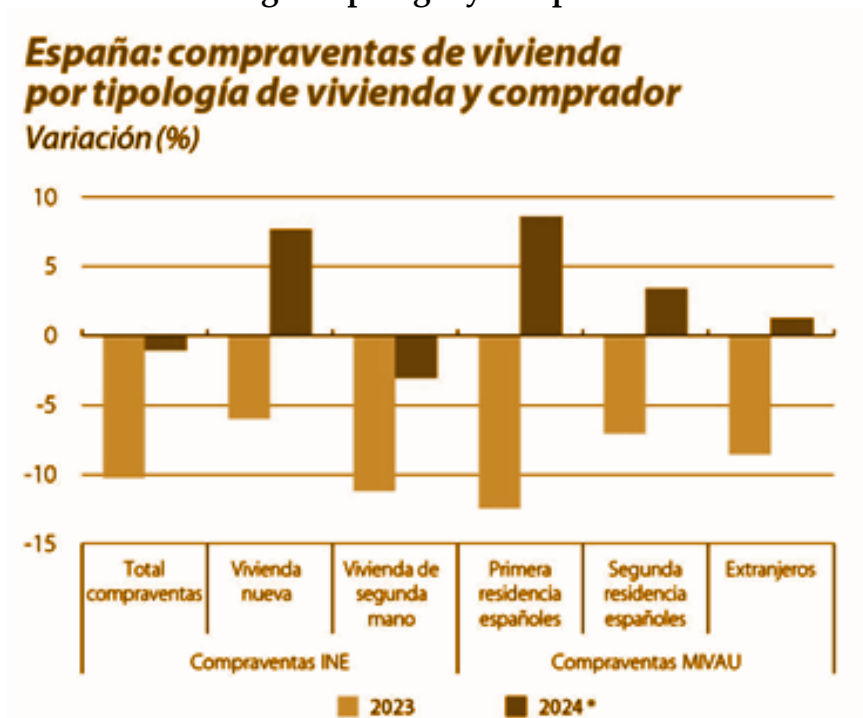
En España, el mercado inmobiliario actual se caracteriza por una fuerte demanda frente a la escasez de la oferta. En el mercado de suelo urbano existe un desencuentro estructural entre oferta y demanda, ya que las preferencias se concentran en pocas ubicaciones, manteniendo la oferta escasa y elevando los precios del suelo, que dependen más de atributos extrínsecos como la ubicación y las expectativas de valorización que de características físicas, dificultando que la demanda sea satisfecha con terrenos alternativos, en un contexto donde no solo familias y empresas, sino también promotores e inversores inmobiliarios compiten por el suelo en busca del uso más rentable,

configurando así un mercado de localización impulsado por expectativas de ganancia económica (Del Río y Langard, 2016). Además, la formación y actualización continua de los jóvenes en el sector de la construcción resulta fundamental para adaptar la oferta a las nuevas demandas y mejorar la calidad de los desarrollos inmobiliarios, lo que se evidencia en estudios recientes (Carozo Martín et al., 2024).

Tras la pandemia, una serie de factores coyunturales temporales propiciaron el aumento de la compraventa de viviendas. Esta tendencia tocó techo durante 2022 y en 2023 se produjo un descenso significativo (10.2%) motivado, principalmente, por el aumento de los tipos de interés. Si bien, durante casi todo 2024 el mercado de compraventa de vivienda se mantuvo estable, en 2025 se prevé un aumento de la compraventa de viviendas. Estas previsiones favorables se sustentan en la buena marcha de la economía española, con una mayor creación de empleos y el aumento de los salarios, circunstancias que propician una situación económica favorable de los hogares; también la existencia de flujos migratorios más dinámicos y una mayor demanda extranjera (Montoriol Garriga, 2024).

En la Figura 11, se observa la variación de la compraventa de vivienda en España según tipología y comprador, entre el mismo periodo de 2023 y 2024, a partir de los datos del INE y del Ministerio de Vivienda Urbana (MIVAU), (2024).

Figura 11
Compraventa de vivienda en España
según tipología y comprador



Fuente: Caixa Bank Research (2024)

El desequilibrio observado entre la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario actual, no sólo afecta a la compra de una vivienda en propiedad sino también al acceso de alquileres asequibles. Dicho desequilibrio se ha generado por la falta de oferta de viviendas, especialmente de viviendas con precios accesibles. Además, según las previsiones apuntadas por los expertos, la tendencia alcista de los precios continuará por encima de la inflación en 2025. Por otro lado, parece que la buena marcha de la economía española, lejos de ayudar, puede

contribuir a que dicho aumento sea más rápido, perjudicando seriamente tanto al mercado de la compraventa como al del alquiler de viviendas. Esto puede provocar una serie de efectos adversos, tanto económicos como sociales, a medio y largo plazo (Montoriol Garriga, 2024).

Es común escuchar que España es un país de propietarios, sin embargo, esto no ha sido siempre así. A finales de los años 50 del siglo XX, fechas en las que España estaba superando el periodo de la posguerra y se daba paso a un cambio de modelo económico conocido como “desarrollismo” (Pisabarro Herrezuelo, 2018), muchos españoles comenzaron a ser propietarios de viviendas. Empieza entonces a observarse un descenso del arrendamiento de viviendas en España. Aun así, en los años 80 todavía existía un equilibrio en cuanto al régimen de la propiedad, comparable a lo que ocurre actualmente en otros países del centro y el norte de Europa, en los que la “cultura del alquiler” está más extendida. El inicio del nuevo siglo marcará un punto de inflexión, a partir de esas fechas los españoles dejan de ser mayoritariamente inquilinos para convertirse en propietarios. Esa tendencia nacional se ve también reflejada en regiones como Murcia o Alicante (Sánchez García, 2019), donde el número de viviendas en régimen de alquiler pasa a tener un papel testimonial.

Autores como Borgia et al. (2011), apuntan como principales factores causantes del descenso que se ha producido en el mercado del alquiler, durante la primera década del siglo XXI, a las políticas estatales llevadas a cabo relacionadas con el tema de la vivienda. Políticas más orientadas hacia la compra de vivienda a través de incentivos fiscales, que a implementar las reformas legislativas y tributarias necesarias. La escasa inversión en gasto

público, y la inseguridad jurídica que perciben los arrendadores, no dan respuesta a la mayor demanda de viviendas en alquiler. Además, a la escasez de viviendas en régimen de alquiler hay que sumar que muchas de las que sí lo están no satisfacen las necesidades de los demandantes.

1.1. *La economía de España. Comparativa con el resto de Europa*

Tras la Segunda Guerra Mundial, la historia de Europa ha estado ligada a un largo periodo de prosperidad en el que se han conseguido grandes progresos sociales y económicos. Sin embargo, los acontecimientos de los últimos quince años han provocado que el euro se haya visto amenazado por la crisis, y Europa haya entrado en un periodo de estancamiento, sino en recesión. En los últimos años venimos observando cómo la economía de la zona euro está pasando por momentos complicados, hasta el punto de poner en entredicho el futuro de las propias instituciones europeas. La deriva económica ha venido ocasionada a partir de una serie de problemas internos surgidos tras la crisis financiera de 2008 y otras situaciones adversas, como la crisis humanitaria provocada en 2015 por la Guerra de Siria; el *Brexit* con la salida de Inglaterra de la Unión Europea en 2016; la pandemia que se produjo en 2020, que paralizó la economía de todos los países europeos y más recientemente, la guerra de Ucrania en 2022. A todo ello habría que sumar las dificultades que están ocasionando los constantes flujos migratorios, cuya gestión está provocando graves tensiones entre los socios, y el auge de los populismos con el surgimiento de los partidos de extrema derecha que, con su

retórica euroescéptica, hacen peligrar el proyecto europeo (Moreno Juste y Molina García, 2024).

Centrándonos en la economía española, cabe reseñar que, ésta ocupa el número 15 por volumen del Producto Interior Bruto (PIB), con una deuda del 105,1% respecto a este índice; por tanto, se encuentra entre los países del mundo con más deuda pública respecto a su PIB. En cuanto a la variación del índice precios al consumo (IPC), según las últimas estimaciones de diciembre de 2024 se sitúa en el 2,8%. De otro lado, el PIB *per cápita* de España en 2023 se estimaba en 30.970 euros, situando a España en el puesto 38 de los 196 países del ranking. Por su parte, las Naciones Unidas, en el índice que elabora para medir el progreso de un país y el Desarrollo Humano del mismo (IDH), señala la buena calidad de vida de los españoles. También el ranking *Doing Business* coloca a España en el puesto 31 de los 190 países que se incluyen en él (Expansión/Datosmacro.com, s.f.).

Las economías del conjunto de la UE están experimentando un giro inesperado. Hasta no hace mucho, Alemania y Francia lideraban el ranking de los países económicamente más fuertes, mientras que las economías mediterráneas eran consideradas como las más pobres y un lastre para el resto de países del norte de Europa. Sin embargo, en los últimos años, estas economías están observando un crecimiento muy importante que contrasta con la caída que, por el contrario, están experimentando las antaño consideradas primeras economías de la eurozona. Dicho lo anterior, la economía española está atravesando un periodo de fuerte impulso, según señala *The Economist* (Carro, 2024), que la sitúa en primer lugar, por encima de Francia y Alemania, con un crecimiento anual del PIB que supera el 3%. Los factores que más han favorecido estos buenos resultados han sido el mayor gasto

público, gracias a las contribuciones recibidas de los fondos Next Generation de la UE, y la buena marcha de las exportaciones de los productos españoles, principales motores del PIB entre los años 2023 y 2024; siendo los sectores económicos más importantes el turismo y los servicios profesionales.

Sin embargo, los expertos advierten de la naturaleza cíclica de la economía española, con periodos de expansión en los que el PIB suele crecer muy rápido pero que, también, se contrae con mayor celeridad en los periodos recesivos. Este carácter cíclico influye mucho en el mercado laboral: cuando en España se experimenta un crecimiento económico importante se crean empleos de una manera mucho más significativa que en otros países, por el contrario, en épocas recesivas se destruyen puestos de trabajo también más rápido. Estas circunstancias se observan igualmente en los flujos migratorios, de ahí que se contabilicen muchas más entradas de trabajadores extranjeros en periodos de prosperidad económica, mientras que disminuyen durante las etapas de recesión. Por ello, es importante comprender estas tendencias migratorias para entender cómo funciona el mercado laboral. No obstante, a pesar de los riesgos que conlleva ese carácter recurrente y estructural de la economía española, todo parece indicar que seguirá fuerte durante el próximo año (Do Better by esade, 2024). Tal como muestran los datos del paro del último mes de 2024, en el que se observó una bajada del 0.7%, situándose en mínimos, desde hace años. En ese sentido, el semanario británico *The Economist* ha destacado el papel de la inmigración como uno de los factores que han favorecido la dinamización del mercado laboral, elevando la producción económica (Carro, 2024).

1.2. *Peso del mercado inmobiliario en la economía española*

El mercado inmobiliario desempeña un papel crucial en la economía española, representando un porcentaje significativo del Producto Interior Bruto (PIB) del país. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2024), la actividad inmobiliaria y de la construcción supuso aproximadamente un 10% del PIB español en el último año. Este porcentaje refleja la relevancia del sector no sólo en términos de inversión y empleo, sino también en su impacto sobre el acceso a la vivienda y la estabilidad financiera de los hogares. De acuerdo con el informe del Banco de España (2024), la inversión en vivienda ha sido uno de los principales motores del crecimiento económico en las últimas décadas. Sin embargo, el sector también ha mostrado una elevada volatilidad, con períodos de auge seguidos de crisis, como la burbuja inmobiliaria de 2008 y sus consecuencias a largo plazo. En la actualidad, el incremento de los tipos de interés y la inflación han afectado la dinámica de compra y venta de viviendas, generando nuevas incertidumbres en el mercado.

Según el Consejo General de Economistas de España (2023), el mercado inmobiliario español se encuentra en una fase de ajuste, con una desaceleración de la demanda y una oferta insuficiente de vivienda asequible. Este desajuste afecta especialmente al alquiler, donde la falta de viviendas disponibles ha impulsado el encarecimiento de los precios, dificultando el acceso a una vivienda digna para amplios sectores de la población. Asimismo, un estudio realizado por el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE, 2024) destaca que el sector inmobiliario tiene un efecto multiplicador sobre otras industrias, como la financiación hipotecaria, la construcción y los servicios asociados a la vivienda. Este efecto

explica por qué las fluctuaciones en el mercado inmobiliario tienen un impacto tan significativo en el conjunto de la economía.

A pesar de los desafíos actuales, las previsiones apuntan a una estabilización del mercado en los próximos años, con un crecimiento moderado y una mayor regulación por parte de las administraciones públicas. Algunas de estas medidas ya las estamos viendo, aunque su aplicación está siendo de forma general muy laxa, con la Ley 12/2023 de Vivienda ha sido una de las iniciativas clave para intentar equilibrar el mercado y garantizar un acceso más justo a la vivienda (Ministerio de Vivienda Urbana, 2023). En este contexto, la falta de vivienda asequible y el encarecimiento del alquiler afectan especialmente a los colectivos más vulnerables, entre ellos las personas migrantes, quienes enfrentan mayores dificultades para acceder a una vivienda digna, perpetuando así su situación de exclusión residencial. Por ello, en este capítulo se van a examinar las cuestiones planteadas en el Bloque II, enfocado en el análisis del perfil de las personas arrendadoras y en la valoración que hacen las personas encuestadas sobre su experiencia en el mercado del alquiler, explorando información sobre la persona propietaria de la vivienda, su identidad y la cantidad de viviendas que tiene en alquiler (Tabla 5).

Tabla 5
Bloque II. Características del mercado inmobiliario

| BLOQUE II | |
|---|--|
| Características del mercado inmobiliario | |
| 1. | ¿Has buscado vivienda en el último año? |
| 2. | ¿Cuál es el tipo de vivienda en el que resides actualmente? |
| 3. | La vivienda que habitas es |
| 4. | ¿Cómo describirías el barrio en el que resides? |
| 5. | ¿Cuánto tiempo llevas viviendo en el alquiler en el que estás? |
| 6. | La persona arrendadora es... |
| 7. | ¿Cuántas viviendas tiene en alquiler? |
| 8. | ¿Cuál es la edad de la persona arrendadora? |
| 9. | ¿Cómo valoras la relación mantenida con...? |
| | - La persona arrendadora |
| | - La inmobiliaria |
| | - El vecindario |

Fuente: elaboración propia

También se investigan otras variables, como la edad de la persona arrendadora, lo que permite analizar posibles diferencias en las dinámicas de alquiler según este factor. Además, se analiza la valoración de la relación entre personas encuestadas y los distintos actores clave en el proceso de alquiler: la persona arrendadora, la inmobiliaria (en caso de haber intervenido en el proceso) y el vecindario.

2. Principales actores, agencias y agentes inmobiliarios

El mercado inmobiliario en España, y particularmente en regiones como Murcia y Alicante, está marcado por una preeminencia de pequeños arrendadores individuales. Según datos recientes, el 83.3% de las propiedades en alquiler pertenecen a personas físicas, muchas de las cuales poseen una única vivienda destinada al arrendamiento (Pina Castillo y Dólera González, 2024). Este hecho refleja una fragmentación del mercado donde los grandes propietarios o empresas inmobiliarias tienen un papel menos relevante en comparación con otros países europeos. Esta dinámica tiene implicaciones significativas, ya que la informalidad y la falta de profesionalización en la gestión de las propiedades pueden generar condiciones menos favorables para las personas arrendatarias. Además, los arrendadores particulares suelen ser más propensos a discriminar por prejuicios o estereotipos, lo que agrava la exclusión residencial de las personas migrantes (Jarabo y Martínez Ábalos, 2023).

El papel de las agencias inmobiliarias y las plataformas digitales ha crecido en los últimos años, facilitando el acceso a la información sobre viviendas disponibles y agilizando los procesos de arrendamiento. Sin embargo, su participación también ha introducido nuevos desafíos, como el encarecimiento del alquiler debido a las comisiones y requisitos adicionales impuestos a los inquilinos (García y López, 2023). Otro actor relevante en el sector inmobiliario son los fondos de inversión y sociedades patrimoniales, que han adquirido una mayor presencia en los últimos años, especialmente en las grandes

ciudades. Aunque su participación sigue siendo menor en regiones como Murcia y Alicante, el impacto de estos grandes propietarios ha generado debate en torno a la especulación inmobiliaria y el incremento de los precios del alquiler. Estos actores buscan maximizar la rentabilidad de sus inversiones, lo que a menudo resulta en aumentos de renta que pueden desplazar a las familias con menor poder adquisitivo.

En la Región de Murcia y en la provincia de Alicante, además, el mercado del alquiler vacacional ha emergido como una variable significativa. Esta modalidad, impulsada por la alta demanda turística, atrae tanto a pequeños arrendadores como a inversionistas que buscan obtener mayores retornos a corto plazo. Sin embargo, la creciente oferta de alquiler vacacional puede reducir la disponibilidad de viviendas destinadas al arrendamiento a largo plazo, lo que afecta particularmente a las personas migrantes que requieren estabilidad residencial. Esta situación genera tensiones adicionales en un mercado ya fragmentado y contribuye a la precariedad habitacional, al competir directamente con el alquiler tradicional (Rodríguez, 2022).

2.1. *Tipología de inmuebles y precios medios de alquiler*

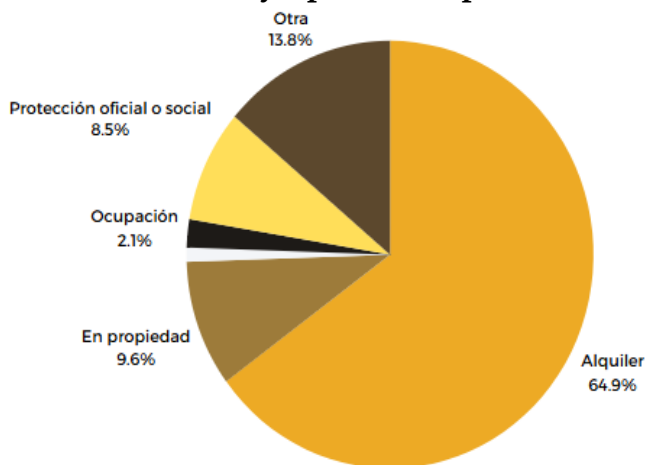
La tipología de los inmuebles en el mercado de alquiler varía según la zona geográfica y el perfil de la demanda. En ciudades con alta densidad poblacional, los pisos en edificios residenciales representan aproximadamente el 40% de las viviendas arrendadas. En contraste, en áreas periurbanas y rurales, la presencia de viviendas unifamiliares independientes y adosadas

es más significativa, aunque en menor volumen dentro del mercado del alquiler. A pesar de que un 16.7% de la población en situación de vulnerabilidad reside en albergues o en otras formas de alojamiento, algunos de los cuales poseen condiciones adecuadas, persiste una insuficiencia de opciones habitacionales accesibles. En aquellos casos de alojamiento precario, se suele asociar con hacinamiento y la carencia de servicios básicos, factores que agravan la exclusión residencial y la inestabilidad de los hogares afectados (García y López, 2023).

En cuanto a los costos, el precio medio del alquiler en las regiones estudiadas se sitúa en 441 euros mensuales, con una concentración de precios en el rango de 300 a 500 euros. Aunque esta cifra puede parecer asequible en comparación con otras regiones de España, la relación entre ingresos y costos de vivienda indica que una parte significativa de los inquilinos destina más del 50% de sus ingresos al pago del alquiler, superando ampliamente el límite recomendado del 30% (FOESSA, 2023). Esta situación genera una carga financiera excesiva, limitando las oportunidades de movilidad social y acentuando la exclusión de ciertos colectivos del mercado inmobiliario formal.

Los resultados del estudio muestran que el 65% de las personas migrantes vive en un alquiler, y el 10% cuentan con una vivienda en propiedad. Por su parte, sólo el 9% habitan en una vivienda de protección oficial, mientras que el 2% se encuentra en una situación de ocupación, y el 1% vive en una vivienda cedida. El 14% restante se encuentra en otra situación en relación con la vivienda, tal como se refleja en la siguiente Figura 12.

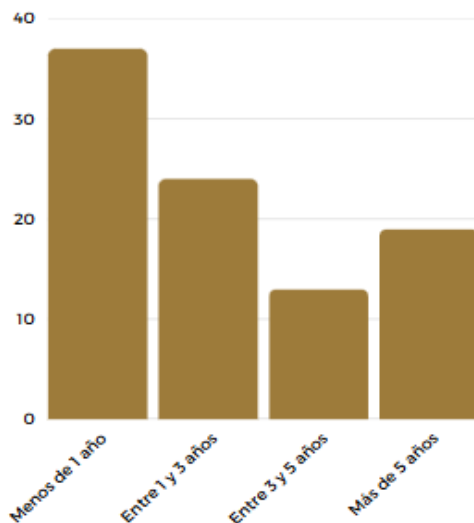
Figura 12
Titularidad y tipos de ocupación.



Fuente: elaboración propia

Cuando se les pregunta: ¿Cuánto tiempo llevas viviendo en el alquiler en el que estás?, se observa (Figura 13) que el 40% habita en su vivienda actual desde hace menos de un año, el 26% vive en la misma casa entre 1 y 3 años, el 14% entre 3 y 5 años y, sólo el 20% más de 5 años. Estos datos muestran la gran movilidad residencial de las personas migrantes.

Figura 13
Tiempo que lleva viviendo en el mismo piso o casa



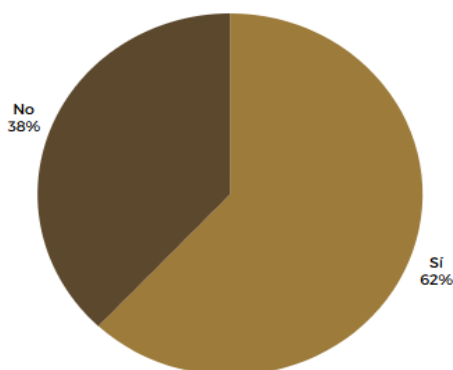
Fuente: elaboración propia

A nivel de regulación, existen iniciativas políticas orientadas a mitigar el impacto del encarecimiento del alquiler, como la limitación de precios en zonas tensionadas y el fomento de la vivienda protegida, establecidas por la Ley de Vivienda de 2023. Sin embargo, al ser una competencia transferida a las Comunidades Autónomas, son ellas las encargadas de desarrollar e implementar estas políticas. En el caso de la Región de Murcia, su falta de acción en este ámbito hace que, a pesar de existir normativas a nivel estatal, las dificultades de acceso a la vivienda asequible persistan y las medidas queden insuficientemente aplicadas.

Estas circunstancias acarrear serios problemas para las personas migrantes que se ven inmersas en una inestabilidad residencial, abocadas a buscar vivienda cada poco tiempo. Los

datos recogidos en la investigación aparecen reflejados en la Figura 14, y muestran que en torno al 62% de ellas han estado buscando vivienda en el último año, y sólo 38% dice no haber tenido que buscarla.

Figura 14
Porcentaje de personas que han buscado vivienda el último año



Fuente: elaboración propia

Los migrantes en estas regiones viven mayoritariamente en piso (43%), aunque el 5% en un unifamiliar adosado, y el 8% en un unifamiliar independiente. El 30% señala que residen en una vivienda compartida, y el 14% dice que la vivienda en la que vive actualmente, es de protección oficial. Lo más común entre la población encuestada es vivir en un piso o vivienda compartida, siendo la opción de unifamiliar adosado la menos común.

A continuación, en la Tabla 6, vemos la distribución de viviendas por tipo de inmueble, de los resultados obtenidos en la investigación realizada:

Tabla 6.
Distribución de viviendas por tipo de inmueble

| <i>Tipo de Inmueble</i> | <i>Porcentaje (%)</i> |
|----------------------------------|-----------------------|
| <i>Piso</i> | 40.0 |
| <i>Albergue</i> | 16.7 |
| <i>Unifamiliar independiente</i> | 11.7 |
| <i>Unifamiliar adosado</i> | 8.3 |
| <i>Otros</i> | 23.3 |
| <i>TOTAL</i> | 100% |

Fuente: elaboración propia

La tabla presentada ofrece una visión cuantitativa sobre la distribución de los tipos de inmuebles en los que residen las personas migrantes. Se observa que la categoría predominante es el piso, con un 40 %, lo que sugiere que la vivienda en altura y de tipo urbano es la opción más frecuente. Esto puede estar asociado a factores como la disponibilidad en áreas metropolitanas, el costo relativamente más accesible en comparación con viviendas unifamiliares y la proximidad a redes laborales y comunitarias. Sin embargo, a menudo, estos espacios habitacionales no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad (Villa Rodríguez et al., 2023).

Por otro lado, un 16,7 % de los migrantes residen en albergues, lo que indica una presencia significativa de población

en situación de vulnerabilidad o en tránsito. Este dato podría estar relacionado con políticas de acogida y estructuras de refugio temporal, reflejando una realidad diferenciada dentro de la inclusión residencial. De acuerdo con otros estudios (García Luque, 2024), en los últimos años se viene observando una mayor cronicidad de este tipo de situaciones. Asimismo, en cuanto al género, también se advierte un aumento de mujeres que se encuentran en estas circunstancias que, en muchas ocasiones, hacen que la salud de las personas se resienta y dificulta su inclusión laboral y social. Autores como Maranillo-Castillo y Penia-Guilarte (2022), señalan las dificultades a las que tienen que enfrentarse las mujeres migrantes que se encuentran en situación de sinhogarismo, para ser incluidas en la sociedad española, y defienden la necesidad de redefinir las actuaciones que se están llevando a cabo.

En cuanto a las viviendas unifamiliares independientes y adosadas, se comprueba que representan el 11,7 % y el 8,3 %, respectivamente. Su menor prevalencia puede explicarse por mayores barreras económicas para acceder a este tipo de inmuebles, además de restricciones en el mercado inmobiliario y menor disponibilidad en zonas urbanas densamente pobladas.

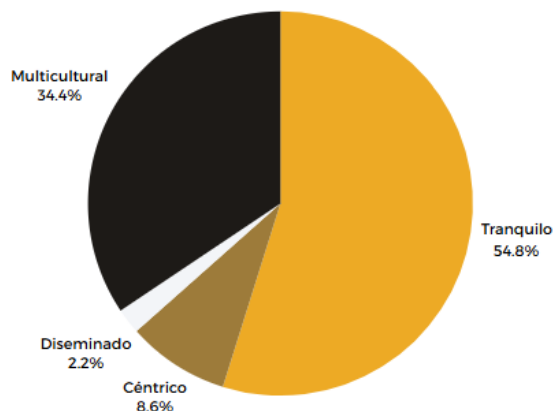
Finalmente, la categoría Otros (23,3 %) sugiere una diversidad en las soluciones habitacionales adoptadas por los migrantes. En este grupo podrían incluirse alojamientos informales, habitaciones en viviendas compartidas por varias familias, para poder hacer frente al coste mensual del alquiler, o incluso asentamientos irregulares, lo que evidencia la heterogeneidad en las condiciones de acceso a la vivienda (Rodríguez Calles e Iglesias Martínez, 2025).

En términos generales, los datos reflejan una tendencia hacia la concentración en entornos urbanos y la persistencia de situaciones de precariedad para un sector significativo de la población migrante, lo que plantea interrogantes sobre las políticas de acceso a la vivienda y su papel en la integración social. Sin duda, la precariedad habitacional está muy ligada a un empleo inestable y mal pagado, incluso inexistente, esto hace que las personas migrantes se vean abocadas a vivir en este tipo de condiciones. Personas que, con frecuencia, van entrando y saliendo de un tipo de alojamiento a otro y, en los casos más extremos, en la calle (Hernández- Pedreño et al., 2024).

2.2. *Segmentación por zonas y entorno urbano*

La segregación espacial es otro aspecto clave en el análisis del mercado de alquiler. En otra de las cuestiones planteadas : ¿cómo describirías el barrio en el que resides?, se comprueba que mientras que el 55% de las personas encuestadas define el barrio en el que habitan tranquilo, sólo el 9% reside en áreas céntricas, y el 2% son viviendas diseminadas, lo que evidencia una concentración de población migrante en las periferias urbanas. Por su parte, el 34.4% señala que se trata de barrios preminentemente multiculturales (Figura 15). Estas zonas suelen estar marcadas por un acceso limitado a servicios públicos, transporte y oportunidades laborales, perpetuando la exclusión socioeconómica de sus habitantes (Rodríguez de Blas, 2022).

Figura 15
Características del barrio



Fuente: elaboración propia

En el caso de Alicante, los cambios sociodemográficos observados en los últimos años han dado lugar a transformaciones notables en la composición demográfica de diversas localidades. Especialmente relevantes han sido los cambios en las zonas del litoral y del pre-litoral, que han experimentado una mayor complejidad en sus dinámicas y estructuras sociodemográficas. Estos territorios han tenido que adaptarse para integrar diversos colectivos poblacionales, lo que ha derivado en alteraciones en su distribución geográfica. A principios del siglo XXI, el urbanismo en Alicante apostaba por modelos residenciales dispersos, con un alto porcentaje de migrantes europeos jubilados, principalmente británicos y alemanes. Sin embargo, la llegada de trabajadores de América Latina, el Magreb y Europa del Este ha causado una mayor concentración en los municipios costeros, lo que ha repercutido, paralelamente, en el aumento de los precios de la vivienda (Cutillas Orgilés, 2019). Por otro lado, en la Región de Murcia

también han tenido lugar cambios sociodemográficos importantes en los últimos años, sobre todo en las áreas costeras y periurbanas, donde la mayor diversidad poblacional ha generado dinámicas más intrincadas en la distribución territorial. Al igual que en Alicante, a principios del siglo XXI, el modelo urbanístico murciano se caracterizaba por un desarrollo disperso, con una importante presencia de población extranjera jubilada, en su mayoría británicos y alemanes, establecidos en localidades como San Javier, Los Alcázares y Mazarrón. No obstante, en la última década, la llegada de personas migrantes, principalmente de América Latina, el Magreb y Europa del Este, ha generado un proceso de reconfiguración socioespacial, caracterizado también por una mayor concentración poblacional en las zonas urbanas y periurbanas, lo cual ha ido acompañado por un incremento de los precios en el mercado inmobiliario (García y Hernández, 2021).

La segmentación y distribución desigual de las zonas urbanas y periurbanas refleja dinámicas complejas que no solo impactan la configuración geográfica, sino también la integración social y económica de sus habitantes. La concentración de población migrante en áreas periféricas y el encarecimiento del mercado inmobiliario son síntomas de un desarrollo urbano que, en muchos casos, fomenta barreras invisibles entre distintos colectivos y perpetúa desigualdades estructurales. Por ello, entender cómo estas dinámicas afectan la convivencia y el acceso a servicios esenciales resulta clave para la formulación de políticas públicas inclusivas que garanticen un desarrollo urbano sostenible y equitativo. La planificación urbana no debería limitarse a la organización física de los espacios, sino que debe contemplar la cohesión social y el equilibrio en el acceso a oportunidades, reconociendo que la

estructura territorial condiciona el bienestar y las posibilidades de quienes la habitan.

3. Regulación y desafíos legales en el mercado de alquiler

El marco legislativo que regula el mercado de alquiler en España incluye la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la Ley 19/2003 contra la discriminación racial. Sin embargo, a pesar de su existencia, la implementación efectiva de estas leyes es limitada. Las personas migrantes enfrentan barreras tanto en el acceso a la vivienda como en la defensa de sus derechos frente a prácticas discriminatorias, como la negativa de arrendadores a alquilarles propiedades basándose en su nacionalidad o apariencia (Garcés-Mascareñas y Pasetti, 2019).

En los últimos años, la demanda de alquiler ha mostrado un crecimiento sostenido, impulsado por factores como la inestabilidad económica, el encarecimiento de la propiedad inmobiliaria y el aumento de la población migrante. De acuerdo con los datos recopilados, el 53% de las personas encuestadas buscaron vivienda en alquiler durante el último año, lo que sugiere una alta movilidad residencial. Esta movilidad, sin embargo, no siempre responde a decisiones voluntarias, sino a la necesidad de adaptarse a condiciones laborales fluctuantes o a desalojos forzados debido a impagos o discriminación (Alves et al., 2023).

Por otro lado, a pesar del intento por flexibilizar el mercado del alquiler en España para hacerlo más atractivo para los

propietarios, sin embargo, no existen evidencias empíricas de que ello sea así. Al observar la situación con cierta distancia, nos encontramos en un momento en el que se debería analizar este fenómeno comparándolo con la óptica europea, así como las reacciones legales y judiciales que se han producido desde el estallido de la crisis (Nasarre-Aznar, 2017).

Los principales obstáculos identificados por las personas encuestadas incluyen la falta de ingresos suficientes (15%), la inestabilidad laboral (9%) y la situación administrativa irregular (12%). Además, el 20% señala el desconocimiento del mercado como una barrera importante, especialmente para quienes recién llegan al país o carecen de redes de apoyo que les orienten en el proceso de alquiler. En este sentido, la protección jurídica en el ámbito del alquiler sigue siendo insuficiente. Aunque la normativa prohíbe explícitamente la discriminación en el acceso a la vivienda, un 31% de las personas encuestadas reportaron haber experimentado exclusión residencial debido a su origen étnico o situación migratoria. Estas prácticas no solo vulneran derechos fundamentales, sino que también perpetúan la desigualdad estructural en el acceso a recursos básicos como la vivienda (Pina Castillo y Dólera González, 2024).

4. Discusión y conclusiones

Desde la discusión de los datos, se observa que el mercado inmobiliario en España ha experimentado transformaciones profundas en las últimas décadas, con ciclos de auge y crisis que han impactado tanto en el acceso a la propiedad como en el mercado de alquiler. La cultura de la propiedad sigue siendo

predominante en el país, influenciada por factores económicos, culturales y normativos, lo que ha generado una oferta de alquiler insuficiente y precios elevados (Álvaro, 2023). La falta de vivienda accesible y el encarecimiento del alquiler afectan especialmente a los colectivos más vulnerables, entre ellos las personas migrantes, quienes enfrentan mayores dificultades para acceder a una vivienda digna, perpetuando así su situación de exclusión residencial (Garcés-Mascareñas y Pasetti, 2019).

Uno de los principales problemas identificados es la escasez de oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles, combinada con una demanda en continuo aumento. Esta situación se ha visto agravada por la turistificación y la conversión de viviendas en pisos turísticos, lo que reduce aún más la disponibilidad de inmuebles destinados al alquiler residencial. Según el informe del Observatorio de Vivienda y Suelo (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021), la presión sobre el mercado del alquiler ha provocado un incremento de los precios que dificulta el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

La regulación del mercado del alquiler, si bien ha sido objeto de reformas en los últimos años, sigue presentando carencias en su implementación y aplicación efectiva. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, busca mejorar la protección de los inquilinos y aumentar la oferta de vivienda asequible, pero su impacto real dependerá de la voluntad política y la capacidad de las comunidades autónomas para aplicar las medidas previstas (Rodríguez López, 2023). Además, la inseguridad jurídica percibida por los propietarios sigue siendo un obstáculo para la movilización de viviendas desocupadas hacia el mercado del alquiler.

El análisis de la accesibilidad a la vivienda muestra que factores socioeconómicos como el nivel de ingresos, la estabilidad laboral y la situación administrativa tienen un impacto significativo en las oportunidades de acceso al alquiler (Montoriol Garriga, 2024). La discriminación en el mercado inmobiliario también juega un papel importante, ya que muchas personas migrantes enfrentan barreras adicionales basadas en prejuicios y estereotipos, lo que limita sus opciones y las empuja hacia soluciones habitacionales más precarias, como el subarriendo o la ocupación de viviendas en condiciones inadecuadas. Este tipo de medidas de alquiler, se ve proliferado por el hecho de la supremacía de las movilidades individuales de los migrantes, que les empuja a buscar el abaratamiento de la vivienda para derivar la mayor cuantía económica posible a la familia que se quedó en el país de origen. En palabras de Audeves-Pérez et al. (2013), más allá de la reconstrucción de la transnacionalidad en lo local, resulta fundamental abordar las nuevas movilidades y la complejidad de los desplazamientos especialmente porque las migraciones responden mayoritariamente a estrategias individuales o de núcleos familiares reducidos, donde el jefe de familia y un dependiente (esposa o hijo mayor) suelen ser los principales actores del traslado.

En este sentido, se requieren estrategias integrales que combinen medidas de regulación del mercado con iniciativas de apoyo social y económico para los colectivos más afectados. La promoción de políticas públicas inclusivas, la inversión en vivienda social y la adopción de mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda digna deben ser prioridades en la agenda política. Además, es fundamental fortalecer los mecanismos de

control y supervisión para evitar prácticas especulativas que contribuyan al encarecimiento de la vivienda.

En conclusión, el mercado del alquiler en España sigue presentando desafíos estructurales que requieren un abordaje integral y coordinado entre distintos actores. La adopción de políticas de vivienda que promuevan la equidad y la accesibilidad, junto con medidas efectivas de regulación y protección para los inquilinos, será clave para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, especialmente para las poblaciones más vulnerables.

Referencias

- Álvaro, G. (2023, 27 de diciembre). *Dos décadas de cambio: la evolución del precio de la vivienda en España*. RealAdvisor. [La evolución del precio de la vivienda en España | RealAdvisor](#)
- Alves, P., Broto, C., Gil, M. y Lamas, J. (2023). *Indicadores de riesgos y vulnerabilidades en el mercado de la vivienda en España*. Banco de España. <https://ssrn.com/abstract=4526577>
- Audeves-Pérez, S., Solís-Carcaño, R., & Álvarez-Romero, S. (2013). Satisfacción y respuestas conductuales de los clientes que compran una vivienda y gestión de las empresas constructoras de la voz del cliente. *Revista de la construcción*, 12(1), 100-108. <https://www.redalyc.org/pdf/1276/127628890010.pdf>
- Banco de España. (2024). *Informe sobre el sector inmobiliario en España*. Madrid: Banco de España. <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/htmls/inmobiliario.html>

- Borgia, S. Fernández López, M.Á. y Navau, P. (2011). La vivienda en alquiler en España: pasado, presente y futuro de la política legislativa estatal. *Revista jurídica de Castilla y León*, (24), págs. 177-227.
<https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/rvjcasle27&div=9&id=&page=>
- CaixaBank Research. (2024). Mercado inmobiliario español 2024-2025: en modo expansivo. CaixaBank.
<https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/mercado-inmobiliario-espanol-2024-2025-modo-expansivo>
- Carozo Martín, V., Hernández Prados, MA., Guerrero Romera, C., y Álvarez Muñoz, JA. (2024). Perfil de la población joven en la formación continua del sector construcción en la Región de Murcia. *REIDOCREA*, 13(21), 290-304.
- Consejo General de Economistas de España. (2023). *Análisis del mercado inmobiliario y previsiones económicas*. Madrid: CGEE.
<https://www.economistas.org/documentos/informes>
- Cutillas Orgilés, E. (2019). Transformaciones geodemográficas en la Costa Blanca (Alicante): Relación entre segregación residencial de la población extranjera y precio de la vivienda.
<https://rua.ua.es/dspace/handle/10045/100208>
- Del Río, J. y Langard, F. (2016). Del poder de los ladrillos a la ciudad banco : Las implicancias del boom inmobiliario en el acceso a la vivienda de los sectores asalariados. En M. Féliz, E. López y M. García (Coords.), *Desarmando el modelo: Desarrollo, conflicto y cambio social tras una década de neodesarrollismo*. (pp. 207-236). Buenos Aires: El Colectivo.
<https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/libros/pm.3495/pm.3495.pdf>
- Do Better by esade (2024, 16 de diciembre). *España, mejor economía de 2024: ¿motivo de celebración o cautela?*.
<https://acortar.link/WpvqTe>
- Expansión/Datosmacro.com (s.f.). *España: economía y demografía*.
<https://datosmacro.expansion.com/paises/espana>

- FOESSA. (2023). *Exclusión social y desigualdad en España: El acceso a la vivienda como derecho fundamental*. <https://www.foessa.es>
- García, L., y Hernández, M. (2021). *Transformaciones demográficas y urbanísticas en la Región de Murcia: Un análisis contemporáneo*. Editorial Universidad de Murcia
- García, M., y López, A. (2023). *Estudio de campo sobre la discriminación racial en el acceso a la vivienda en España*. Editorial Universitaria.
- García Luque, O., Rodríguez Pasquín, O., y Hernández Pedreño, M. (2024). Perfil social de la exclusión residencial en el municipio de Murcia. En M. Botija, A. Galán Sanantonio, E. Granell, y M. Villalonga. *Construyendo comunidad: investigación, acción, participación en inclusión residencial*. Dykinson.
- Hernández-Pedreño, M., Rodríguez-Pasquín, M., y García-Luque, O. (2024). Riesgo social de las personas en exclusión residencial: Un análisis multidimensional. *Revista Prisma Social*, (46), 257–290. Recuperado a partir de <https://revistaprismasocial.es/article/view/5312>
- Instituto Nacional de Estadística. (2024). *Estadísticas de vivienda y construcción*. Madrid: INE. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=517&capsel=518>
- Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas. (2024). *Impacto del sector inmobiliario en la economía española*. Valencia: IVIE. <https://www.ivie.es/wp-content/uploads/2024/01/inmobiliario2024.pdf>
- Jarabo, A. y Martínez Ábalos (coords.) (2023) *La vivienda en 2023: datos del informe “La casa acuestas”*. PROVIVIENDA. <https://provivienda.org/observatorio/wp-content/uploads/2023/12/la-casa-a-cuestas-2023-la-vivienda-en-datos.pdf>
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 124, de 25 de mayo de 2023, 71477- 71537. <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12>
- Maranillo-Castillo, L., i Penia-Guilarte, M. (2022). La gran carrera de obstáculos: experiencias de mujeres migrantes en situación de

- sin hogar de Barcelona. Una aproximación narrativa. *Perspectivas: Revista de Trabajo Social*, 40, 111-147.
- Ministerio de Vivienda Urbana. (2023). *Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda*. Madrid: BOE. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-12540
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2021). <https://www.mitma.gob.es/vivienda>.
- Montoriol Garriga, J. (2024, 12 de noviembre). *Mercado inmobiliario español 2024-2025: en modo expansivo*. CAIXABANK. <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/mercado-inmobiliario-espanol-2024-2025-modo-expansivo>
- Moreno Juste, A y Molina García, S. (2024). La relación España-Europa del siglo xx en la historiografía reciente. Un nuevo debate para un viejo paradigma. *Ayer. Revista de Historia Contemporánea*, 135(3), 301-326. <https://doi.org/10.55509/ayer/2417>
- Nasarre Aznar, S. (2017). “Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea”. *Cuadernos de Relaciones Laborales* 35(1), 43-69. <http://dx.doi.org/10.5209/CRLA.54983>
- Pina Castillo, M., y Dólera González, M. (2024). *Exclusión residencial y discriminación de personas migrantes*. Columbares. <https://columbares.org>
- Pisabarrros Herrezuelo, J. C. (2018). La incidencia del desarrollismo económico en España. En. E. Cutillas Orgilés (Coord.). *Convervencia y transversalidad en humanidades*. Actas de las VII Jornadas de Investigación de la Facultad de Filosofía y Letras de La Universidad de Alicante (Alicante, 6 y 7 de abril de 2017) (pp. 275-280) . <https://rua.ua.es/dspace/handle/10045/74192>
- Quintía Pastrana, A. (2022). Más allá del art. 47 CE: derechos fundamentales y legislación autonómica para la protección del derecho a la vivienda de grupos sociales vulnerables.

- Revista de Derecho Público: teoría y método*, 6, 115-153. https://doi.org/10.37417/RPD/vol_6_2022_989
- Rodríguez, M. (2022). La influencia del alquiler vacacional en la estabilidad residencial en destinos turísticos. *Revista de Economía Urbana*, 15(2), 123–138.
- Rodríguez Calles, L., e Iglesias Martínez, J. (2025). Factores que explican la coexistencia tranquila entre inmigrantes y nativos en barrios populares españoles. Los casos de Arangoiti (Bilbao) y Torre-Pacheco (Murcia). *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, 1–22. <https://doi.org/10.14422/mig.2025.001>
- Rodríguez de Blas, A. (2022). Vulnerabilidad habitacional y exclusión residencial en contextos urbanos multiculturales. *Revista Internacional de Sociología*.
- Rodríguez-López, J. (2023). Mercado inmobiliario: estabilidad de las variables básicas. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 55(218), 1299-1314. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.218.16>
- Sánchez García, M. Á. (Coord.) (2019). *Frágiles moradas. Diagnóstico de la situación habitacional de la población inquilina en el municipio de Murcia*. RASINET
- Torregrosa Teruel, J. A. (2021). *La vivienda de alquiler en la ciudad de Alicante: precio y variables que influyen*. RUA: La vivienda de alquiler en la ciudad de Alicante: precio y variables que influyen
- Villa Rodríguez, K.G. de la Fuente Rodán, I.N., y Sánchez Moreno, E. (2023). Una aproximación a la exclusión residencial que afecta a las mujeres migrantes: el sinhogarismo oculto. *Revista OBETS*, 18 (2), 397-418. <https://doi.org/10.14198/obets.22951>

CAPÍTULO 5.

Acceso a la vivienda.

Barreras y dificultades asociadas al colectivo de migrantes en condiciones de vulnerabilidad.

M^a Ángeles Hernández Prados

Universidad de Murcia y Asesora experta en Columbares

Ana Carmen Tolino Fernández-Henarejos

Universidad de Murcia y Voluntaria en Columbares

1. Introducción. Una mirada histórica al papel de la vivienda en el proceso de humanización

La historia deja constancia de la relevancia de la vivienda en el desarrollo del ser humano. En la prehistoria, la horda se define, desde la teoría durkheimiana (1895), como la forma más simple y primitiva de sociedad, caracterizada por la ausencia de subdivisiones internas y la convivencia de individuos yuxtapuestos atómicamente. En este contexto, la vivienda no tenía un papel estructurado ni permanente, sino que consistía en

refugios temporales como cuevas, chozas rudimentarias o tiendas de pieles, funcionando como un espacio colectivo de resguardo y reforzando la solidaridad dentro del grupo. Pero aun así era necesaria, generaba seguridad y protección.

Aunque para algunos estudios de la historia de la vivienda, en el constructor primitivo, las cabañas o refugios responden a la necesidad y se rigen por la naturaleza, por lo que no existen ideas innatas ni un verdadero sentido de la arquitectura (Laugier 1753, citado en Vela Cossío, 1995). Para otros, la arquitectura nació como refugio, aprovechando elementos naturales como la sombra de los árboles y el fuego para protegerse, lo que permitió crear refugios adaptados a los climas, de modo que las primeras cuevas fueron seleccionadas por su capacidad de brindar frescor, orientación, protección solar y ventilación (Viqueira et al., 2001; Olgyay, 2006). Además, continúa exponiendo Vela Cossío (1995), el descubrimiento de las viviendas en yacimientos como Hengistbury Head evidenció el uso de grandes piedras en forma de contrapeso, el posicionamiento central y principal de la hoguera como eje de la organización familiar, las relaciones sociales y las estrategias de ocupación y limpieza, lo que denota que no se trata solo de un refugio.

El asentamiento territorial del ser humano supuso un punto de inflexión que impulsó el paso del primitivismo y aprovechamiento de los refugios naturales a la arquitectura. En esta línea, el estudio de la evolución formal de los refugios busca establecer paralelismos entre la evolución del diseño arquitectónico y la transición del ser humano desde el nomadismo hasta la vida sedentaria, considerando si la búsqueda de eficiencia, presente en otros ámbitos como la fabricación de herramientas, también influyó en la

transformación de los refugios en viviendas permanentes, tal como sugiere Moore (Montero, 2021). El proceso de sedentarización no solo transformó la arquitectura de las viviendas, sino que también influyó en su eficiencia energética, reduciendo progresivamente su capacidad para modificar las condiciones ambientales internas hasta la consolidación de las construcciones de adobe, donde se recuperaron los niveles de regulación térmica propios de las estructuras nómadas, continúa exponiendo Montero (2021) en su tesis doctoral. En este sentido, la vivienda comenzó a cumplir funciones que iban más allá de la simple protección climática, convirtiéndose en un elemento clave de la organización social y económica de las primeras comunidades sedentarias.

En la actualidad, su función primordial de refugio, ha evolucionado a lo largo de la historia, desde los primeros espacios destinados a la protección hasta la vivienda moderna, que ha venido marcado por una creciente división social impulsada por el surgimiento de estructuras políticas, lo que ha llevado a la construcción de soluciones habitacionales unitarias y flexibles para las clases desfavorecidas (Chérrez Rodas y Maldonado Marchán, 2023). El encarecimiento de la vivienda ha sembrado la duda ante las posibilidades de adquisición por parte de las nuevas generaciones. Hay quien afirma que por primera vez en la historia de la humanidad los hijos vivirán en circunstancias económicas inferiores a la de sus progenitores. Al respecto, cabe señalar que el ligero aumento de la tasa de emancipación residencial observado hasta 2008 se vio interrumpido por la crisis económica, afectando especialmente a los jóvenes, ya precarizados en el acceso al empleo, incluso en tiempos de bonanza económica (Echaves y Navarro, 2018; Sánchez-Galán, 2019). Así, entre 2007 y 2014, la emancipación

juvenil no descendió drásticamente porque los jóvenes aceptaron condiciones más precarias, renunciando a la propiedad de la vivienda y recurriendo al alquiler o a viviendas cedidas, lo que, sumado a la inflación, agravó su situación económica (Fuster González, 2020). En cualquier caso, es durante la crisis cuando más han aumentado las diferencias de comportamiento en la emancipación de los jóvenes según su origen. Aunque los inmigrantes jóvenes tienen peores condiciones de ocupación que el conjunto de los españoles, estos parecen necesitar de mejores condiciones laborales para acceder a la emancipación que los inmigrantes (Fuster González, 2020, p.155).

De ahí que, una de las mayores preocupaciones de la ciudadanía es asegurar el bienestar económico de sus hijos y seres queridos, garantizando los recursos necesarios para una vida digna, lo que implica evaluar las circunstancias individuales y establecer medidas como una renta estable o el acceso a una vivienda adecuada. Todo ello sobre la base de los múltiples beneficios que se asocian al hecho de tener un hogar donde vivir: un espacio de protección y desarrollo, centro de socialización, indicador de estatus y desarrollo, además de un factor de integración, por mencionar algunos. Ni que decir tiene, que las dificultades que atraviesan los colectivos vulnerables, se agravan considerablemente, presentando un panorama poco esperanzador, especialmente en aquellos a los que se le veta el acceso por atribuciones negativas culturales. El acceso a la vivienda, o alojamiento digno es una de las principales preocupaciones de la población inmigrante. Pero al igual que ocurre con las condiciones laborales, las características del alojamiento suelen estar impregnadas de problemas que derivan a situaciones de marginación y exclusión residencial,

especialmente en los primeros períodos de la estancia en el país de acogida (Leal y Alguacil, 2012).

Esto se traduce en la proliferación de barrios marginales, sobreocupación de viviendas y condiciones de habitabilidad deficientes, afectando directamente la calidad de vida y las oportunidades de integración social de estos colectivos. Por tanto, y a modo de conclusión, más allá del discurso materialista, que asocia la vivienda a un símbolo de estatus social, marcando una línea divisoria y difícilmente franqueable entre los que tienen vivienda y los que no (sinhogarismo); entre los que tienen una vivienda digna y habitable, y aquellos cuyas viviendas se encuentran en condiciones infrahumanas; y entre aquellos en los que las condiciones estructurales y de equipación de la vivienda muestran cuantiosas e insalvables diferencias.

Todo esto se visibilizó de forma destacada durante el confinamiento de la pandemia COVID-19. De modo que, aquellos hogares reducidos con muchos miembros familiares presentan un mayor volumen de conflictos y recurren en mayor medida a los recursos tecnológicos de uso individualizado para el ocio, mermando las posibilidades de tiempo compartido en familia (Belmonte et al., 2021). Así pues, los migrantes que residen en régimen de subarriendo enfrentaron múltiples dificultades durante el confinamiento domiciliario, incluyendo la precariedad habitacional, el hacinamiento, la falta de espacios adecuados, restricciones de movilidad que limitaron su acceso a recursos básicos, conflictos de convivencia y una mayor vulnerabilidad económica debido a la inestabilidad del mercado de habitaciones, lo que agravó su situación de exclusión social y desprotección (Orozco-Martínez et al., 2022). Por tanto, la pandemia no solo visibilizó estas desigualdades, sino que

también evidenció la urgencia de repensar las políticas públicas en materia de vivienda, garantizando condiciones dignas que permitan una verdadera integración social y un desarrollo humano pleno. En definitiva, las condiciones deficientes de la vivienda, como la falta de espacio, luz natural, balcones y calefacción, agravaron el impacto del confinamiento en la población inmigrante, mientras que quienes contaban con terrazas amplias lo sobrellevaron mejor (Orozco-Martínez et al., 2022).

2. Las ventajas de la vivienda. Un aspecto a considerar en el bienestar de las personas

¿Qué beneficios se le atribuye a la vivienda que hacen de ella un aspecto de esencial y vital relevancia para la ciudadanía? Los capítulos que nos preceden han señalado la relevancia de la vivienda en la totalidad de la población, pero especialmente en el sector más vulnerable. Más allá de los posibles beneficios fiscales, se considera un aspecto de primera necesidad que posibilita el bienestar sociosanitario de las personas, así como su estabilidad y seguridad personal. Son muchas, y de diversa índole, las ventajas que se le atribuyen a la vivienda: Seguridad y protección ante riesgos físicos y sociales; acceso a derechos básicos como agua, saneamiento y electricidad; estabilidad emocional y psicológica, reduciendo el estrés; mejor desarrollo infantil en condiciones adecuadas; facilita la inserción social y laboral con un domicilio fijo; fortalecimiento de la comunidad y redes de apoyo; reducción del riesgo de exclusión social y sinhogarismo; mejor acceso a educación y salud por ubicación

estable, entre otras (Castellanos et al, 2014; Navarro y Sánchez, 2018; Orozco-Martínez et al, 2022).

Más específicamente, autores como Albaleron (2002) o Rojas (2004) contemplan que la vivienda es imprescindible para la satisfacción de las necesidades básicas y el bienestar de la persona. La vivienda constituye un factor esencial de desarrollo personal y social. Según los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la falta de acceso a una vivienda adecuada está estrechamente relacionada con la pobreza, y garantizar la vivienda es esencial para erradicar la pobreza extrema; es fundamental para reducir las desigualdades, ya que muchas personas, especialmente en grupos vulnerables como inmigrantes o minorías étnicas, enfrentan barreras para acceder a viviendas de calidad; está vinculado directamente con la salud física y mental de las personas, ya que la inseguridad en la vivienda puede contribuir a enfermedades y estrés.

Contar con una vivienda estable reduce la vulnerabilidad de las personas frente a la inseguridad y el desarraigo, siendo fundamental para la integración social de los inmigrantes, ya que influye en su arraigo y reconstrucción identitaria. La vivienda no solo representa un refugio físico, está profundamente influida por factores psicosociales, como la pertenencia, la categorización, las representaciones sociales y la identidad, por lo que cumple funciones psicológicas y simbólicas que refuerzan la percepción de estabilidad y control sobre la propia vida. Se trata de un símbolo de las relaciones y procesos que configuran la percepción de los individuos sobre sí mismos y su lugar en la comunidad, contribuyendo a desarrollar el sentido de pertenencia a un grupo social y cultural, las categorías con las que los migrantes se identifican y las representaciones sociales

compartidas sobre lo que significa pertenecer a un lugar o grupo, pero este vínculo puede debilitarse cuando surge la posibilidad de acceder a viviendas en barrios de mayor prestigio, ya que la reubicación es vista como un ascenso social y mejora económica, aunque a menudo sea más simbólica que real (Comas d'Argemir y Pujadas Muñoz, 1991).

Sin embargo, la precariedad habitacional y las dificultades socioeconómicas pueden debilitar este sentimiento de pertenencia, especialmente en contextos de migración masiva. Para prevenir esto, muchos inmigrantes, especialmente aquellos que construyeron sus propias viviendas y dedicaron esfuerzo a la mejora de su entorno residencial, el barrio se convierte en una extensión de su identidad y en un símbolo de pertenencia, tejiendo redes de solidaridad y parentesco facilitan el asentamiento, estructurando núcleos de vecinalidad en torno a quienes llegaron primero (Comas d'Argemir y Pujadas Muñoz, 1991). No obstante, atendiendo al estudio cualitativo de Audeves-Pérez et al. (2013) la percepción de arraigo presenta matices interesantes, pues aunque la mayoría de los encuestados manifiesta estar a gusto en su hogar, un tercio desearía cambiar de vivienda si tuviera la posibilidad, y un 43% abandonaría el municipio si le fuera posible, lo que contrasta con la valoración simbólica del lugar, ya que más de la mitad de los encuestados afirman que les proporciona identidad. Este aparente desfase entre la realidad deseada y la identidad territorial puede responder a la necesidad de construir un sentido de pertenencia en un contexto de vulnerabilidad y marginación, en el que la vivienda y el arraigo emocional operan como anclajes en medio de una movilidad marcada por la incertidumbre.

Por otro lado, contar con un hogar adecuado les otorga la posibilidad de acceder a otros servicios esenciales, como la educación, la salud y el empleo. En este sentido hay incremento de la demanda de los servicios para atender a los migrantes, que atrae mano de obra y aumento de la población de riqueza (Membrado, 2015). Esto contribuye a una mejor calidad de vida, lo que no solo beneficia al individuo migrante, sino también a las comunidades locales, ya que los migrantes bien integrados suelen participar activamente en la economía y la cultura del país. En esta línea, el desarrollo expansivo está ligado a nuevas ventajas ambientales y sociales como el ambientalismo, las tecnologías de la comunicación y la economía globalizada y las expectativas de consumo, además favorece un mayor negocio y mejores ventajas para los propietarios (Veiga, 1997).

Hay otro elemento que aparece tras la ocupación de viviendas por personas migrantes, que es la integración social. Por una parte, la situación de los migrantes en una ciudad respecto a su vivienda puede considerarse un indicador del estado de la integración estructural en el país receptor; por otra, las políticas de vivienda son una parte importante de la política social a escala local, con fuertes repercusiones en los futuros procesos de integración de los migrantes y sus descendientes (Fundación Europea para la Mejora de las Condiciones de Vida y de Trabajo, 2007). En esta línea, Laparra (2008) indica que, a mayor avance en la integración social de las personas migrantes, en su asentamiento definitivo, en la constitución de familias, en su cualificación, en su promoción laboral, en la mejora de sus economías es mejor para todos. Esta premisa asume la importancia que tienen las políticas sociales y laborales orientadas a la inserción sociolaboral de las personas migrantes

como un mecanismo de inversión social y rentable para la propia sociedad de acogida.

Asimismo, el fenómeno migratorio ha supuesto un impacto en la atención a la salud de la población. Los servicios sanitarios han sido planificados sin considerar la presencia de la población migrada que progresivamente ha ido en aumento y ha planteado nuevas necesidades en salud (Ros y Ollé, 2010). En este sentido, las políticas y los planes estratégicos de ciudadanía e integración se han ido perfilando para atender de forma eficaz a una población heterogénea por su origen diverso o las características que la hacen más vulnerable a la enfermedad, o por presentar problemas específicos en relación con la preservación de la salud. Concretamente, el plan Estratégico de ciudadanía e integración de 2010 estableció garantizar el derecho a la protección de la salud a las personas migrantes, mejorar la identificación de las necesidades sociosanitarias y mejorar la formación del personal sanitario en técnicas de gestión de la salud de este colectivo (Blanco y Hernández, 2009). En los últimos años se ha dado contestación social a la exclusión sanitaria con la aprobación del Real Decreto Ley 7/2018, de 27 de julio, sobre el acceso universal al Sistema Nacional de Salud, sin embargo la recuperación de la universalidad no fue completa y el propio Defensor del Pueblo señaló que el Sistema Nacional de Salud debía dar cobertura a todas las situaciones en las que haya un riesgo para la vida e integridad física de las personas, españolas y extranjeras, aun cuando estas se encuentren en situación administrativa irregular. En 2021 se aprobó el Anteproyecto de Ley de medidas para la equidad, universalidad y cohesión del Sistema Nacional de Salud que garantiza un acceso universal real y efectivo a la sanidad, y protege el derecho a la salud y garantiza la igualdad en el acceso a todas las personas, sin distinción alguna (Red

Acoge, 2021). En la actualidad España debería implementar la legislación vinculante de la UE en 2026. En este sentido, implicaría, incorporar en la legislación pertinente medidas de protección sanitaria frente a emergencias, siguiendo las recomendaciones políticas de la OMS, que incluye diferentes cierres generalizados de fronteras, la detención administrativa y las deportaciones, regularizar la situación administrativa de los migrantes y garantía al acceso de la atención sanitaria (Manzano, 2024).

La estabilidad residencial está directamente relacionada con la reducción del estrés y la mejora en la calidad de vida, fortaleciendo las redes de apoyo social y facilita el acceso a mayores oportunidades laborales, educativas y comunitarias. De ahí que, tal y como se ha plasmado en el capítulo 2 de este mismo libro, la vivienda se considera un derecho esencial, reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966), donde se establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que incluye la vivienda como un elemento esencial para la salud y el bienestar. Este derecho se amplía a través de las Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (1991, 1997), que detallan los criterios para una vivienda adecuada, como la seguridad jurídica, asequibilidad, habitabilidad y accesibilidad. Además, iniciativas globales como la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (2015) y la Carta Social Europea (1961) subrayan la importancia de garantizar viviendas seguras, accesibles y adecuadas, especialmente para los grupos vulnerables como los inmigrantes, un tema recurrente en los informes de los Relatores Especiales de la ONU sobre Vivienda Adecuada, que abordan la discriminación de la

vivienda. Más específicamente, el acceso universal a viviendas adecuadas, seguras, accesibles y sostenibles (Meta 11.1), fomentar una urbanización inclusiva y participativa que favorezca viviendas asequibles, especialmente para grupos vulnerables (Meta 11.3), y proteger el patrimonio cultural y natural, incluyendo la preservación de viviendas históricas para mejorar la calidad de vida urbana (Meta 11.4), son algunas de las metas que se persiguen en el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de crear “Ciudades y comunidades sostenibles”.

Pero, pese a la lucha por el reconocimiento del derecho y la operatividad del mismo, un leve vistazo a la realidad socioeconómica de nuestro entorno más inmediato, sería suficiente para evidenciar claramente la existencia de personas sin un hogar. El problema de la vivienda en el mercado inmobiliario surge de la contradicción entre su consideración como un derecho fundamental y su creciente mercantilización como un activo financiero. Esta tensión genera fenómenos como la especulación, el aumento desproporcionado de los precios y la exclusión de sectores vulnerables, como la población migrante, que enfrenta barreras adicionales relacionadas con el estatus migratorio, la precariedad laboral y la falta de garantías, perpetuando desigualdades en el acceso al espacio urbano (Stang Alva et al., 2022). En este contexto, la industria de la construcción, además de ser un sector heterogéneo y multifacético con un impacto significativo en diversas áreas productivas, se encuentra sujeto a los vaivenes socioeconómicos nacionales, gravemente afectado por la pandemia, lo que ha intensificado aún más las dificultades de acceso a una vivienda digna (Carozo Martín et al., 2024). De ahí que la lucha por garantizar el derecho a una vivienda digna continúa presente.

Autores como Del Río y Langard (2016) sostienen que convertir el sector de la construcción en la actividad estratégica para solucionar la crisis, tuvo efectos colaterales importantes, ya que el aumento de viviendas no redujo los precios en relación con los salarios, evidenciando las complejas dinámicas del mercado inmobiliario, expuestas en capítulos anteriores. Al respecto, Harvey (2012) destacan que el acceso a la vivienda está profundamente influenciado por las lógicas del capital, lo que implica que la vivienda deja de ser entendida como un derecho esencial para convertirse en un bien de inversión sujeto a las fluctuaciones del mercado. Este enfoque mercantilizado de la vivienda agrava la desigualdad social, favoreciendo la privatización y la especulación, y perjudicando a su vez a los sectores más vulnerables de la población que se ven condenados a una creciente precariedad habitacional.

3. Vivienda y vulnerabilidad socioeconómica de los migrantes.

Como ya expusimos en otro lugar, la vulnerabilidad es una condición natural de todo ser humano, pero dado que el proceso de humanización se da en un contexto determinado, éste se encuentra marcado por sus elecciones personales, pero también por las circunstancias que le ha tocado vivir (Hernández-Prados, 2014). Aunque no todos los migrantes que llegan a España se encuentran en el mismo nivel de vulnerabilidad, hay una diferencia muy clara marcada principalmente por su poder económico, el desempeño de un puesto de trabajo digno y el acceso a la vivienda (Bruquetas y Moreno, 2015; La Spina, 2021).

El contexto sociolaboral y socioeconómico y sociopolítico actual en España tiene un impacto representativo en los migrantes en situación de vulnerabilidad. Las políticas migratorias recientes buscan equilibrar la necesidad de mano de obra con la integración social de las personas migrantes. En este sentido se han implementado medidas para regularizar a miles de migrantes en los próximos años, reconociendo su importancia para el mercado laboral y el estado de bienestar. Por ello, el acceso a la vivienda resulta esencial para los migrantes en situación de precariedad, ya que proporciona bienestar y seguridad para su integración. La vivienda no es solo algo físico sino también un espacio dónde las personas pueden desarrollar sus vidas de forma integral.

En este sentido, conseguir un lugar digno dónde habitar es una de las principales preocupaciones de las personas migrantes, las características del hogar suelen impregnarse de problemas de marginación y exclusión en el país de acogida (Leal y Alguacil, 2012). En otras palabras, uno de los aspectos que más preocupan a los migrantes en condición de vulnerabilidad es el acceso a la vivienda siendo esencial para potenciar e impulsar su sentimiento de pertenencia al país de acogida. Además de las influencias de la economía española y del mercado inmobiliario, en el caso de los migrantes, existen múltiples barreras y dificultades vinculadas a la actitud de la ciudadanía autóctona. Una de las dificultades que definen el sinhogarismo de los migrantes es incorporarse a una vivienda que sea accesible y asequible. Además, se interrelaciona con el arrendamiento sin contrato, el riesgo constante de la pérdida de la vivienda, la cohabitación forzosa por no contarse con alternativa habitacional y las dificultades para hacer frente a gastos asociados de la misma (Villa Rodríguez et al, 2023). Asimismo, los problemas de convivencia en el día a día suelen ser más frecuentes, pues en las

viviendas compartidas existen una serie de normas no escritas sobre el uso del espacio en la misma que no siempre son respetadas. Estas situaciones, además de motivar una mayor movilidad residencial, influyen en una peor integración en la comunidad de vecinos, que en ocasiones resulta más compleja y problemática (Consejo Social y Económico, 2019). Los migrantes tienen la limitación económica a la hora de decantarse por una vivienda (Orozco-Martínez et al, 2023). A veces, se suma la irregularidad administrativa y, en consecuencia, laborales, así como a la ausencia de contactos que pudieran avalar un alquiler individual (García-Martín y Buch-Sánchez, 2020)

Sin embargo, las condiciones del mercado inmobiliario junto a la escasa intervención institucional en el ámbito de la vivienda y la desatención a las necesidades de infraestructura en zonas marginadas perpetúan una situación en la que los migrantes, al no contar con alternativas accesibles y de calidad, se ven obligados a conformarse con viviendas deterioradas que, lejos de ser mejoradas, siguen siendo explotadas como una fuente de ingresos para los propietarios. Este sistema permite a los propietarios obtener beneficios alquilando a migrantes sin mejorar sus condiciones, mientras se les responsabiliza de su deterioro y precariedad de estas viviendas, a la vez que refuerza estereotipos negativos, trasladando sus condiciones al perfil de quienes las habitan y asociando a los inmigrantes con suciedad, violencia y marginalidad (Martínez Veiga, 1997).

Este ciclo de negligencia y explotación contribuye a consolidar la segregación social, donde los inmigrantes no solo viven en condiciones precarias, sino que también se ven estigmatizados por su entorno, lo que profundiza las barreras de acceso a mejores condiciones de vida y genera un círculo vicioso de discriminación

y exclusión social (Matusevicius, 2017). La deficiencia en la infraestructura, como pisos y techos deteriorados, la falta de servicios esenciales o la escasa disposición de mobiliario adecuado, contribuye a un entorno de habitabilidad precario, afectan a la calidad de vida, ya que limitan las actividades diarias y perpetúan una realidad de exclusión social.

Los migrantes atraviesan diversos itinerarios residenciales, experimentando una amplia movilidad de viviendas, en gran parte impulsada por razones laborales y económicas, que suele incluir fases como el alojamiento en viviendas de emergencia o de transición, hasta lograr una estabilidad residencial. Además, este fenómeno no solo está influenciado por factores locales, sino también por vínculos residenciales transnacionales, lo que agrega una capa de complejidad a las trayectorias residenciales de los migrantes. Según Zhong y Antolín (2020), la movilidad residencial de los inmigrantes se puede entender a través de dos modalidades. La primera, desde una perspectiva demográfica y geográfica, se refiere a la movilidad interna, que implica cambios frecuentes de residencia dentro de la misma ciudad, entre barrios, o entre municipios, lo cual está relacionado con patrones de concentración y dispersión de migrantes y situaciones de segregación o exclusión. La segunda modalidad, desde una visión sociológica y antropológica, aborda cómo los migrantes atraviesan diferentes tipos de viviendas a lo largo de su trayectoria, comenzando por alojamientos de emergencia, pasando por viviendas de transición, y alcanzando finalmente la estabilidad residencial a través de la adquisición o alquiler de viviendas unifamiliares, en muchas ocasiones asociadas a una mejora en su situación social y económica. Estos cambios pueden afectar al bienestar emocional de todos los miembros de la

unidad familiar, especialmente a los menores, generando ansiedad y dificultando la integración social.

A todo ello se le suma, los discursos de odio motivados por cuestiones raciales, étnicas y culturales están presentes en el ámbito público y privado; a nivel explícito e implícito; de manera más sutil o manifiesta. Es preocupante que, aunque la mayoría de los jóvenes identifique estos discursos hacia los migrantes como mensajes de odio, exista una variabilidad territorial en su percepción, lo que sugiere que la normalización de estas ideas puede estar influenciada por el contexto sociocultural de cada comunidad (Pina-Castillo et al, 2024a). En cualquier caso, no se trata de una amenaza nueva o desconocida, pero sí que podría estar experimentando nuevos matices y un crecimiento considerable por varias razones: Internet y las redes sociales se constituyen como un mundo paralelo donde el anonimato y la aparente impunidad de actuación permiten una mayor difusión de contenidos intolerantes. En esta línea Bustos et al (2019) afirma que las redes sociales digitales, por sus características y los efectos que promueven, se convierte en una plataforma que está sirviendo para la difusión de discursos de odio que resultan difíciles de identificar y atajar y, además, es un escenario virtual para difundir y alimentar pensamientos y discursos de odio, que encuentran públicos simpatizantes que de otra forma serían más difíciles de aglutinar. También actúan como una plataforma de difusión de noticias falsas y estereotipadas que amplifican el mensaje. La ciudadanía convive a diario con mensajes de este tipo, condicionando a los propietarios a la hora de alquilar su vivienda. De ahí la importancia de combatir estos mensajes que tiene por finalidad inducir el odio en los otros. Así pues,

la lucha contra el odio requiere un compromiso colectivo y continuo para crear un entorno donde

todas las personas se sientan seguras, valoradas y respetadas, independientemente de su origen, identidad o creencias. Este es un desafío que nos concierne a todos y que exige acciones concertadas a nivel individual, comunitario y gubernamental. (Pina Castillo et al., 2024b, p.10)

4. Datos de las dificultades que atraviesan los migrantes en el acceso a la vivienda

En primer lugar, presentamos en la Tabla 7 el bloque analizado y que corresponde a las variables de investigación del presente capítulo, relacionadas con las dificultades que atraviesan las personas migrantes en el acceso a la vivienda.

Tabla 7.

Bloque III. Dificultades en el acceso a la vivienda de alquiler

| BLOQUE III |
|--|
| Dificultades en el acceso a la vivienda de alquiler |

1. ¿Has experimentado dificultades a la hora de buscar vivienda por las siguientes cuestiones?
 - La persona arrendadora no ha confiado en mi
 - Por tu nacionalidad
 - Por tu idioma
 - Por tu acento
 - Por tu apariencia física
 - En encontrar una vivienda que se adapte a tus necesidades (ubicación, tamaño, accesibilidad...)
 - Otras

Fuente: elaboración propia

Los resultados obtenidos en relación a las dificultades experimentadas en la búsqueda de vivienda por falta de confianza hacia la persona que alquila, se aprecia que la mayoría de los encuestados no tienen dificultad por este motivo (56,9%) frente al 38,5% que indica que sí han experimentado complicaciones. Con relación a la búsqueda de vivienda por la nacionalidad, un 53,6% de los entrevistados indican que no han percibido inconvenientes, sin embargo, existen 41,2% que sí los han experimentado. Respecto al idioma, el 71,3% de las personas opinan que no ha sido un problema para la búsqueda de vivienda frente al 21,6% que sí han tenido desventajas. Asimismo, los resultados son similares según el acento, ya que para el 68% de encuestados no ha sido un obstáculo frente al 24,8% que indica que sí lo ha sido. Según la apariencia física, la mayoría indica que no han encontrado impedimentos para buscar hogar (69,6%), en menor medida, el 22,2% si ha tenido dificultades. Por último, las opiniones de los entrevistados con relación a las dificultades porque la vivienda no se adapta a las necesidades del inquilino, el 43,98% indica que no han tenido dificultades mientras que el 49% de las personas indican que si las han tenido.

Tabla 8.
Dificultades para la búsqueda de vivienda según diferentes características.

| | Frecuencia (F) / Porcentaje (%) | | | | |
|--|---------------------------------|---------|---------|----------|---------|
| | N/C | Nada | Poco | Bastante | Mucho |
| Ha experimentado dificultades por falta de confianza. | 7/4,6 | 44/28,8 | 43/28,1 | 21/13,7 | 38/24,8 |
| Ha experimentado dificultades por nacionalidad. | 8/5,2 | 48/31,4 | 34/22,2 | 34/22,2 | 29/19,0 |
| Ha experimentado dificultades por idioma. | 11/7,2 | 70/45,8 | 39/25,5 | 14/9,2 | 19/12,4 |
| Ha experimentado dificultades por acento. | 11/7,2 | 63/41,2 | 41/26,8 | 19/12,4 | 19/12,4 |
| Ha experimentado dificultades por apariencia física. | 12/7,8 | 73/47,7 | 34/22,2 | 17/11,1 | 17/11,1 |
| Ha experimentado dificultades porque no se adapta a las necesidades (ubicación, tamaño, accesibilidad...). | 11/7,2 | 33/21,6 | 34/22,2 | 40/26,1 | 35/22,9 |

Fuente: elaboración propia

Según las respuestas recogidas existen una serie de características que no fueron contemplados en los ítems anteriores y se han puesto de manifiesto en las respuestas cualitativas obtenidas (cuestiones económicas, falta de documentación, sólo alquiler de viviendas en periodos estivales, alquiler solo para estudiantes, rechazo a los migrantes, convivir con hijos menores, etc.). A continuación, se puede apreciar las redes semánticas principales dónde los motivos económicos son

la principal causa que encuentran los migrantes según la recogida de datos (F=13), de forma concreta por no tener nómina (F=4), el precio elevado de la vivienda (F=4), la fianza elevada (F=3) y la nómina baja (F=2). Las dificultades de la búsqueda de la vivienda también se asocian con la falta de documentación (F=8), por tener hijos menores convivientes (F=4) y por el hecho de ser personas migrantes (F=3), las viviendas son ventas y no alquileres (F=2) o se alquilan a estudiantes (F=2).

A continuación, se pueden apreciar las redes semánticas principales que reflejan las dificultades que enfrentan los migrantes en el acceso a la vivienda. En primer lugar, los motivos económicos se posicionan como la principal barrera señalada en la recogida de datos (F=13). Dentro de esta categoría, se identifican varios factores específicos que limitan la posibilidad de acceder a una vivienda en condiciones adecuadas.

En primer lugar, el hecho de no tener nómina (F=4), o la imposibilidad de demostrar ingresos estables a través de una nómina dificulta que los migrantes puedan acceder a contratos de alquiler, ya que muchos propietarios exigen esta garantía como requisito fundamental. En este sentido, no es exclusivo de las personas migrantes recién llegadas o en situación de irregularidad, se pueden encontrar personas que viven hace más de 20 años en el país y se encuentran en situaciones de precariedad por motivos económicos inestables, es decir, el subarriendo puede estar relacionado directamente con la capacidad económica de las personas migrantes y no estrictamente con la etapa migratoria en que se encuentre (Orozco et al, 2021). Además, se contempla el encarecimiento del mercado inmobiliario y el elevado precio de la vivienda (F=4) representa un obstáculo significativo, especialmente para

personas con bajos ingresos o trabajos precarios. La subida de precios genera consecuencias que causan el desequilibrio de la riqueza y pueden tener consecuencias para la accesibilidad de la vivienda en propiedad (Ríos, 2004).

En segundo lugar, se desprende la fianza elevada en el alquiler de una vivienda (F=3) dónde se exige un depósito inicial elevado es una de las trabas económicas más mencionadas, ya que muchas familias migrantes no cuentan con ahorros suficientes para afrontar este gasto. En esta línea, se detectaron abusos como la subida repentina del precio del alquiler de la habitación o el tener que abandonar el piso de un día para otro por solicitud del titular o propietario (Bermúdez et al., 2018).

En tercer lugar, otra dificultad encontrada es la nómina baja (F=2), es decir, incluso aquellos que tienen una nómina pueden encontrar dificultades debido a la insuficiencia de sus ingresos en relación con los costos del alquiler, lo que reduce sus opciones dentro del mercado de la vivienda. Asimismo, los elevados precios de la vivienda y el incremento del costo de los suministros, unido a la precariedad laboral y a los bajos salarios de una parte importante del colectivo migrante genera que las condiciones de vida sean muy vulnerables, aún en situación administrativa regular (Red Acoge, 2021)

Además de los factores económicos, se han identificado otras barreras estructurales que dificultan el acceso a la vivienda. En primer lugar, la falta de documentación o situación irregular de las personas (F=8), supone una traba fundamental, ya que muchas agencias inmobiliarias y propietarios exigen documentación oficial para formalizar contratos de

arrendamiento. Orozco et al (2021) afirman que la situación de irregularidad administrativa de migrantes los fuerza hacia el subarriendo, dónde se encuentran acuerdos informales, precios abusivos, fianzas altas y un mercado especulativo de habitaciones que se nutre de la urgencia y desamparo institucional en que se encuentran, cuestiones que se hicieron más evidentes durante el confinamiento domiciliario. En este sentido, Red Acoge (2021) pone de manifiesto que las personas sin autorización de trabajo y residencia son las más afectadas y más del 82% del total de personas acompañadas en estas circunstancias encuentran dificultades para acceder a una vivienda digna, y más del 50% viven en pisos que no cumplen con los requisitos mínimos de habitabilidad, seguridad y salubridad. Asimismo, la situación de irregularidad a nivel documental en la que se hallan algunas personas migrantes ocasiona grandes dificultades para acceder a empleos, sobre todo en condiciones dignas (Carlassare et al. 2021)

En segundo lugar, se percibe como un obstáculo adicional, tener hijos menores convivientes (F=4), ya que algunos arrendadores prefieren evitar alquilar a familias con menores por razones que pueden estar relacionadas con prejuicios, miedos infundados o simplemente preferencias personales. Por lo que garantizar la reagrupación familiar supone un problema para las personas migrantes aun disponiendo de trabajo (Red Acoge, 2021). En la misma línea, la reagrupación familiar y la presencia de hijos, influyen en el desarrollo de una movilidad residencial más elevada que la media española, que es especialmente alta durante el primer año de residencia. Además, en las viviendas compartidas, en muchas ocasiones se generan situaciones conflictivas, derivadas de problemas relacionados con los abusos y/o falta de claridad en el pago alquiler y facturas,

o porque cuando se entra a vivir en estas viviendas se informa de un número máximo de residentes, que posteriormente suele ir en aumento (Consejo Económico y Social, 2019).

En tercer lugar, ser persona migrante (F=3), es decir, la discriminación por origen sigue siendo una realidad, reflejada en el rechazo explícito o implícito de algunos propietarios a alquilar a personas extranjeras. Este tipo de exclusión impide que los migrantes puedan acceder a opciones habitacionales en igualdad de condiciones. Marcos y Mera (2024) afirman que la falta de requisitos que exige el mercado de viviendas formal hasta la existencia de racismo o prejuicio por parte de la población local, que genera un mercado de vivienda segmentado, jerarquizante y desigualitario. Esta es una problemática que excede la esfera estrictamente migratoria, pues se vincula con condiciones estructurales de la ciudad como ámbito de recepción.

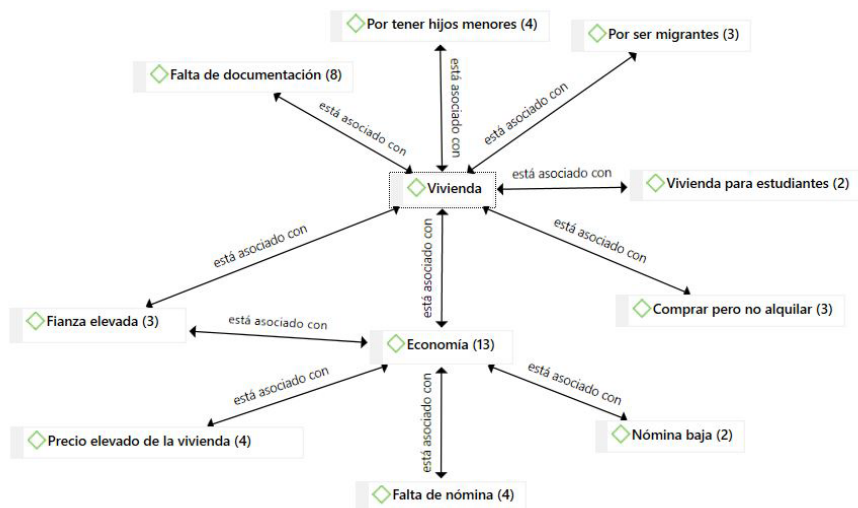
En cuarto lugar, se encuentran dos factores, por una parte, que las viviendas son ventas y no alquileres (F=2), es decir, en algunos casos el mercado inmobiliario está más orientado hacia la venta de propiedades que al alquiler, lo que deja a los migrantes con menos alternativas habitacionales. Según Torres-Téllez y Montero-Soler (2019) en los últimos veinte años los movimientos migratorios han tenido dos papeles importantes en el mercado de la vivienda en España, por un lado, durante los años de la burbuja inmobiliaria el incremento de la población migrante fue un factor que contribuyó a la elevación del precio de la vivienda y, por otro lado, y una vez que la dinámica migratoria cambió, su impacto sobre el precio de la vivienda también lo hizo, contribuyendo a su reducción. Concretamente, la migración ha supuesto un papel significativo sobre el precio del alquiler de la vivienda en España, ya que un aumento del 1%

de la población migrante suponía un incremento de hasta un 5,9% del precio del alquiler.

Por otra parte, los migrantes encuentran alguna dificultad a la hora de encontrar vivienda ya que el alquiler es solo para estudiantes ($F=2$), en este sentido, se observa una tendencia en la que ciertas propiedades están destinadas exclusivamente al alquiler para estudiantes, dejando fuera a las familias migrantes que buscan una vivienda permanente. Según López-Iglesias et al. (2023) alquilar un piso a estudiantes se ha convertido en una opción rentable porque las rentas no son demasiado elevadas y es una forma de conseguir tener la vivienda ocupada al completo, además, el perfil del inquilino suele estar avalado por sus padres que ofrecen una seguridad y garantía de pago. Sin embargo, el perfil migrante no suele estar avalado por otro pagador lo que le daría mayor inseguridad al propietario a la hora de alquilar vivienda (Leal y Alguacil, 2012).

Estos datos reflejan la complejidad del acceso a la vivienda para los migrantes, evidenciando la necesidad de implementar políticas inclusivas y mecanismos de apoyo que reduzcan estas barreras estructurales.

Figura 16
Dificultades a la hora de buscar vivienda por otras cuestiones



Fuente: elaboración propia

5. La acogida como propuesta para superar las dificultades de acceso a la vivienda

Los datos expuestos anteriormente describen un panorama lleno de dificultades para los migrantes a la hora de acceder a una vivienda. La búsqueda de soluciones además de centrarse en lo político-administrativo y la demanda de mayores infraestructuras, debe aportar por medidas socioeducativas que despiertan el sentimiento de acogida del otro diferente, a la vez que actúen como paliativo de los mensajes de odio racial que impera en la sociedad. El odio, la ira y el prejuicio están

profundamente entrelazados, generando un ciclo de exclusión y violencia simbólica que supone la negación del otro. Mientras que el prejuicio se basa en ideas preconcebidas y estereotipos que distorsionan la realidad, el odio se alimenta de estas construcciones erróneas y se convierte en una herramienta de marginación, lo que afecta a nivel individual, pero repercute también en la cohesión social, reforzando divisiones y promoviendo intolerancia (Pina Castillo et al., 2024b). Combatir el odio implica, por tanto, abordar los prejuicios en los que se sustenta, generando espacios de diálogo y conocimiento que permitan reconstruir una sociedad basada en el respeto y la aceptación de la diversidad. Se trata de apostar por la acogida como medida educativa.

La acogida se entiende como el acto de reconocer y valorar al otro en su singularidad y diversidad, especialmente en un contexto marcado por la crisis de las instituciones tradicionales. Implica una sensibilidad hacia las circunstancias vivenciales que definen a la persona, atendiendo a su heteronomía y a la construcción de su identidad, en lugar de imponer normas rígidas o ideologías (Hernández-Prados e Ibáñez, 2017). En un momento de desinstitucionalización y fragilidad social, la acogida se convierte en una práctica fundamental para mitigar la vulnerabilidad ante influencias opresoras, ante el odio popularizado, promoviendo la inclusión, el respeto y el reconocimiento genuino de cada individuo.

Acoger no se trata solo de hospitalidad hacia el otro, en este caso concreto que nos ocupa, no es ofrecer un lugar donde vivir, sino de reconocer y valorar la historia y las experiencias de quienes llegan, partiendo de las vivencias, necesidades y particularidades de cada persona, pues cada migrante no es

simplemente un receptor pasivo de ayuda, sino un individuo con una identidad única, portador de valores y conocimientos que enriquece a la comunidad que lo acoge (Ortega Ruiz, 2016). Sin embargo, la realidad de la acogida a menudo no respeta esta diversidad. Las dinámicas asistencialistas predominantes reducen a las personas migrantes a cifras o etiquetas, perpetuando una relación desigual que dificulta su autonomía. Acoger como sinónimo de reconocer implica asumir como punto de partida la singularidad de las personas como seres únicos e irrepetibles, con defectos y virtudes, con unas circunstancias vitales que marcan lo que somos y condicionan, pero no determinan, hacia dónde podemos llegar. En este sentido la reivindicación de la acogida del otro como acto de amor, de responsabilidad moral, y modelo de ciudadanía, supone una crítica a las instituciones homogeneizadoras de la ciudadanía. Al respecto,

El reconocimiento de la pluralidad rompe con el amurallamiento de la configuración masiva del ser por parte de las instituciones y se acentúan las dificultades de legitimación de unas instituciones, presionarias según la terminología foucaultiana u opresoras en términos freirianos, creadas para mantener un tipo de formación social que está desapareciendo, y cuya principal función es la de vigilar y castigar para el mantenimiento y perpetuación de una sociedad disciplinaria y/o normativa (Hernández Prados e Ibáñez Bordallo, 2017)

En esta línea, se hace evidente la necesidad de romper con las barreras simbólicas y culturales de la acogida, transformar la acogida en un acto ético en el que las decisiones y acciones se fundamentan en el respeto a la dignidad humana y en la creación de espacios donde la diversidad se valore como un activo y no

como un obstáculo. Montenegro (2022) destaca cómo las políticas de acogida oscilan entre un modelo asistencialista, que refuerza la dependencia, y enfoques más emancipadores, que buscan la autonomía y el empoderamiento de las personas migrantes. Muchas veces, el sistema tiende a perpetuar relaciones de poder donde las personas acogidas son vistas como receptoras pasivas de ayuda, sin oportunidades reales de participación en las decisiones que afectan sus vidas.

Partiendo de la conceptualización señalada, pero teniendo en cuenta la realidad específica de los migrantes, la acogida a una persona migrante no puede limitarse a ofrecer un lugar en el que quedarse. Si bien este es el primer paso, también supone el inicio de un proceso que debería permitirle construir una vida digna y participar plenamente en la sociedad. Sin embargo, lograr este objetivo no es sencillo. La acogida, más allá del acto inicial, implica un esfuerzo conjunto para acompañar, integrar y garantizar derechos en un contexto que muchas veces es hostil e insuficiente.

En el ámbito internacional, los principios básicos de la acogida, tal y como apunta ACNUR (2024) están regulados por instrumentos como la Convención de Ginebra de 1951 y su Protocolo de 1967, que España ha ratificado. Según estas normas, las personas tienen derecho a buscar asilo si enfrentan persecución por motivos como raza, religión o pertenencia a un grupo social. Esto asegura que ninguna persona sea devuelta a un lugar donde su vida esté en peligro. Sin embargo, en la práctica, estos compromisos enfrentan tensiones con las dinámicas políticas y sociales que dificultan su aplicación efectiva (Pinyol-Jiménez, 2023).

A nivel europeo, iniciativas como el Sistema Europeo Común de Asilo (SECA) y el Nuevo Pacto sobre Migración y Asilo han intentado armonizar las políticas de acogida entre los Estados miembros. Estos marcos promueven valores como la solidaridad y la protección de los derechos humanos, pero la presión sigue recayendo en países de primera entrada, como España, Italia o Grecia. Esta desigualdad crea fricciones entre los compromisos internacionales y la realidad local, donde las infraestructuras y los recursos muchas veces no están a la altura de las necesidades (Garcés-Mascareñas y Pasetti, 2019).

En España, la Ley 12/2009 regula el sistema de asilo y refugio, estructurando la acogida en fases: primero, la atención básica en la que se cubren necesidades urgentes como alimentación y alojamiento; luego, un proceso de integración con formación, acceso al empleo y servicios públicos; y, finalmente, un seguimiento continuo para consolidar la inclusión. Aunque este esquema tiene un enfoque integral, enfrenta desafíos significativos en su implementación. Las desigualdades territoriales y la falta de coordinación entre regiones dificultan que todas las personas migrantes puedan beneficiarse del sistema por igual (Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, 2022).

Con la finalidad de favorecer la interculturalidad desde la acogida, reconocimiento y aceptación positiva de las diferencias, son muchos los centros educativos que implementan programas de intervención que integran elementos de identidad cultural, como la música, danza, gastronomía y escritura de diferentes países. A modo de ejemplo Hernández-Prados et al (2021)

Estos programas fomentan el conocimiento de otras culturas, pero no siempre aseguran el reconocimiento pleno del otro, lo

cual es un aspecto esencial en el proceso de acogida. A pesar de que promueven la adquisición de competencias cívicas para la convivencia intercultural, es fundamental que los esfuerzos educativos vayan más allá de la exposición cultural, asegurando una verdadera inclusión y respeto hacia las diferencias dentro de las comunidades multiculturales.

En esta misma línea, no se puede ignorar el impacto de la falta de recursos adecuados. En el caso de la vivienda, la sobreocupación e inadecuación de los espacios son un problema asociado a la población migrada, que se suma a la mayor complejidad de su composición, dando lugar a hogares múltiples, monoparentales, cohabitación, entre otros aspectos (Orozco-Martínez, et al., 2022). Además, la rigidez de algunos itinerarios y la insuficiencia de programas personalizados hacen que muchas personas migrantes se queden atrapadas en procesos burocráticos que retrasan su integración. Esto genera una sensación de frustración que afecta tanto a quienes llegan como a las comunidades receptoras, alimentando tensiones y estereotipos negativos (Rodríguez, 2021).

A pesar de estas limitaciones, se han logrado algunos avances importantes. En los últimos años, se ha incrementado el número de plazas en centros de acogida y se han desarrollado programas específicos para colectivos vulnerables, como menores no acompañados y víctimas de violencia de género. También se han implementado itinerarios personalizados que incluyen formación lingüística, orientación laboral y apoyo psicológico. Aunque estos esfuerzos son valiosos, siguen siendo insuficientes frente a la magnitud del desafío (Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, 2022).

La acogida es el primer paso para transformar una llegada en una oportunidad, tanto para quienes migran como para las comunidades que los reciben. Sin embargo, este proceso está lleno de obstáculos, desde la falta de recursos hasta las desigualdades regionales y los prejuicios culturales. En los próximos apartados, explicaremos cómo el racismo y otras formas de exclusión amplían estas brechas, afectando a las personas migrantes en ámbitos clave como la educación, el empleo y la vivienda.

6. A modo de conclusión

A lo largo de la historia y en la actualidad se deja constancia de la importancia que tiene la vivienda para las personas. Su función es primordial para el bienestar, la seguridad y el desarrollo integral del ser humano. Sin embargo, el encarecimiento de la vivienda, la mercantilización como activo financiero y en general los factores que mueven el mercado inmobiliario ponen en tela de juicio la adquisición de un hogar como derecho fundamental. No sólo causa preocupación a personas que desean emanciparse y no disponen de vivienda, sino que crea cierta incertidumbre y preocupación a la población de acogida.

En este sentido, la población migrante en condición de vulnerabilidad tiene cierta desigualdad para encontrar una vivienda asequible y acondicionada. En el presente estudio casi la mitad de encuestados indican que las mayores dificultades para encontrar vivienda han sido por la nacionalidad o porque las viviendas no se ajustaban a sus necesidades de espacio,

habitaciones, salubridad, etc... En este sentido Orozco-Martínez et al. (2022) afirma que los migrantes vulnerables viven en condiciones deficientes y que esta situación se agravó con el confinamiento en la pandemia.

Asimismo, los migrantes suelen tener menos espacio habitacional y menos instalaciones en la vivienda, como habitaciones y cocinas, e incluso tienen un acceso desigual a servicios como agua y saneamiento (Busso et al, 2024). En menor medida cifras cercanas al 25% tuvieron complicaciones por el idioma, el acento o la apariencia física, respectivamente.

Otros datos cualitativos indican que los migrantes encuentran problemas por motivos económicos (no tener nómina, coste elevado de la vivienda o fianza elevada y nómina baja). También se asocia a la falta de documentación o tener hijos menores convivientes. En esta línea, algunos autores indican que los migrantes tienen limitaciones económicas a la hora de elegir vivienda (Orozco-Martínez et al, 2023). Y en algunas ocasiones, se suma su situación irregular o laboral (García-Martín y Buch-Sánchez, 2020).

Además, la situación legal, la mayor incidencia las situaciones vinculadas a la carencia de ingresos y los obstáculos para afrontar los gastos del hogar, originan para parte de la población extranjera más vulnerable, otras formas de alojamiento alternativas, que pueden derivar en situaciones precarias como compartir piso con personas con las que no tienen ningún parentesco o el subarriendo (Consejo Económico y Social, 2019).

Para finalizar, es evidente la necesidad de romper con las barreras simbólicas y culturales de la acogida, transformar la

acogida en un acto ético en el que las decisiones y acciones se fundamentan en el respeto a la dignidad humana y en la creación de espacios donde la diversidad se valore como un activo y no como un obstáculo. De hecho, Hernández-Prados et al (2021) indica que para favorecer la interculturalidad desde la acogida, reconocimiento y aceptación positiva de las diferencias existen centros educativos que implementan programas de intervención que integran elementos de identidad cultural inmaterial (música, danza, gastronomía, escritura, etc.) de diferentes países.

Referencias

- Abaleron C.A. (2002). Las relaciones entre la vivienda y la salud en el marco de la calidad de vida. En Centro Experimental de Vivienda Económica. Primeras Jornadas de Salud en la Vivienda. ¿Minimizar los Costos de la producción o Maximizar los beneficios de los usuarios? Posibilidades de los Métodos de Costo/Eficacia.
- Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (2015): Asamblea General de las Naciones Unidas. (2015). Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Resolución 70/1. Objetivo 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- Belmonte, M. L., Alvarez-Muñoz, J. S. y Hernández-Prados, M. A. (2021). TIC y ocio familiar durante el confinamiento: agentes involucrados. *Texto Livre*, 14(2), e33938. <https://doi.org/10.35699/1983-3652.2021.33938>
- Bermúdez, T., Díaz, F., Feu, M. y Lacalle, S. (2018). La llar és la clau (Informe 07). Càritas Diocesana.
- Blanco, A. y Hernández, J. (2009). El sistema sanitario y la inmigración en España desde la perspectiva de la política fiscal. Instituto

- de Estudios Fiscales, Ministerio de Economía y Hacienda, 23, 1, 25-28. DOI: 10.1016/j.gaceta.2009.08.007
- Bruquetas Callejo, M., y Moreno Fuentes, F. J. (2015). *Precarización y vulnerabilidad de la población inmigrante en la España en crisis. El papel del Estado de bienestar*. *Panorama Social*, 22, 139-151. <http://hdl.handle.net/10261/188184>
- Busso, M., Carrillo, P. y Chauvin, J.P. (2024). Perspectivas de la investigación ¿Cuáles son las condiciones de la vivienda de los migrantes urbanos en América Latina y el Caribe, y cómo se pueden mejorar?, 136, Banco Interamericano de desarrollo (BID).
- Bustos Martínez, L., De Santiago Ortega, P. P., Martínez Miró, M. A. y Rengifo Hidalgo, M. S. (2019). Discursos de odio: una epidemia que se propaga en la red. Estado de la cuestión sobre el racismo y la xenofobia en las redes sociales. *Mediaciones sociales*, 18
- Carlassare, A.L., Hombrados, M.I. y Gómez, L. (2021). Análisis y descripción de las dificultades percibidas por las personas inmigrantes en Málaga. *Revista de trabajo social y acción social*, 64, 120-146.
- Carozo Martín, V., Hernández Prados, M. Á., Guerrero Romera, C., y Álvarez Muñoz, J. S. (2024). Perfil de la población joven en la formación continua del sector construcción en la Región de Murcia. *ReiDoCrea: Revista electrónica de investigación y docencia creativa*, 13, 290-304.
- Carta Social Europea (1961): Consejo de Europa. (1961). Carta Social Europea. Revisión de 1996, artículo 31.
- Castellanos, Y. S., Sánchez, S. E., y Santana, A. M. (2014). Trabajo en casa y calidad de vida: una aproximación conceptual. *Cuadernos Hispanoamericanos de Psicología*, 14(1), 57-72.
- Chérrez Rodas, K. A., y Maldonado Marchán, M. E. (2023). Reflexiones sobre la arquitectura y la vivienda social. *Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional*, 8(10), 1-14. <https://doi.org/10.23857/pc.v8i10.6106>

- Comas d'Argemir, D. y Pujadas Muñoz, J. J. (1991). Familias migrantes: reproducción de la identidad y del sentimiento de pertenencia. *Papers: revista de sociologia*, (36), 033-56.
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). Observación General No. 4: El derecho a una vivienda adecuada (Artículo 11.1 del Pacto). E/C.12/1991/4.
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). Observación General No. 7: Derecho a una vivienda adecuada (Art. 11 del Pacto). E/C.12/1997/4.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948): Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. Res. 217 A (III), artículo 25.
- Del Río, J. P., y Langard, F. (2016). Del poder de los ladrillos a la ciudad banco: Las implicancias del boom inmobiliario en el acceso a la vivienda de los sectores asalariados. En M. Félix, E. López, y M. García (Coords.), *Desarmando el modelo: Desarrollo, conflicto y cambio social tras una década de neodesarrollismo* (pp. 207-236). El Colectivo.
- Durkheim, É. (1895). Les règles de la méthode sociologique. Citado en Champurín de, E. (1986). Las reglas del método sociológico (3^a ed.). Fondo de Cultura Económica, Colección Cuadernos de la Gaceta.
- Echaves García A. y Navarro Yañez C. J. (2018). Regímenes de provisión de vivienda y emancipación residencial: análisis del esfuerzo público en vivienda en España y efecto en las oportunidades de emancipación desde una perspectiva autonómica comparada. *Política y Sociedad*, 55(2), 615-638. <https://doi.org/10.5209/POSO.56719>
- Fuster González, N. D. (2020). *Emancipación residencial de los jóvenes en un contexto de crisis económica*. Universidad de Granada. <http://hdl.handle.net/10481/62932>
- García-Martí, A. y Buch Sánchez, E. . (2020): ¿Se alquila? Discriminación y xenofobia en el mercado del alquiler.

- Provivienda. <https://www.provivienda.org/informe-se-alquila-racismo-xenofobia-mercadoalquiler/>
- Harvey, David (2012). *El Enigma de capital y la crisis del capitalismo*. Ediciones Akal. Madrid.
- Hernández Prados, M. Á., y Ibáñez Bordallo, D. (2017). La vulnerabilidad de los adolescentes ante las sectas. *Propuestas educativas. Educación*, 26(50), 1-17. <https://doi.org/10.18800/educacion.201701.008>
- La Spina, E. (2021). *Migraciones y vulnerabilidad. Alcance y protección*. Instituto de Derechos Humanos Pedro Arrupe, Universidad de Deusto.
- Laparra, M. (2008) La dinámica de la integración social de los inmigrantes y su impacto en la sociedad de acogida. La perspectiva desde Navarra. *Política y Sociedad*, 45, 1, 167-186.
- 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*, 126-5. <https://raco.cat/index.php/AnuarioCIDOBInmigracion/articloe/view/354080>.
- López-Iglesias, M., Matellanes-Lazo, M. y Tapia-Velasco, M. (2024). Mercado de aplicaciones móviles dirigidas a jóvenes: sector de búsqueda de piso en España. *Revista de Comunicación de la SEECI*, 56, 335-356. <http://doi.org/10.15198/seeci.2023.56.e847>
- Manzano, J. (2024). La política migratoria en la UE como crisis de salud global. *Salud y Derecho*. Creative Commons. https://saludporderecho.org/wp-content/uploads/2024/10/21_10_Informe-Migracion-y-Salud_-SxD_Oct24.pdf
- Marcos, M., y Mera, G. (2018). Migración, vivienda y desigualdades urbanas: condiciones socio-habitacionales de los migrantes regionales en Buenos Aires. *Revista INVI*, 33(92), 53-86. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582018000100053>
- Martínez Veiga, U. (1997). Vivienda e integración social de los inmigrantes. Alojamiento de los inmigrantes en España. *Quaderns de l'institut Català d'Antropologia*, (11), 27-64.

- Matusevicius, J. (2017). Intervención profesional en tiempos de precarización laboral. Contrapoder instituyente y articulación con movimientos sociales. *Contribuciones al ejercicio profesional crítico*, 247.
- Membrado Tena, J. C. (2015). Migración residencial y urbanismo expansivo en el Mediterráneo español. *Cuadernos de Turismo*, (35), 259–286. <https://doi.org/10.6018/turismo.35.221611>
- Montero, M. J. (2021). *Demanda energética y evolución conceptual del refugio prehistórico a lo largo del proceso de sedentarización. Modelización y análisis de ocho modelos construidos por los nativos de américa del norte* (Doctoral dissertation, Universidad CEU San Pablo).
- Navarro, M., y Sánchez, A. (2018). Ingreso y bienestar subjetivo: el efecto de las comparaciones sociales. *Revista de Economía Mundial*, (48).
- Olgyay, V. (2006). *Arquitectura y Clima, Manual de diseño bioclimático para arquitectos*. (G. Gustavo, Ed.) (10th ed.). España
- ONU. (2014). Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada, Raquel Rolnik. A/HRC/25/54.
- ONU. (2018). Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada, Leilani Farha. A/HRC/37/53.
- Orozco-Martínez, C. y Bayona Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2023). El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>
- Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J., y Alonso, F. G. (2022). Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas. *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, (54), 1-21.
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966): Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966).

- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Resolución 2200 A (XXI), artículo 11.
- Pina Castillo, M., Hernández Prados, M. Á., y Dólera González, M. (2024). Rompiendo el silencio: voces contra los delitos de odio. Dykinson.
- Red Acoge (2021). Retos de la inmigración en España. Los derechos como base de inclusión. Red Acoge. <https://redacoge.org/wp-content/uploads/2021/12/A4-INFORME-RETOS-paginas.pdf>
- Ríos, M. (2004). Reflexiones sobre la accesibilidad a la vivienda en las distintas Comunidades Autónomas. *Boletín Económico de ICE*, (2793).
- Rojas, M. C. (2004). La vulnerabilidad y el riesgo de la vivienda para la salud humana desde una perspectiva holística. Una revisión necesaria para la gestión de la vivienda saludable. *Cuaderno urbano*, 4(4), 145-174.
- Ros, M. y Ollé, C. (2010). Acceso y utilización de los servicios de salud: atención al paciente inmigrante, dificultades y posibles soluciones, 1-15. Ministerio de Sanidad. <https://www.sanidad.gob.es/ciudadanos/enfLesiones/enfTransmisibles/sida/prevencion/inmigrantes/docs/capitulo7.pdf>
- Sánchez-Galán, F. J. (2019). Transición a la adultez en España antes y en la salida de la crisis económica. Una comparación utilizando el análisis de entropía. *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales*, (43), 117-136. <https://doi.org/10.5944/empiria.43.2019.24301>
- Stang Alva, F., Riedemann Fuentes, A., Soto Hernández, D., y Abarca Brown, C. (2022). Extranjería, neoliberalismo y subsidiariedad: el problema de acceso a la vivienda de migrantes en las Región Metropolitana y de Antofagasta, Chile. *Población y sociedad*, 29(1), 227-255. <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.19137/pys-2022-290111>
- Torres-Tellez, J. y Montero-Soler, A. (2019). El impacto de la inmigración sobre el precio de la vivienda española en el siglo

XXI. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, LV, 215, 47-60.

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.3>

Villa-Rodríguez, K. G., de la Fuente-Roldán, I. N., y Sánchez-Moreno, E. (2023). Una aproximación a la exclusión residencial que afecta a las mujeres migrantes: el sinhogarismo oculto. *OBETS. Revista de Ciencias Sociales*, 18(2): 397-418. <https://doi.org/10.14198/obets.22951>

Viqueira, M. R., Figueroa, A., Fuentes, V., Castonera, G., Huerta, V., García, J. y Guerrero, L. (2001). *Introducción a la arquitectura bioclimática*. Noriega Editores

Veiga, U. M. (1997). Vivienda e integración social de los inmigrantes. Alojamiento de los inmigrantes en España. *Quaderns de l'institut Català d'Antropologia*, (11), 27-64.

Zhong, W., y Antolín, J. B. (2020). Vivienda y movilidad. Comportamiento residencial de la migración china en España. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 24.

CAPÍTULO 6.

Dinámicas de gestión del alquiler en personas migrantes en condición de vulnerabilidad

M^a Ángeles Hernández Prados

Universidad de Murcia y Asesora experta en Columbares

1. Estado de la cuestión

Los capítulos que nos preceden han señalado la relevancia de la vivienda en la totalidad de la población, pero especialmente en el sector más vulnerable. Autores como Harvey (2012) destacan que el acceso a la vivienda está profundamente influenciado por las lógicas del capital, donde las ciudades priorizan la rentabilidad por encima del bienestar de sus ciudadanos. Este fenómeno es visible en la falta de viviendas asequibles y bien localizadas, lo que genera exclusión espacial y fragmentación social. La transformación de la vivienda en un bien de consumo, más que un derecho fundamental, intensifica las dificultades para quienes enfrentan barreras económicas o sociales, como personas en situaciones de vulnerabilidad o colectivos migrantes.

Sin intención de redundar en lo ya expuesto, el hogar se concibe como un espacio central desde donde los habitantes

urbanos generan estabilidad, acceden a recursos esenciales y participan activamente en el tejido social, siendo también el punto desde el cual se reivindica y cuestiona el derecho a la ciudad; sin una vivienda digna y un cambio social, este derecho queda inalcanzable (Muñoz, 2017). En esta misma línea, se establece como punto de partida que la vivienda constituye, por una parte, un elemento clave para garantizar la calidad de vida, ya que su diseño y funcionalidad inciden directamente en el bienestar individual y colectivo, algo que se evidenció extremadamente durante el confinamiento derivado de la Covid19; y por otra, uno de los aspectos que determina la salud, tal y como ha sido señalado en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud.

La diferencia entre Europa y Latinoamérica del “Quédate en casa” refleja que la pandemia no solo es un problema sanitario, sino social, se resaltan las diferencias sociales y queda evidente que vivimos en una sociedad de dos clases, debido a que no todos tienen el “privilegio de tener una vivienda”, “Quédate en casa” es solo para quienes la tienen, y la segunda situación que se presenta es que aun cuando la tengas se debe pensar en qué condiciones está para recibir a sus habitantes las 24 horas, durante los 7 días de la semana. (Salazar Martínez y Vázquez Honorato, 2021, p.2)

Así pues, resulta imposible mantener una adecuada y saludable calidad de vida sin la posesión de una vivienda que otorgue estabilidad, pertenencia, seguridad y condiciones de habitabilidad. Una vivienda adecuada debe garantizar seguridad de tenencia, acceso a servicios básicos, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación conveniente y adecuación

cultural, asegurando así condiciones dignas y respetuosas de la identidad de sus habitantes (ONU-Hábitat, 2018).

La vivienda, reconocida como un derecho humano fundamental por la ONU y respaldada por la Constitución Española, no solo representa un espacio físico, sino un pilar esencial para el bienestar, la salud pública y la igualdad, requiriendo características como seguridad, servicios básicos, habitabilidad y adecuación cultural, en un contexto marcado por la desigualdad socioeconómica y la financiarización de la tierra y la vivienda (Vargas Marcos et al., 2021). Los cambios antropogénicos experimentados en la sociedad limitan y comprometen la sostenibilidad del derecho asociado a la vivienda, y confirman que el régimen de acceso a la vivienda depende, desafortunadamente, de diversos factores que van más allá de lo económico.

El acceso a la vivienda mediante el alquiler muestra marcadas diferencias entre españoles y migrantes en España. Según Leal y Alguacil (2012) el alquiler es temporal y minoritario entre los españoles, asociado a etapas transitorias por falta de trabajo o recursos, mientras que es predominante entre los migrantes debido a la provisionalidad de sus proyectos migratorios, que depende tanto de su inserción laboral como de la estabilidad de su situación familiar. Además, las personas con menores ingresos dependen principalmente del alquiler, que representa una mayor carga en sus presupuestos (26%) en comparación con los propietarios (11%), con un 33% de la población más pobre experimentando sobre esfuerzo en gastos de vivienda, mientras que el país cuenta con una de las ofertas más bajas de alquiler social en Europa, representando solo el 2,5% del parque de viviendas, muy por detrás de países como Alemania, Francia o Dinamarca (Laffaire y Tucac, 2021).

En este capítulo se analizarán las dinámicas de gestión del alquiler a través de la Tabla 9, que aborda aspectos clave como el acceso a la vivienda, el costo del arrendamiento, los ingresos de los inquilinos y las modalidades de pago. Este enfoque permite comprender los mecanismos económicos y organizativos que estructuran el mercado de alquiler en el contexto estudiado. La información se organiza en torno a cinco ejes: el proceso de búsqueda de vivienda, la renta mensual, los ingresos percibidos, la forma en que se realizan los pagos y los medios utilizados para efectuarlos. Estos elementos proporcionan una visión integral de los patrones de arrendamiento y sus implicaciones en la estabilidad habitacional y financiera de los inquilinos.

Tabla 9
Bloque IV. Dinámicas de gestión del alquiler

BLOQUE IV
Dinámicas de gestión del alquiler

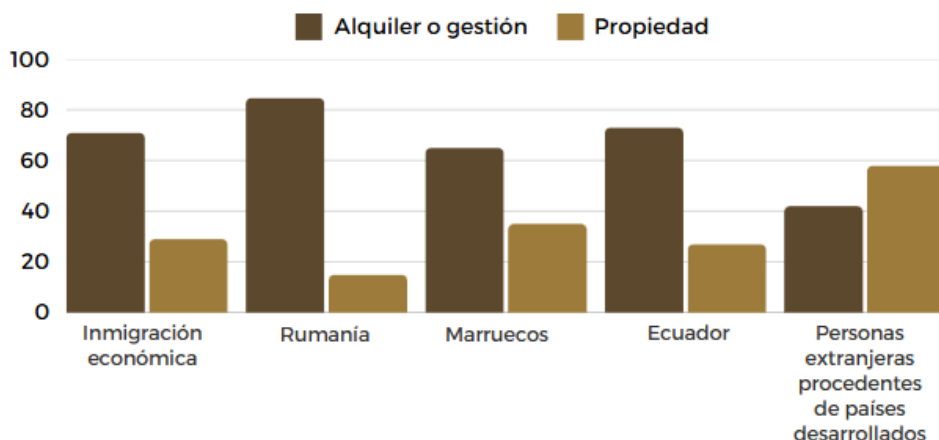
1. ¿Cómo encontraste tu vivienda?
2. ¿Cuál es la renta mensual que pagas por tu vivienda?
3. ¿Cuáles son tus ingresos mensuales?
4. ¿Cómo realizas el pago de mensualidades?
5. ¿Cómo sueles pagar la renta?

Fuente: elaboración propia

En este sentido, los migrantes en España suelen comenzar alquilando en zonas centrales de las ciudades, donde es más barato debido al deterioro de las viviendas, pero debido a la subida de los precios y el empeoramiento de las condiciones, se trasladan a las periferias, donde generalmente recurren al subarriendo de habitaciones, especialmente entre compatriotas,

para cubrir hipotecas, ya que factores como bajos ingresos, precariedad laboral y situación administrativa irregular dificultan su acceso a la propiedad y los exponen a abusos (Leal y Alguacil, 2012). Siguiendo con Leal y Alguacil (2012), en la gráfica que se muestra a continuación se observa la predominancia del régimen de alquiler en los inmigrantes, excepto en aquellos que proceden de países desarrollados.

Figura 17
Régimen de tenencia de la vivienda según país de nacimiento.



Fuente: elaboración propia

Facilitar el acceso a la vivienda es un aspecto crucial que no puede ser obviado por las políticas sociales, por lo que se promueven múltiples y diversas ayudas, tal y como se contemplan en la siguiente figura. Ahora bien, la cuestión no es tanto la pertinencia o adecuación de una ayuda más que necesaria, sino la cobertura que ofrecen, tanto en aspectos

referidos a la cantidad de la mismas (¿son o no suficientes?), y a la población a la que se destina (¿los requisitos y procedimientos marcados excluyen a unos frente a otros?).

Figura 18
Políticas para mejorar el acceso a la vivienda de alquiler en España.



Fuente: elaboración propia a partir de Laffaire, M., y Tucat, P. (2021).

2. Aspectos metodológicos

Desde una metodología mixta en la que lo cualitativo adquiere un peso relevante, se ha analizado aspectos relacionados con las dinámicas de la gestión del alquiler, mediante un total de 9 cuestiones de índole abierta y cerrada de un cuestionario más amplio de la investigación.

Tabla 10
Cuestiones referidas a la dimensión gestión del alquiler

| Variable | Naturaleza | Criterios de respuesta |
|---|------------|---|
| Localización de la vivienda | Mixta | Portales inmobiliarios Agencia inmobiliaria Por una persona conocida o familiar Otro |
| Renta mensuales de la vivienda | Cerrada | Menos de 300€ Entre 300€ y 400€ Entre 400€ y 500€ Entre 500€ y 600€ Más de 700€ |
| Ingresos mensuales | Abierta | |
| Método de pago | Cerrada | Por transferencia En efectivo Bizzum |
| Pago renta | Cerrada | Puntualmente Con retraso |
| Ayuda de alquiler | Cerrada | Sí No |
| Solicitud de Vivienda social | Cerrada | Sí No |
| Tipo de programa de vivienda | Abierta | |
| Motivos del rechazo del programa de vivienda social | Abierta | |

Fuente: elaboración propia

El análisis de los datos se ha realizado en función a la naturaleza de las variables, de modo que: las cuestiones cerradas se abordan descriptivamente con frecuencias y porcentajes; para las cuestiones abiertas se llevó a cabo un análisis de contenido y las cuestiones mixtas se analizan con porcentajes la parte cuantitativa y la cualitativa mediante una categorización de los datos.

3. Algunos datos sobre las dinámicas de la gestión del alquiler

En los últimos años, el acceso a la vivienda ha cobrado una importancia creciente en los estudios especializados, especialmente a raíz de la crisis financiera. La diversidad de enfoques teóricos, las metodologías empleadas para su medición y las contradicciones que surgen en torno a este problema han dado lugar a múltiples interpretaciones del concepto, así como al desarrollo de una literatura reciente que busca clarificar sus fundamentos y establecer herramientas más precisas para su análisis (Taltavull de La Paz y Juárez Tárraga, 2012), especialmente si tenemos en cuenta que se trata de un fenómeno complejo, multifactorial y con diferentes enfoques de aproximación, más allá del económico, abarcando también el político, educativo, social, familiar, etc.

El sinhogarismo y las dificultades en el acceso y gestión de la vivienda están estrechamente relacionados, ya que la falta de condiciones adecuadas para acceder a una vivienda estable y el escaso apoyo en la gestión de la misma contribuyen directamente a perpetuar situaciones de exclusión residencial y vulnerabilidad

social. En este sentido, cabe señalar que aunque el *sinhogarismo* es un fenómeno que afecta en mayor medida a los hombres, lamentablemente, el sector de las mujeres jóvenes migrantes indocumentadas en España se están convirtiendo en un grupo especialmente vulnerable a esta situación al quedar atrapada en un sistema asistencial que impone barreras difíciles de superar, ya que su vulnerabilidad se ve incrementada por su irregularidad administrativa y la Ley de Extranjería, lo que resalta la necesidad urgente de repensar las estrategias de intervención para mejorar su situación (Maranillo-Castillo y Guilarte, 2022). No obstante, nos recuerda que, en el proceso de integración de la persona migrante, la regulación de su situación de permanencia en España, que le permita incorporarse en condiciones legales al mercado laboral, es fundamental para garantizar su acceso a derechos básicos como la vivienda, la seguridad social y una vida digna.

En base a lo expuesto, la accesibilidad a la vivienda suele vincularse a la capacidad económica para adquirirla, lo que implica la disponibilidad de recursos y las condiciones necesarias que permiten a las personas acceder a la compra o alquiler de la misma y satisfacer sus necesidades habitacionales. En la mayoría de los países desarrollados, las políticas de vivienda han intentado mitigar estas dificultades mediante transferencias de renta; sin embargo, aunque la falta de accesibilidad suele considerarse un fenómeno cíclico en términos de demanda, en los sectores de menor ingreso es una problemática persistente y difícil de resolver sin una intervención activa en la oferta, como la promoción de vivienda social (Taltavull de La Paz y Juárez Tárraga, 2012). Pero, también, como nos recuerda Sala Rios (2004), existe una tendencia social, unida a una política que ha favorecido la compra mediante

incentivos fiscales y planes de vivienda, la reducción de los tipos de interés, la competencia entre entidades financieras con mejores condiciones de préstamo, la percepción de la vivienda como inversión rentable y su valor patrimonial, lo que influye en el hecho de que España a nivel europeo presente un alto porcentaje de segundas residencias y viviendas vacías.

Entre los factores que inciden en las dinámicas de gestión del alquiler se pueden incluir la oferta de vivienda disponible, los precios, las políticas de vivienda y las características de las viviendas en sí, tal y como se expuso en el capítulo 6 de este libro. Existen también otras variables a considerar que afectan al acceso de la vivienda. Un primer paso en el acceso a una vivienda digna es la localización de la misma. Son varios los canales por los que se puede acceder a una vivienda, como el mercado inmobiliario privado, las políticas de vivienda pública, o las redes de apoyo comunitarias y familiares.

La tabla que se muestra más adelante, presenta las frecuencias y porcentajes de los medios utilizados para localizar una vivienda. Más específicamente, se detalla que el medio más empleado para localizar un inmueble, con 86 respuestas, representando el 57.72% del total, es mediante la información que le facilita una persona conocida o familiar. Así pues, la red de apoyo a través de la cual familiares, amigos o paisanos, denominada por Pedone (2005) como *cadena migratoria*, brindan información y asistencia material a los migrantes potenciales, ayudándolos tanto en la toma de decisiones de emigrar, la concreción de su viaje, facilitando la salida y llegada, proporcionando financiamiento parcial para el viaje, apoyo en la gestión de documentación o empleo, y acceso a una vivienda.

Por otro lado, las agencias inmobiliarias registraron 19 respuestas, lo que constituye un 12.75% y los portales inmobiliarios representan 16 respuestas, lo que equivale al 10.74% del total. Ser extranjero es un obstáculo para encontrar una habitación, especialmente cuando se desconoce el idioma, lo que limita las opciones disponibles y fomenta la creación de submercados habitacionales que agrupan a personas según su origen y lengua, como habitaciones ofrecidas a través de templos religiosos para inmigrantes indios, agencias inmobiliarias para clientes chinos o grupos de Facebook de nacionalidades específicas, donde además se priorizan compatibilidades de rutina o edad, llevando a algunos colectivos, como los chinos, a depender de agencias inmobiliarias que gestionan alquileres en su idioma (Orozco-Martínez et al., 2023). La adaptación de las inmobiliarias a las nuevas necesidades del sector, están contribuyendo a una valoración positiva por parte de los migrantes en la gestión del acceso a la vivienda.

Finalmente se ha contabilizado un total de 28 respuestas, lo que corresponde al 18.79% en la opción de otros canales o medios para identificar la vivienda, pero dado que no se ha recogido información cualitativa al respecto no se ha podido proceder a la categorización e identificación de otras variables de interés respecto al tema que nos ocupa. En total, se recopilaron 149 respuestas, lo que refleja una clara preferencia por el canal de apoyo comunitario y familiar para localizar vivienda, seguido a una distancia considerable por opciones institucionales como agencias inmobiliarias y portales. Esto destaca la importancia de las redes sociales y familiares en el acceso a la vivienda, en contraste con el uso más limitado de medios profesionales o tecnológicos

Tabla 11
Frecuencias y Porcentajes de los medios empleados
en la localización de la vivienda

| | <i>Frecuencias</i> | <i>Porcentajes</i> |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Portales inmobiliarios</i> | 16 | 10.74% |
| <i>Agencia inmobiliaria</i> | 19 | 12.75% |
| <i>Por una persona conocida o familiar</i> | 86 | 57.72% |
| <i>Otro</i> | 28 | 18.79% |
| TOTAL | 149 | 100% |

Fuente: elaboración propia

Otro aspecto en la gestión de la vivienda, es el importe de alquiler que cada persona puede asumir en función del nivel de ingresos que presente y de los gastos necesarios que debe asumir. En coalición, partimos del supuesto de que al tratarse de migrantes en los que la precariedad económica de sus países de origen ha sido un factor clave en la decisión migratoria, han desarrollado diversas estrategias de supervivencia para evitar el sinhogarismo, de hecho incluso se han enfrentado a alquileres abusivos, alojamientos inadecuados y albergues, mientras que la irregularidad administrativa ha dificultado su acceso al empleo, empujándose a la economía sumergida, especialmente en el sector de los cuidados, donde muchas han experimentado explotación laboral (Maranillo-Castillo y Guilarte, 2022). No obstante, tal y como reflejan los datos de la tabla 12, la mayoría de los casos se concentran en los rangos de precio intermedio, entre 300€ y 500€, que agrupan más del 50% del total. Esto indica

una preferencia o capacidad económica predominante en este intervalo.

En contraste, los extremos, como los precios superiores a 700€ o inferiores a 300€, tienen una representación significativamente menor, lo que sugiere que son opciones menos accesibles o menos demandadas. Los alquileres inferiores a 300 euros suelen corresponder a casas subarrendadas y compartidas, y se pueden distinguir tres tipos de migrantes encargados de estos pisos: aquellos que se sienten cómodos subarrendando habitaciones y viviendo con otras personas sin vínculos familiares; los que no están a gusto con esta modalidad, pero recurren al subarriendo porque no pueden asumir un alquiler o hipoteca individualmente; y quienes explotan esta actividad para obtener beneficios económicos, ya sea residiendo en el piso y pagando poco o nada, si el alquiler lo asumen sus inquilinos, o viviendo fuera y subarrendando todo el piso por habitaciones (Orozco-Martínez et al., 2023). Estos datos destacan una clara tendencia hacia la búsqueda de viviendas en rangos económicos moderados.

Se han registrado 12 valores perdidos correspondientes a personas que no pagan por viviendas, ya que viven de la caridad de amigos, de hogares de asociaciones o servicios sociales. Esta relación entre sinhogarismo y migración se ha visto reflejado en otros estudios. Al respecto, Calvo et al (2021) señalan que el sinhogarismo en Europa está en aumento debido a factores estructurales (pobreza, desempleo, acceso limitado a la vivienda) e individuales (maltrato, pobreza infantil, salud mental); y que la mayoría de personas sin hogar encuestadas eran hombres migrantes del Magreb, con antecedentes penales y consumo de alcohol y opiáceos.

Tabla 12
Frecuencias y porcentajes tasas del alquiler de la vivienda

| | <i>Frecuencias</i> | <i>Porcentajes</i> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Menos de 300€</i> | 30 | 21,9% |
| <i>Entre 300€ y 400€</i> | 37 | 27,01% |
| <i>Entre 400€ y 500€</i> | 36 | 26,28% |
| <i>Entre 500€ y 600€</i> | 22 | 16,06% |
| <i>Más de 700€</i> | 12 | 8,76%. |
| TOTAL | 137 | 100% |

Fuente: elaboración propia

La distribución de los ingresos en la muestra refleja que la mayoría de las personas se encuentran en un rango de ingresos bajos o moderados, concentrándose principalmente entre los 800€ y 1200€ (31.78%) y los 1200€ y 1600€ (24.81%). Esto implica que más de la mitad de la muestra tiene ingresos mensuales que no superan los 1600€, lo cual podría limitar su acceso a ciertos recursos o servicios. En contraste, los extremos de la distribución muestran porcentajes menores: el 17.83% tiene ingresos por debajo de 400€, indicando un nivel económico muy precario, en consonancia con lo que señalan diversos autores (Calvo et al., 2021; Fernández-García, et al., 2018). La pobreza y la pobreza extrema, no solo se define por el nivel de ingresos, sino también por la falta de acceso a necesidades básicas, y se tratan de problemas críticos, especialmente para poblaciones vulnerables como los migrantes, quienes a menudo se ven obligados a trasladarse en condiciones precarias en busca de mejores oportunidades (Espinosa Godínez y Peláez Herreros, 2022).

En contraposición, el 9.30% supera los 1600€, reflejando una menor representación de personas con ingresos más altos. No solo son una minoría, como muestran los datos obtenidos, sino que además se encuentran cuestionados por la sociedad, tal y como evidencia Vasta (2004), al reconocer en su estudio que, en Gran Bretaña, existe una percepción extendida de que los solicitantes de asilo, los migrantes irregulares y otros grupos minoritarios impulsan el crecimiento de la economía informal. Se considera que estos colectivos operan al margen de la ley mediante la evasión fiscal, eludir normativas laborales y reducir los salarios, además de aprovecharse del sistema de seguridad social.

Esto sugiere una clara predominancia de niveles de ingresos bajos y medios dentro del grupo analizado, lo que implica que gran parte del salario se destina a la renta de la vivienda, quedando mermada sus posibilidades económicas para garantizar la calidad de vida en otros aspectos esenciales (alimentación, vestimenta, educación, ocio, cultura, etc.).

Tabla 13
Frecuencias y porcentajes del nivel de ingresos

| | <i>Frecuencias</i> | <i>Porcentajes</i> |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Menos de 400€</i> | 23 | 17.83% |
| <i>Entre 400€ y 800€</i> | 21 | 16.28% |
| <i>Entre 800€ y 1200€</i> | 41 | 31.78% |
| <i>Entre 1200€ y 1600€</i> | 32 | 24.81% |
| <i>Más de 1600€</i> | 12 | 9.30% |
| TOTAL | 129 | 100% |

Fuente: elaboración propia

Mediante la información aportada en la tabla 14, se constata que la mayoría de los pagos de alquiler se realizan en efectivo (59.57%), seguido por las transferencias bancarias (40.43%). No se utiliza Bizum, lo que podría reflejar una falta de familiaridad con el servicio o una preferencia por métodos más tradicionales de pago. Además, los participantes que pagan renta de alquiler de casa suelen hacerlo puntualmente (91.4%), y tan solo algo menos del 9% suelen demorarse. En esta misma línea, Cruz Saco (2011) señalan que los migrantes no siempre cuentan con acceso a sistemas de pagos electrónicos, pese a al aumento del uso de tarjetas de crédito y débito en las transacciones globales

Tabla 14
Frecuencias y porcentajes del método de pago del alquiler

| | <i>Frecuencias</i> | <i>Porcentajes</i> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Por transferencia</i> | 55 | 40.43% |
| <i>En efectivo</i> | 82 | 59.57% |
| <i>Bizum</i> | 0 | 0 |
| TOTAL | 137 | 100% |

Fuente: elaboración propia

En relación con las ayudas para el alquiler y el acceso a programas de vivienda pública, se han explorado las experiencias de los encuestados en cuanto a la solicitud de apoyo mediante las siguientes cuestiones: ¿Has solicitado una ayuda de alquiler en algún momento?, ¿Has intentado acceder a algún programa de vivienda pública?, ¿Qué ayuda o qué programa de vivienda has solicitado? En definitiva, este bloque de

información permite entender de manera más precisa las dificultades que enfrentan los participantes al intentar acceder a ayudas para el alquiler o a programas de vivienda pública, y cómo estos factores pueden influir en su situación económica y habitacional.

En lo que respecta a las políticas de apoyo a la vivienda enfrentan desafíos significativos, ya que las ayudas a colectivos con rentas bajas pueden incrementar los precios de la vivienda y beneficiar indirectamente a los propietarios, mientras que la exclusión de las familias más vulnerables de las deducciones fiscales, debido a su incapacidad para declarar la renta por ingresos insuficientes, agrava aún más las dificultades de acceso a estas ayudas (Laffaire y Tucac, 2021). Todo ello coincide con los resultados obtenidos, ya que las tres cuartas partes de la muestra participante no han solicitado ayudas a la vivienda (79%), ni tampoco han recurrido a las viviendas de protección social (76.19%), y alegan que las razones son generalmente la falta de información, desconocimiento del proceso, falta de documentación legal, no reunir los requisitos, por superar ingresos, por no poder demostrar ingresos, no existe vivienda social en mi municipio, etc. Tan solo casi el 24% de los participantes han solicitado ayudas de la siguiente índole: Vivienda de protección oficial, casa del ayuntamiento, ayudas de alquiler, ayuda de agua y luz, ayuda a mayores de 45 años, programa de vivienda de la Asociación Columbares, Ayuda de protección internacional en Accem, etc. En base a todo esto, se recogen de forma cualitativa múltiples demandas para facilitar un acceso justo a la vivienda.

Tabla 15
Frecuencias y porcentajes de los requisitos
para facilitar el acceso justo a la vivienda.

| | | | | | |
|--|----|-------|--|---|------|
| <i>Acceso a Vivienda y Precios</i> | 38 | 29.2% | <i>Confianza, Transparencia y Ética en el Alquiler</i> | 8 | 6.2% |
| <i>Reducción de Requisitos y Documentación</i> | 24 | 18.5% | <i>Acceso a Información y Recursos</i> | 7 | 5.4% |
| <i>Acceso y Facilidades para Inmigrantes</i> | 15 | 11.5% | <i>Condiciones de Trabajo y Estabilidad Económica</i> | 6 | 4.6% |
| <i>Apoyo y Facilidades Adicionales</i> | 13 | 10% | <i>Política y Regulación</i> | 5 | 3.8% |
| <i>Publicidad y Visibilidad</i> | 8 | 6.2% | <i>Otros</i> | 6 | 4.6% |

Fuente: elaboración propia

Las categorías más destacadas en cuanto a la percepción de necesidades para mejorar el acceso a la vivienda incluyen Acceso a Vivienda y Precios, con un 29.23%, seguido de Reducción de Requisitos y Documentación (18.46%) y Acceso y Facilidades para Inmigrantes (11.54%). Esto refleja que las barreras económicas y administrativas son percibidas como los obstáculos más urgentes para acceder a la vivienda. La reducción de los requisitos documentales y una política de precios más accesibles se destacan como áreas clave para facilitar la integración habitacional, especialmente en contextos de vulnerabilidad. Por otro lado, las cuestiones relacionadas con Política y Regulación (3.85%) y las Condiciones de Trabajo y Estabilidad Económica (4.62%) tienen una menor relevancia, aunque no se consideran aspectos completamente descartados. En términos generales, se percibe que, aunque la normativa y las

condiciones laborales son importantes, las dificultades más inmediatas para acceder a la vivienda están ligadas a los costos y la simplificación de trámites administrativos.

4. Discusión y conclusiones

En España el acceso a la vivienda se ha convertido en un indicador crítico de las desigualdades sociales y económicas en las sociedades contemporáneas. Este tema, que involucra factores estructurales y subjetivos, evidencia no solo las barreras materiales, sino también las implicaciones de políticas públicas, normativas y dinámicas de mercado. El análisis de las principales dimensiones que afectan el alquiler en contextos urbanos y rurales ofrece una oportunidad para reflexionar sobre cómo avanzar hacia un sistema más justo y accesible para todos los sectores de la población.

Las propuestas de viviendas asequibles y la regulación de precios emergen como aspectos claves para mitigar estas desigualdades. Según los datos obtenidos en el presente estudio, las dificultades para solicitar ayudas y garantizar el acceso a una vivienda digna, se encuentra supeditado a la estabilidad económica y las condiciones laborales. En este sentido, se consolida la relación entre empleo y vivienda expuesta anteriormente por autores como Opazo Valenzuela y Pérez-Rincón (2023), la cual no debe analizarse únicamente desde la perspectiva del ingreso, sino también desde la estabilidad que un empleo seguro y con derechos ofrece.

Esta interdependencia se observa particularmente en contextos marcados por la inmigración laboral, donde las dinámicas de inserción laboral y residencial se entrelazan con la demanda de trabajadores en sectores específicos como el agrario. Tal como señalan investigaciones recientes (Pumares Fernández y González Martín, 2022), la alta competencia internacional y la precarización del sector agrícola impactan tanto en las condiciones laborales como en el acceso a la vivienda digna para los inmigrantes, perpetuando su vulnerabilidad e integración limitada. No obstante, puntualizan los autores anteriores, la creciente presión internacional y la conciencia sobre la urgencia de cambios estructurales abren oportunidades para integrar políticas de empleo y vivienda como pilares del desarrollo social.

Sin embargo, como señala Rolnik (2014), estas medidas deben ir acompañadas de un marco normativo que contemple los derechos de los arrendatarios, garantizando estabilidad y seguridad habitacional. La falta de esta regulación de los inmigrantes, tal y como exponen los datos, no solo perpetúa la precariedad, sino que también agrava la percepción de exclusión entre los sectores desfavorecidos. Al respecto, los datos aportados por este estudio describen una realidad diversa en la relación del inmigrante con las opciones de vivienda, marcado principalmente por su situación económica precaria o elevada. En la práctica, se dan casos donde menores no son atendidos debido a su situación irregular en el país y mujeres embarazadas que, al llegar sin controles médicos previos, enfrentan dificultades para empadronarse y obtener la tarjeta sanitaria, lo que les impide recibir atención oportuna y les genera facturas por los servicios médicos (García Zapata, 2022).

Estudios recientes contemplan otras variables relacionadas con las fortalezas de los inmigrantes, más allá del poder adquisitivo. En este sentido, Moncusí Ferré et al (2024) reconocen que la condición inmigrante respecto al acceso a la vivienda y la interacción vecinal refleja una dualidad: por un lado, los inmigrantes enfrentan dificultades de acceso a viviendas estables y sufren marginación urbana; por otro, la solidaridad comunitaria y el apoyo mutuo pueden contrarrestar la discriminación y, con el tiempo, fortalecer lazos vecinales, favoreciendo su integración en los entornos urbanos. El modo de acceso a la vivienda depende principalmente de la mediación de familiares y amigos, tal y como ha quedado patente en los datos cuantitativos del presente estudio. Así mismo, cualitativamente, algunos de los entrevistados han mencionado la importancia de la red social en el acceso a la vivienda.

Existen como describe Sánchez (2022) otras estrategias de afrontamiento como la resolución de problemas, el apoyo social y la reestructuración cognitiva que favorecen la resolución de situaciones estresantes relacionadas con aspectos económicos, familiares y de estatus migratorio, mientras que el pensamiento desiderativo y la evasión complican su adaptación, manteniéndolos vulnerables en un contexto migratorio desafiante. En esta misma línea, Peña i Guilarte y Maranillo-Castillo (2022) describen la situación de *sinhogarismo* de las mujeres inmigrantes y las califica de invisibles, vulnerables pero resilientes, ya que son capaces de utilizar diferentes estrategias de supervivencia en situaciones tan adversas y precarias.

Entre las limitaciones de este estudio se han identificado algunos elementos de interés que pueden ser objeto de análisis en futuros estudios, lo que permite mantener continuidad en la

línea de investigación abierta. En este sentido, tomando en consideración el estudio de Leal y Alguacil (2012), podemos afirmar que régimen de tenencia varía en función de la procedencia, la antigüedad de la estancia y con los comportamientos residenciales que se dan en cada una de las culturas de procedencia, por lo que se consideran aspectos relevantes a considerar en un futuro.

Otro aspecto fundamental en la accesibilidad que deberá ser tenido en consideración en posteriores estudios es la localización de la vivienda, ya que determina el acceso a servicios básicos como educación, salud, transporte, empleo, y espacios públicos. Al respecto, Hernández Pedreño et al (2024) señalan que los principales riesgos sociales de la población en exclusión residencial del Campo de Cartagena incluyen la precariedad en vivienda, con necesidades generalizadas de mejora habitacional, y en empleo, debido a trabajos mal remunerados y la pobreza laboral; ingresos, que son insuficientes para salir de la precariedad; y irregularidades administrativas, especialmente en la población inmigrante, que dificultan la inclusión social. También se identifican algunas necesidades relacionadas con salud mental y adicciones, aunque a menor escala.

Además, esta ubicación influye en la integración social, la calidad de vida y las oportunidades de desarrollo de sus habitantes, particularmente para los colectivos más vulnerables. Una planificación urbana inclusiva y sostenible es clave para garantizar que las viviendas estén situadas en entornos que promuevan la equidad y el bienestar. Lejos de descalificar esta primera toma de contacto con la investigación sobre las condiciones de acceso a la vivienda en la población vulnerable y cómo ha sido gestionada, ya que se trata de un estudio que

desvela, desde las voces de los implicados, los aspectos que dificultan la gestión del alquiler, la importancia de tejer redes de apoyo interculturales, de una revisión crítica de las medidas de ayuda implantadas, etc., se consideran las limitaciones una nueva oportunidad para seguir avanzando en esta línea de investigación incipiente.

Referencias

- Calvo, F., Rived-Ocaña, M., Font-Mayolas, S., y Carbonell, X. (2021). Sinhogarismo y salud mental durante la Gran Recesión (2008-2017): el efecto de la inmigración: e202106079. *Revista Española De Salud Pública*, 95, <https://ojs.sanidad.gob.es/index.php/resp/article/view/558>
- Cruz Saco, M.A. (2011). Al otro lado de las transferencias. *Punto de Equilibrio*, 105 (20), 25-39.
- Espinosa Godínez, J. I., y Peláez Herreros, O. (2022). Características de la pobreza multidimensional de los migrantes internos en México en comparación con los no migrantes, 2010-2018. Trayectorias. *Revista de Ciencias Sociales*, 24(54), 26–54. <https://trayectorias.uanl.mx/index.php/revista/article/view/3>
- Fernández-García, M., Moreno-Márquez, G., Iglesias-Martínez, J., y Oleaga-Páramo, J. A. (2018). El impacto de la crisis sobre la inmigración ecuatoriana en España. *Convergencia*, 25(76), 169-190.
- García Zapata, C. (2022). La salud y el uso de los servicios sanitarios de los inmigrantes en España. En M. Pina Castillo & M. Á. Hernández Prados (Coords.), *Miradas interdisciplinarias de la salud en mujeres inmigrantes y refugiadas* (pp. 32-49). Editum. <https://doi.org/10.6018/editum.2938>
- Harvey, D. (2012): *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, Ediciones Akal.

- Hernández Pedreño, M. (Dir.), Solórzano Pérez, G. (Coord.), Carbonell Aguirre, I., García Egea, A., García Luque, O., & Manzanera-Román, S. (2024). *Estudio y diagnóstico de las situaciones de exclusión residencial en zonas rurales del municipio de Cartagena*. Ayuntamiento de Cartagena y Observatorio de la Exclusión Social-UMU.
- 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*, 126-156.
- Laffaire, M., y Tucac, P. (2021). Políticas de oferta para mejorar el acceso a la vivienda de alquiler en España. *Esade. Serie Ciudades*.
- Maranillo-Castillo, L., y Guilarte, M. P. (2022). La gran carrera de obstáculos: experiencias de mujeres migrantes en situación de sin hogar de Barcelona. Una aproximación narrativa. *Perspectivas: Revista de Trabajo Social*, 40, 111-147. <https://doi.org/10.29344/07171714.40.3144>
- Moncusí Ferré, A., Nicolás López, R., y Pelaez Paz, C. (2024). Condición inmigrante y vivienda: inclusión diferencial y lazos vecinales en los edificios de Els Orriols (València) y Usera (Madrid). *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, 1–20. <https://doi.org/10.14422/mig.2024.017>
- Muñoz, S. (2017). Urban precarity and home: There is no “right to the city”. *Annals of the American Association of Geographers*, 107(2), 370-379. <https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1392284>
- OpazoValenzuela, P., & Pérez-RincónFernández, M. del S. (2023). Narrativas de mujeres profesionales y migrantes en Barcelona. Experiencias de sobrevivencia en el contexto de precariedad sociolaboral. *iQual. Revista de Género e Igualdad*(6). <https://doi.org/10.6018/iqual.497941>
- Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J., y Gil-Alonso, F. (2023). El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>

- Pedone, C. (2005). *Tú siempre jalas a los tuyos. Cadenas y redes migratorias de las familias ecuatorianas hacia España*. En G. Herrera, M. I. Carrillo & A. Torres (Eds.), *La migración ecuatoriana. Transnacionalismo, redes e identidades* (pp. 105-143). FLACSO-Ecuador.
- Penya i Guilarte, M., y Marañillo-Castillo, L. (2022). Invisibles, vulnerables, pero resilientes: Mujeres migrantes en situación de sinhogarismo y estrategias de supervivencia femeninas. *Feminismo/s*, 40, 305-335. <https://doi.org/10.14198/fem.2022.40.13>
- Rolnik, R. (2014). Place, inhabitation and citizenship: The right to housing and the right to the city in the contemporary urban world. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300.
- Sala Ríos, M. (2004). Análisis territorial de la accesibilidad a la vivienda en España. *Estudios de Economía Aplicada*, 22(3), 695-718. *Boletín Económico de ICE*, 2793, 26 de enero al 1 de febrero de 2004.
- Salazar Martínez, B., y Vázquez Honorato, L. (2021). Percepción de la calidad de vida en la vivienda: Periodo de contingencia por COVID-19 en la ciudad de Xalapa-México. *ACE: Architecture, City and Environment*, 16(46). <http://dx.doi.org/10.5821/ace.16.46.9492>
- Sánchez, E. (2022). Estrategias de afrontamiento en un grupo de mujeres migrantes venezolanas en España. *GICOS*, 7(2), 22-35
- Taltavull de La Paz, P., y Juárez Tárraga, F. (2012). La accesibilidad residencial: una revisión de la literatura. *Revista Galega de Economía*, 21(2), 1-22
- Vargas Marcos, F., de la Cruz Mera, Á., y Heras Celemin, R. (2021). Vivienda y salud: Eficiencia energética, urbanismo sostenible y Agenda 2030. Conclusiones y futuro. *Revista de Salud Ambiental*, 21(1), 56-64. <https://ojs.diffundit.com/index.php/rsa/article/view/1102>
- Vasta, E. (2004). Empleo informal y redes de inmigrantes: una revisión. *Migración y Desarrollo*, (3), 2-18.

CAPÍTULO 7.

Oferta y demanda de vivienda en el mercado de alquiler

Bienvenida García Martínez

Investigadora y voluntaria del proyecto Hábitat de Columbares

Introducción

En las sociedades desarrolladas actuales la vivienda se constituye en un bien de consumo que forma parte de la estructura social, especialmente en aquellos países en los cuáles las familias se sienten desprotegidas por el Estado. De este modo, la adquisición de una vivienda se convierte en un modo de ahorro seguro frente a la inflación (Torres, 2022). Una manera de asegurarse un futuro estable, y para no tener que depender de ningún estamento público en contextos de inseguridad.

En toda Europa, tras la II Guerra Mundial, se produjo un crecimiento muy importante de la vivienda urbana y, hacia mediados del siglo XX, el número de viviendas urbanas en propiedad había superado al número de viviendas de alquiler disponibles en casi todos los países. En esas fechas, en España, se produjo un crecimiento de la vivienda en propiedad que iba del

45.9% en la década de los cincuenta al 78.4% a principios de los años 90 (Beltrán Abadía, 2002). En estas fechas la adquisición de vivienda se convirtió en una respuesta ante la falta de alternativas públicas fiables.

Curiosamente, el auge de propietarios de vivienda fue más notable en los países con rentas *per cápita* más bajas, mientras que, en los países europeos, más ricos, en los que existía un estado de bienestar mayor, la gente solía confiar más en un mercado de alquiler controlado. Tradicionalmente, cuando se producen periodos de elevada inflación, y en los países en los que existe una mayor desprotección social, el mercado de compra de vivienda suele crecer. Este auge provoca una dinámica alcista de los precios, al tiempo que se agudizan las desigualdades entre quienes disponen de solvencia económica para la adquisición de una vivienda y los que no, esto provocó una situación cada vez más precaria entre los sectores sociales más vulnerables, que se ven abocados a la marginación (Beltrán Abadía, 2002).

El mercado de vivienda en España presenta condiciones desfavorables para los inmigrantes, especialmente debido al aumento de los precios inmobiliarios desde finales de los años noventa y principios del siglo XXI, lo que ha ampliado la exclusión de ciertos sectores de la población (Orozco-Martínez et al., 2022). A esto se suma la escasez de viviendas en alquiler y, en particular, la casi inexistencia de un parque de alquiler protegido. La mayoría de los inmigrantes residen en viviendas alquiladas, con un porcentaje significativamente mayor que el de los nacionales. Además, la creciente demanda de alquiler por parte de jóvenes autóctonos, junto con la turistificación y la conversión de viviendas en pisos turísticos, ha incrementado aún más la presión sobre el mercado, encareciendo los precios. En este contexto, el subarriendo y el alquiler de habitaciones han surgido como una

alternativa cada vez más común para aquellos que no pueden acceder a una vivienda en condiciones adecuadas.

En este capítulo se analiza el Bloque V del instrumento de investigación (Tabla 16), el cual recoge información sobre la satisfacción con la vivienda actual, examinando el grado de agrado de las personas encuestadas con respecto a su hogar, considerando distintas dimensiones clave. Entre ellas, se evalúa el tamaño de la vivienda, el número de habitaciones y el equipamiento energético, aspectos fundamentales para el confort y la funcionalidad del espacio habitado. Asimismo, se analizan características del edificio como el número de plantas, la cantidad de viviendas por planta y la proporción de viviendas ocupadas, factores que influyen en la densidad habitacional y en la dinámica comunitaria. Finalmente, se estudian las instalaciones disponibles, como ascensores, garajes o terrazas, elementos que afectan la accesibilidad y la calidad de vida de los residentes.

Tabla 16
Satisfacción con la vivienda actual

| BLOQUE V Satisfacción con la vivienda actual |
|--|
| 1. Grado de satisfacción en relación a estos aspectos de la casa en la que vives |
| Tamaño |
| Número de habitaciones |
| Equipamiento energético |
| Número de plantas del edificio |
| Número de viviendas por planta |
| Número de viviendas ocupadas en el edificio |
| Instalaciones (ascensor, garaje, terraza, zonas comunes...) |

Fuente: elaboración propia

1. Oferta y demanda de vivienda en el mercado de alquiler

Pese a que el peso del mercado del alquiler ha crecido, y la demanda de viviendas de alquiler en España ha aumentado en los últimos años, aún dista mucho en comparación con otros países de la Unión Europea. Los principales colectivos demandantes de viviendas en alquiler son aquellos con menor renta: trabajadores temporales, jóvenes e inmigrantes que tienen serias dificultades a la hora de encontrar una vivienda. Por otra parte, se acusa un menor dinamismo de la oferta pública de viviendas de alquiler, mientras que ha aumentado el mercado de alquileres vacacionales. Esta situación hace necesarias investigaciones sociodemográficas y económicas con una mayor desagregación geográfica, comenzando por los ámbitos municipales y regionales (López-Rodríguez y Matea, 2019).

A pesar de que las últimas medidas legislativas parecían estar enfocadas en subsanar los desequilibrios habitacionales existentes, sin embargo, las políticas públicas no han conseguido acometer de manera efectiva los problemas relacionados con el mercado del alquiler. Se hace necesario, por tanto, evaluar las medidas que incentiven y garanticen el mercado del alquiler de viviendas. Se deben valorar aquellos factores que puedan suponer un impacto potencial entre los demandantes, especialmente entre los colectivos más vulnerables (García Montalvo, 2019).

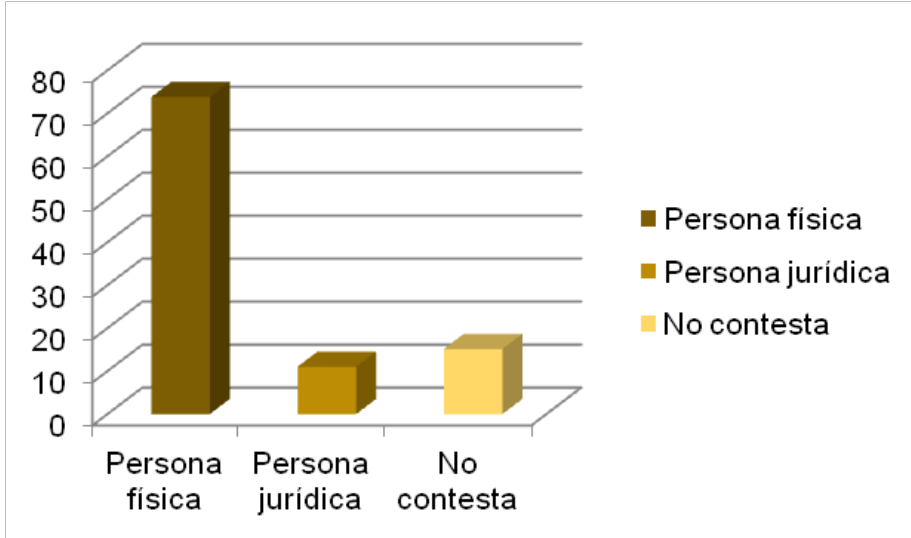
La falta de regulación adecuada sobre las condiciones de alquiler ha generado un mercado desigual en el que las experiencias de los inquilinos varían considerablemente en función de la ubicación, el estado del inmueble y la actitud del

propietario. En este contexto, garantizar una mayor transparencia y regulación en el sector resulta clave para mejorar la satisfacción con la vivienda y promover el acceso a un hogar adecuado y estable (López-Rodríguez y Matea, 2019). Como se ha indicado anteriormente, en este capítulo, se analizan los resultados del bloque correspondiente, en el que las personas migrantes participantes en la investigación valoran su grado de satisfacción con su vivienda actual en relación con estos aspectos clave.

2. Características y actitudes de los propietarios

Diversos estudios evidencian que la mayor parte del mercado de alquiler en España está gestionada por particulares y pequeños propietarios. Según García López (2024), el 92% de las viviendas de alquiler que ingresan al mercado provienen de inversiones individuales, mientras que apenas el 8% restante corresponde a grandes tenedores, como fondos de inversión y empresas inmobiliarias. Estos datos a nivel nacional están en la línea de los resultados del presente estudio, realizado en Murcia y Alicante, en el que el 73.7% de los participantes dicen residir en viviendas gestionadas por una persona física, mientras que sólo el 11% de ellos vive en pisos gestionados por una persona jurídica (Figura 19). Esta distribución refleja una estructura fragmentada en la que la oferta se sustenta mayoritariamente en decisiones de inversión a pequeña escala, constituyendo la columna vertebral del mercado residencial.

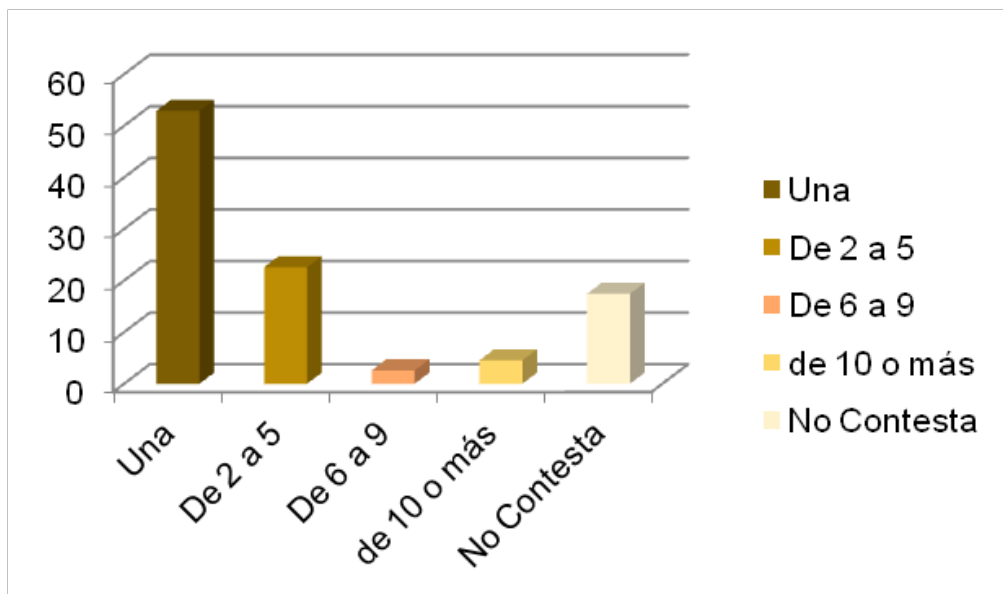
Figura 19
Tipo de propietarios



Fuente: elaboración propia

Por lo general, la mayoría de estos pequeños inversores dispone de una única vivienda en renta y, aunque existe un reducido grupo que llega a contar con hasta diez propiedades, tal como se refleja en la Figura 20, observamos que más de la mitad (52.9%) son pequeños propietarios con una sola vivienda, aunque el 22.5% puede llegar a tener hasta 5. Sin embargo, apenas un 2.5% dispone de entre 6 y 9 viviendas, mientras que sólo el 4.5% son grandes tenedores con más de 10 viviendas. La posesión de una sola unidad habitacional implica, en muchos casos, una gestión directa y personalizada del inmueble, lo que puede facilitar una mayor flexibilidad en la negociación de los contratos de arrendamiento (Khametshin, 2024). Sin embargo, esta situación también puede derivar en variaciones en la calidad del servicio ofrecido, dependiendo del grado de profesionalización del propietario.

Figura 20
Número de viviendas que poseen los arrendadores

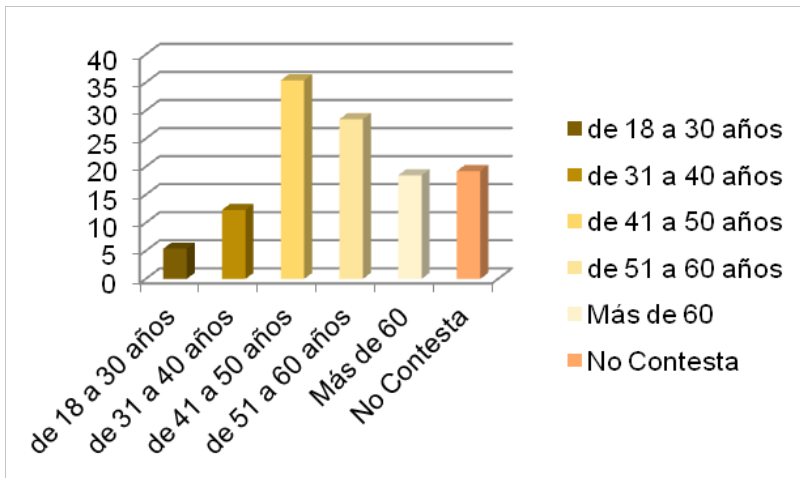


Fuente: elaboración propia

El perfil típico de estos pequeños propietarios suele corresponder a personas de entre 40 y 60 años, como atestiguan los datos que aparecen en la (Figura 21) donde se comprueba que el 35,3% de los propietarios tiene entre 41 y 50 años, y el 28,4% entre 51 y 60 años; si bien, el 18,4% tiene más de sesenta y el 12,3% entre 31 y 40 años, y tan sólo el 5,3% tiene menos de 30 años. Se trata de personas pertenecientes a la clase media-alta o alta, que optan por invertir en el sector inmobiliario como una estrategia para complementar sus ingresos futuros, en particular su pensión de jubilación. Esta perspectiva a largo plazo se traduce en una apuesta por la solidez y seguridad del mercado de la vivienda ya que, en comparación con otros instrumentos financieros como los

depósitos bancarios o los bonos del Estado, la inversión en alquiler ofrece una rentabilidad superior. Además, la creciente dificultad de acceso a la propiedad, especialmente entre jóvenes y personas inmigrantes, ha impulsado una demanda constante en el sector del alquiler (Fernández, 2022).

Figura 21
Edad de los propietarios de las viviendas



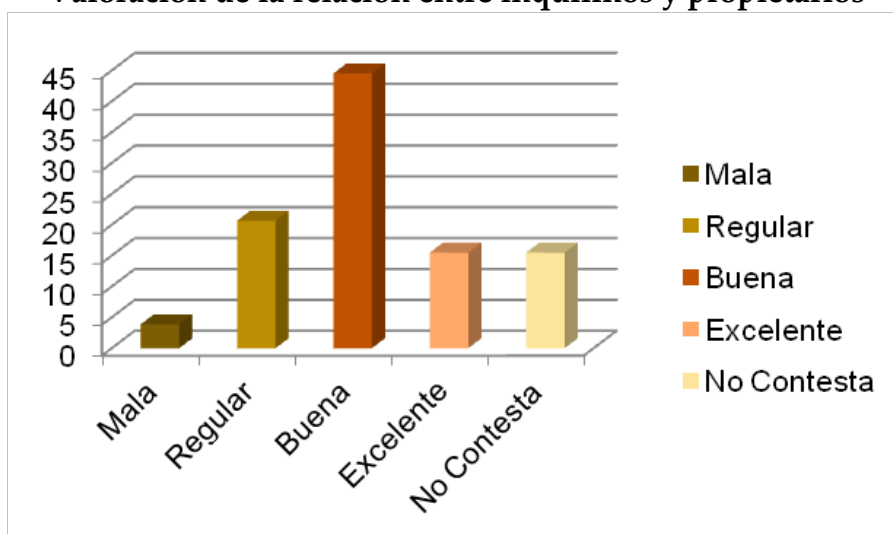
Fuente: elaboración propia

En este contexto, determinadas ciudades se han destacado por ofrecer rendimientos particularmente atractivos. Algunos ejemplos son Lleida, donde el alquiler de una vivienda puede reportar una rentabilidad del 8.1%, seguida de Murcia con un 8%, mientras que en Alicante se observa un mercado del alquiler en ascenso, impulsado por inversores experimentados que ya poseen activos en capitales como Madrid. Estos indicadores evidencian no solo la estabilidad del mercado en estas localidades, sino

también el potencial de crecimiento en términos de rentabilidad, lo que resulta especialmente relevante en períodos de incertidumbre económica. Sin embargo, el incremento en la rentabilidad no siempre se traduce en una mejora en las condiciones de los inquilinos, ya que los propietarios pueden priorizar la rentabilidad económica sobre la adecuación de la vivienda y la estabilidad del arrendamiento (García López, 2024).

Así, otra de las variables que se han analizado en este estudio es la valoración de los inquilinos respecto al tipo de relación que mantienen con los propietarios de la vivienda en la que residen (Figura 22). Los datos recogidos muestran que la mayoría valora dicha relación como buena (44.5%) o excelente (15.4%), mientras el 20.6% la considera regular y el 3.8% señala que es mala.

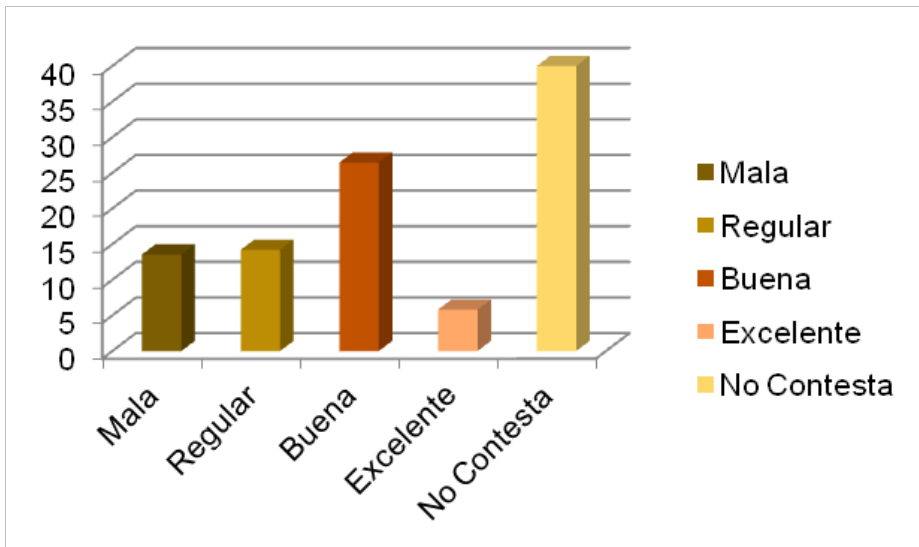
Figura 22
Valoración de la relación entre inquilinos y propietarios



Fuente: elaboración propia

Por su parte, valoran su relación con la inmobiliaria o fondo que gestiona el alquiler de su vivienda como buena (26.4%) o excelente (5.8%); sin embargo, el 14.1% y el 13.5% se refieren a ella como mala o muy mala (Figura 23).

Figura 23
Valoración de la relación entre inquilinos e inmobiliarias/fondos



Fuente: elaboración propia

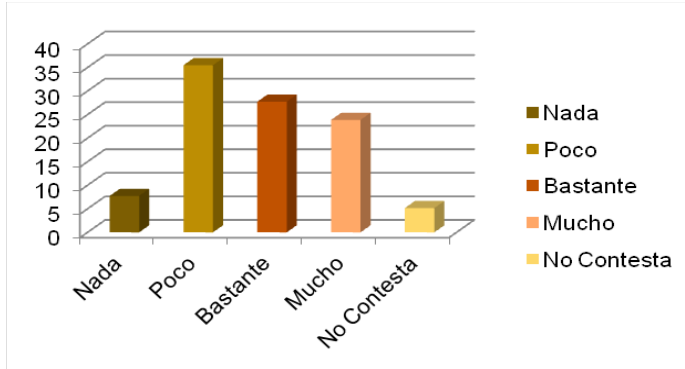
En definitiva, la oferta de vivienda en alquiler en España se caracteriza por la preponderancia de pequeños propietarios que gestionan de manera directa sus inmuebles, lo cual permite una respuesta flexible a la demanda, aunque también implica desafíos en términos de uniformidad y calidad en el servicio.

3. Grado de satisfacción con la vivienda actual de las personas migrantes

La satisfacción con la vivienda está estrechamente ligada a estos factores de oferta y demanda. La escasez de viviendas asequibles y el aumento de los precios han obligado a muchas personas a habitar en espacios reducidos o en condiciones de hacinamiento, afectando negativamente su bienestar. El tamaño de la vivienda y el número de habitaciones son aspectos clave en la percepción de confort y funcionalidad, influyendo en la calidad de vida de los residentes. Asimismo, el equipamiento energético juega un papel fundamental en la eficiencia del hogar y en los costos asociados a su mantenimiento, lo que impacta directamente en la capacidad económica de las familias para sostener su vivienda.

Tal como se observa a continuación (Figura 24), los resultados obtenidos en este estudio muestran que la mayoría de los participantes en la muestra se sienten poco (35.4%) o nada (7.7%) satisfechos con el tamaño de su vivienda, mientras que el 27.7% dice sentirse bastante satisfecho y el 23.8% muy satisfecho.

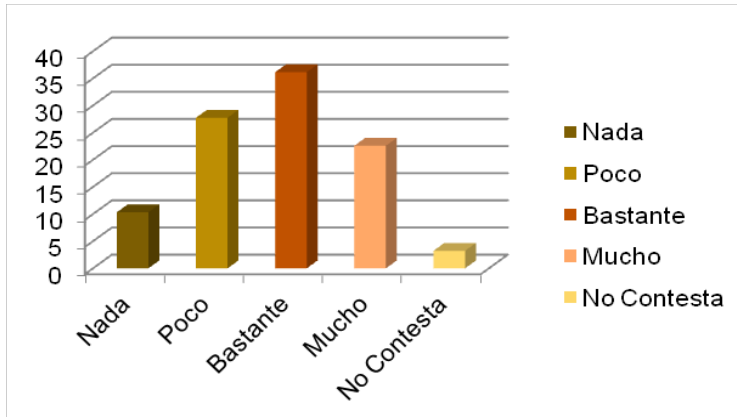
Figura 24
Satisfacción en cuanto al tamaño de la vivienda



Fuente: elaboración propia

En cuanto al número de habitaciones (Figura 25), el 36.1% señala que está bastante o muy (22.5%) satisfecho. Por su parte, el 27.7% está poco y el 10.3% dice que no está nada satisfecho.

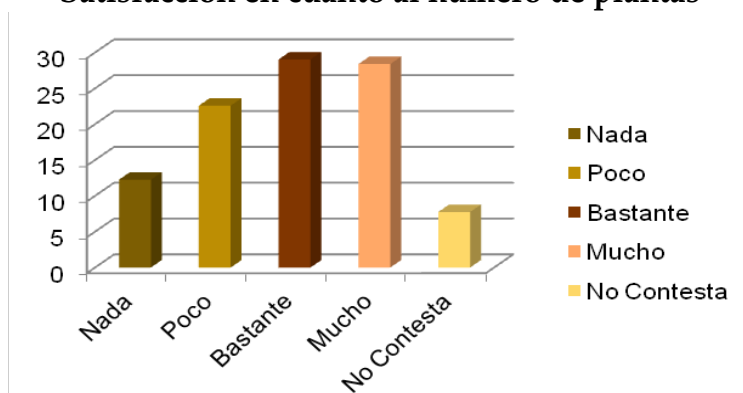
Figura 25
Satisfacción en cuanto al número de habitaciones



Fuente: elaboración propia

Por otra parte, la estructura y ubicación de las viviendas en alquiler también afectan la satisfacción residencial. El número de plantas del edificio, la densidad habitacional y la disponibilidad de instalaciones como ascensores, garajes o zonas comunes pueden influir en la experiencia de los residentes y en su percepción de seguridad y comodidad. En este sentido, los resultados muestran (Figura 26) que el 29% está bastante o muy satisfecho (28.3%) respecto al número de plantas que tiene el edificio en el que vive; sin embargo, el 22.75% dice estar poco o nada 12.2% de acuerdo.

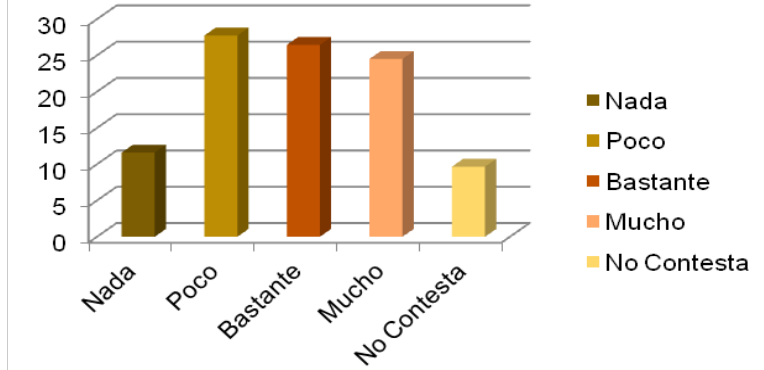
Figura 26
Satisfacción en cuanto al número de plantas



Fuente: elaboración propia

Respecto al número de viviendas por planta (Figura 27), el 27.7% dice estar poco satisfecho y el 11.6% nada. Por el contrario, el 24.5% afirma que sí está bastante o muy satisfecho (9.6%) respecto a esta cuestión.

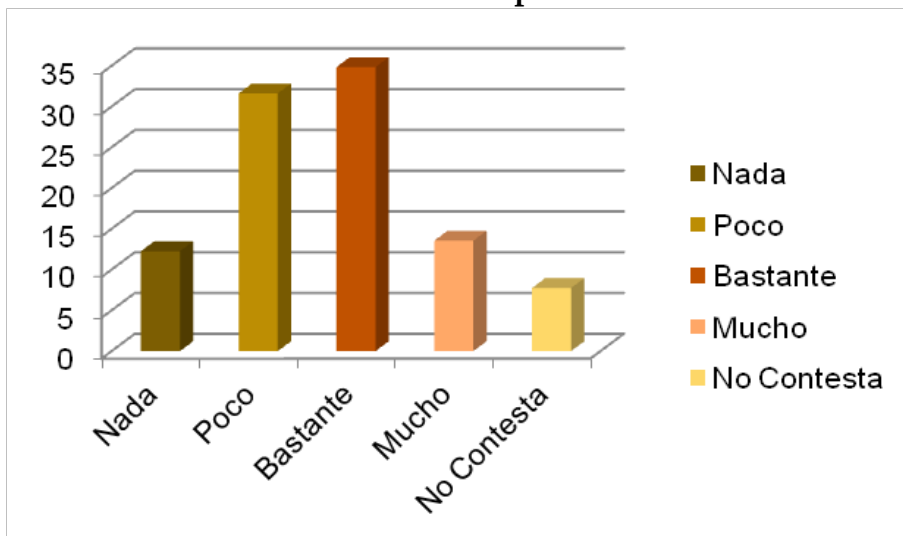
Figura 27
Satisfacción en cuanto al número de viviendas por planta



Fuente: elaboración propia

Otra de las cuestiones planteadas se refiere al grado de satisfacción con el tipo de instalaciones (equipamiento energético, ascensores, garajes, zonas comunes, etc.) de las que dispone el edificio en el que residen. Comprobamos (Figura 28) que aproximadamente la mitad de los participantes ha señalado que está bastante 34.8% o muy satisfecho (13.5%) con el equipamiento del edificio donde vive, mientras que casi la otra mitad señala estar poco (31.6%) o nada satisfecho (12.2%) con las instalaciones de que dispone.

Figura 28
Satisfacción en cuanto al tipo de instalaciones



Fuente: elaboración propia

Desde la perspectiva de la satisfacción con la vivienda, la composición del mercado de alquiler influye significativamente en las condiciones de habitabilidad y en la estabilidad de los contratos de arrendamiento. La falta de una regulación estricta sobre la calidad de las viviendas ofertadas por pequeños propietarios ha generado disparidades en la adecuación de los inmuebles en términos de tamaño, equipamiento energético y disponibilidad de servicios esenciales. Esto afecta directamente la percepción de confort y bienestar de los inquilinos, quienes a menudo deben conformarse con opciones limitadas debido a restricciones económicas (Orozco-Martínez et al., 2022).

4. Valoración de la ubicación y características del barrio

Las condiciones habitacionales en las que se encuentran muchos inmigrantes en España difieren del resto de la población y están condicionadas por la incertidumbre laboral y la falta de recursos, lo que les dificulta tanto la compra como el alquiler de una vivienda. En muchos casos, la única alternativa viable es el subarriendo de habitaciones en viviendas compartidas, lo que conlleva una serie de problemáticas, como el hacinamiento y la falta de privacidad, que afectan directamente la satisfacción con la vivienda (Leal y Alguacil, 2012; Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2020). Esta situación no solo genera problemas de convivencia, sino que también puede derivar en exclusión residencial, donde los inquilinos no pueden integrarse adecuadamente en sus comunidades. Además, se observa una segmentación en la ocupación del espacio público, en la que las interacciones entre inmigrantes y población autóctona pueden verse limitadas por prejuicios o falta de oportunidades de integración (Martínez Veiga, 1997). En algunos barrios, la percepción de inseguridad y las dinámicas de segregación social contribuyen a un menor nivel de satisfacción residencial (Allen et al., 2019).

A decir de Martínez Veiga (1997), los inmigrantes en España suelen habitar en diferentes tipos de viviendas según sus posibilidades económicas. Algunas opciones incluyen cortijos alquilados o cedidos para trabajadores agrícolas, viviendas en naves industriales remodeladas o incluso espacios compartidos con un uso mixto de almacenamiento y residencia. Aunque estas categorías se definieron hace décadas, siguen siendo relevantes

en la actualidad, ya que la falta de acceso a viviendas dignas perpetúa estas estrategias habitacionales.

Además, estudios recientes han señalado que la ubicación de las viviendas en alquiler es un factor clave en la calidad de vida de los residentes. Según Gómez Giménez (2024), las zonas periféricas, donde se concentran muchas de estas viviendas, tienden a presentar mayores niveles de segregación residencial y menor acceso a servicios básicos, lo que impacta negativamente en la satisfacción con la vivienda. Según este mismo autor, la calidad del entorno urbano, incluida la presencia de infraestructuras y espacios verdes, tiene un papel determinante en la percepción de bienestar de los inquilinos.

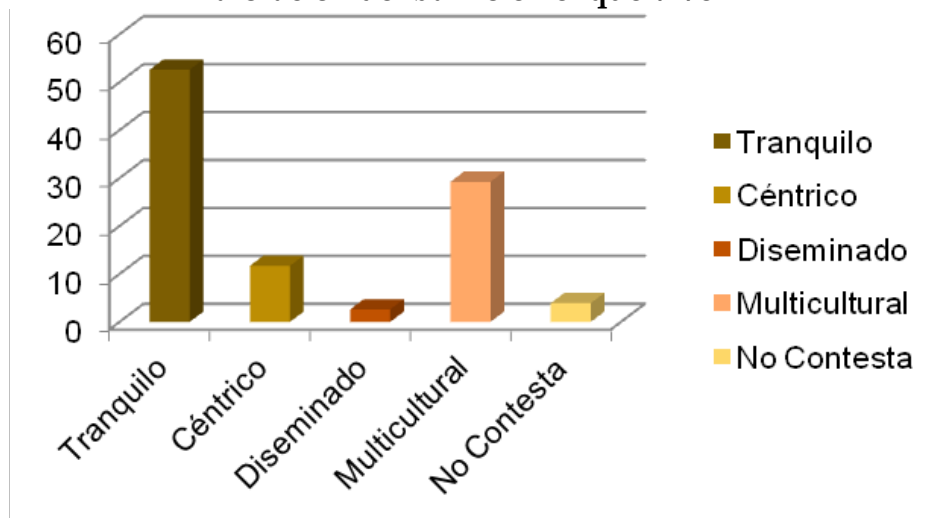
De este modo, la ubicación de las propiedades en alquiler también juega un papel crucial en la satisfacción de los residentes. En muchas ciudades, los pequeños propietarios tienden a concentrar sus inversiones en barrios periféricos o en áreas con menor desarrollo urbanístico, donde los costos de adquisición son más bajos pero la disponibilidad de infraestructuras y servicios puede ser insuficiente. Esta realidad implica que los inquilinos no solo enfrentan dificultades en la accesibilidad a la vivienda, sino también en la calidad del entorno habitacional (Shershneva et al., 2024).

Los datos recogidos en este estudio muestran que más de la mitad de los participantes (53%) han buscado activamente una vivienda de alquiler en los últimos meses, enfrentándose a múltiples dificultades, incluidas mudanzas forzadas por razones ajenas a su voluntad. Aunque la mayoría de los encuestados afirma residir en un barrio tranquilo, muy pocos viven en el centro urbano, mientras que la gran mayoría se encuentra en barrios periféricos, donde las condiciones habitacionales pueden

ser menos favorables. La ubicación de la vivienda influye significativamente en la percepción de satisfacción, ya que el acceso a infraestructuras, transporte y servicios públicos es clave para la calidad de vida de los inquilinos. Además, la desigualdad en la distribución de la oferta de vivienda genera un impacto directo en la satisfacción residencial. Mientras que en algunas áreas la oferta de viviendas bien equipadas y con servicios adecuados es limitada, en otras se observa una mayor disponibilidad de inmuebles en condiciones deficientes, lo que contribuye a la insatisfacción de los inquilinos. Esta realidad subraya la necesidad de políticas habitacionales que no solo fomenten el acceso a la vivienda, sino que también garanticen estándares de calidad adecuados para los residentes (Shershneva et al., 2024).

Atendiendo a lo expuesto en el párrafo anterior, los resultados extraídos de los datos aportados por los participantes en la muestra sobre la percepción que tienen del barrio en el que residen (Figura 29), reflejan que el 52.5% considera que vive en un barrio tranquilo, con un perfil social del vecindario en el que se advierte la multiculturalidad (29.2%). Sólo el 11.6% dice que vive en un barrio céntrico y el 2.5% lo hace en un barrio donde las viviendas se encuentran diseminadas.

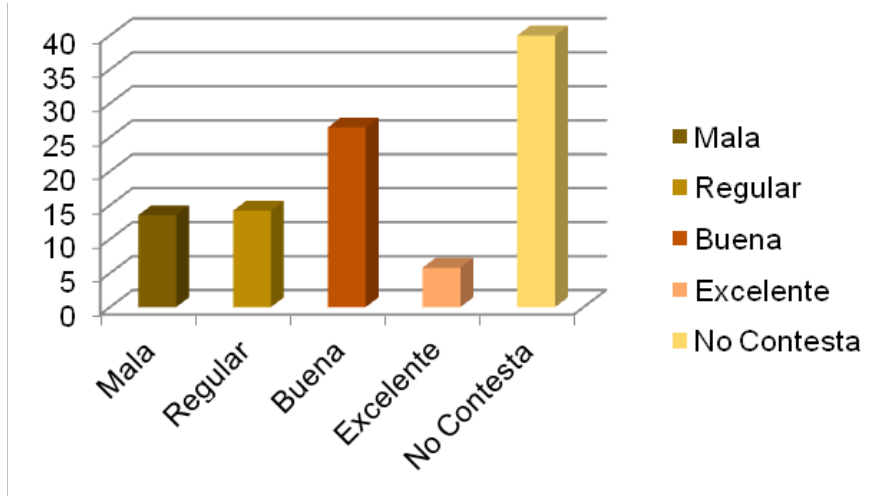
Figura 29
Valoración del barrio en el que viven



Fuente: elaboración propia

Además, señalan que su relación con el vecindario es buena (50.3%) o excelente (13.5%). Por el contrario, el 14.1% señala que es regular y sólo el 1.2% dice que es mala.

Figura 30
Valoración del vecindario



Fuente: elaboración propia

Sin duda, la falta de regulación en el mercado del alquiler ha dado lugar a situaciones de vulnerabilidad habitacional, donde los inquilinos enfrentan dificultades para encontrar viviendas adecuadas a precios asequibles y con condiciones mínimas de habitabilidad (Fernández, 2022). Ante esta realidad, resulta fundamental el desarrollo de políticas de vivienda que prioricen el acceso a hogares dignos y sostenibles. La implementación de programas de alquiler social, incentivos fiscales para la promoción de viviendas en alquiler asequible y la regulación del mercado de alquiler vacacional podrían contribuir a mejorar la disponibilidad y accesibilidad de viviendas para los colectivos más vulnerables. Además, la mejora en la infraestructura y el equipamiento de las viviendas podría aumentar la satisfacción residencial y reducir las desigualdades en el acceso a condiciones habitacionales adecuadas (Orozco-Martínez et al., 2022).

En definitiva, la relación entre la oferta y demanda de vivienda en el mercado de alquiler y la satisfacción con la vivienda es innegable. Las condiciones económicas, las políticas habitacionales y las características de las viviendas disponibles determinan, en gran medida, el bienestar de los residentes. Garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada debe ser una prioridad en la agenda pública, asegurando que todas las personas puedan disfrutar de un hogar que les proporcione estabilidad, seguridad y calidad de vida.

5. Oferta de servicios y necesidades de la población migrante

No obstante, el aumento de la demanda y la escasez de oferta están provocando que los precios del mercado de la vivienda sigan al alza. Según el portal pisos.com en mayo de 2024, en la Región de Murcia, el precio de la vivienda de segunda mano había subido en un 13.1%, situándose como la tercera comunidad en la que más se han incrementado de toda España, por detrás de Madrid y Cantabria. Sin embargo, el estudio concluye que, pese a esta tendencia alcista en la Región de Murcia, durante el último año, el precio del metro cuadrado habría bajado medio punto con respecto al mismo periodo del año 2023 (Aragón, 2024).

En este contexto, los expertos avisan de que existe un importante desajuste entre la oferta y la demanda. Así, un informe de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región de Murcia señala que en los próximos cinco años se necesitarán 50000 nuevos hogares. Sin embargo, según señala el

Instituto Nacional de Estadística, la previsión de oferta de vivienda de nueva construcción en esta comunidad será tan sólo de 14000 dado que, actualmente, sólo se están visando 3500 obras nuevas por año. Por tanto, se está generando un déficit considerable y los promotores piden a las administraciones locales impulsar medidas para desbloquear planes urbanísticos que no salen adelante por falta de colectores o de infraestructuras de saneamiento, y a favorecer la disminución de los costes de construcción para estimular la oferta. Según este colectivo, adoptar estas medidas podría ayudar a facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes y de las familias vulnerables (Díaz, 2024). Lo cierto es que esta disparidad genera un déficit habitacional que afecta de manera más pronunciada a los colectivos más vulnerables, incluidos los migrantes, quienes suelen depender de alquileres más asequibles y a menudo en condiciones precarias.

La satisfacción con la vivienda no solo depende del acceso a la misma, sino también de la calidad de los servicios básicos y el mantenimiento de los inmuebles. Algunos autores insisten en la necesidad de una estrategia que combine la urbanización de nuevos suelos con la rehabilitación de viviendas existentes, priorizando la mejora de barrios con alta densidad de población inmigrante. Invertir en el mantenimiento de las viviendas ocupadas, y en la rehabilitación de las desocupadas, podría contribuir a reducir la obsolescencia urbana y mejorar la integración social en las zonas más vulnerables (Beltrán Abadía, 2002). Además, garantizar el acceso a servicios esenciales como transporte, sanidad y educación en estos barrios es fundamental para incrementar los niveles de satisfacción con la vivienda y fomentar la cohesión social.

6. Discusión y conclusiones

El presente estudio sobre la oferta y demanda de vivienda en el mercado de alquiler ha evidenciado las dificultades estructurales que enfrentan los colectivos más vulnerables, en particular las personas migrantes, para acceder a una vivienda en condiciones adecuadas. La precariedad laboral y la escasez de recursos económicos limitan sus posibilidades de compra o alquiler, empujándolos al subarriendo de habitaciones en viviendas compartidas, lo que conlleva problemas de hacinamiento, falta de privacidad y exclusión residencial (Leal y Alguacil, 2012; Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2020). Esta situación se ve agravada por la carencia de alternativas de alquiler social y la creciente presión del mercado inmobiliario derivada de la turistificación y la demanda creciente de vivienda por parte de jóvenes autóctonos.

El informe de la Escuela de Negocios y Administración de Empresas (ENAE, 2024) destaca que, en la Región de Murcia, los precios del alquiler han experimentado un incremento del 10.6% en el último año, lo que dificulta aún más el acceso a una vivienda asequible. Como consecuencia, también ha aumentado la demanda de habitaciones en alquiler, con un promedio de doce personas interesadas por cada habitación disponible. Estos datos evidencian la necesidad de revisar y reformular las políticas de vivienda para garantizar un acceso equitativo y condiciones habitacionales dignas (Orozco-Martínez et al., 2022).

Los resultados del estudio han puesto de manifiesto que la satisfacción con la vivienda está estrechamente vinculada a factores como el tamaño del inmueble, el número de habitaciones, el equipamiento energético y las instalaciones

comunitarias. La escasez de espacios adecuados y el hacinamiento afectan negativamente la percepción de bienestar de los residentes, al igual que la falta de ascensores, garajes y zonas comunes en muchos edificios. Además, la ubicación de la vivienda influye significativamente en la calidad de vida, ya que las viviendas situadas en barrios periféricos suelen presentar mayores niveles de segregación residencial y menor acceso a servicios esenciales, como transporte y sanidad (Gómez Giménez, 2024; Shershneva et al., 2024).

Desde la perspectiva de la oferta de vivienda, el mercado de alquiler en España está dominado por pequeños propietarios, quienes gestionan de manera directa sus inmuebles. Aunque esta estructura permite una mayor flexibilidad en la negociación de los contratos, también genera disparidades en la calidad del servicio y en las condiciones de habitabilidad. Además, la falta de regulación adecuada sobre las condiciones de los alquileres ha propiciado una oferta desigual, donde los inquilinos pueden experimentar desde una gestión personalizada hasta situaciones de abuso y precariedad (Fernández, 2022; García López, 2024).

Para mejorar la situación habitacional de las personas migrantes y otros colectivos en riesgo de exclusión, es fundamental implementar políticas urbanísticas inclusivas. La rehabilitación de viviendas existentes, la regulación del mercado de alquiler y la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler social pueden contribuir a reducir las desigualdades y garantizar condiciones de vida dignas. Además, es crucial fomentar la cohesión social mediante estrategias que integren a los migrantes en las comunidades locales y promuevan una convivencia armónica entre vecinos (Beltrán Abadía, 2002).

En definitiva, el acceso a una vivienda digna no solo implica garantizar una oferta suficiente y asequible, sino también asegurar la calidad de las viviendas y su entorno. La falta de regulación en el mercado del alquiler, la especulación inmobiliaria y la insuficiencia de políticas públicas efectivas han generado un contexto de vulnerabilidad habitacional que afecta especialmente a los sectores más desfavorecidos. Abordar estos desafíos requiere un enfoque integral y sostenible que priorice el bienestar de todos los ciudadanos y fomente un desarrollo urbano equitativo y accesible para todos.

Referencias

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2019). *Housing and welfare in Southern Europe*. Wiley-Blackwell.
- Aragón, A. (2024, 6 de mayo). El precio de la vivienda sube un 10'88% frente al año pasado. [mensaje en un blog]. <https://www.pisos.com/aldia/el-precio-de-la-vivienda-sube-un-1088-frente-al-ano-pasado/1661610/>
- EFE (2024, 5 de diciembre). *Baleares, Madrid o Murcia entre las regiones de la OCDE donde más cuesta vivir*. <https://es.investing.com/news/stock-market-news/baleares-o-madrid-o-murcia-entre-las-regiones-de-la-ocde-donde-mas-cuesta-la-vivienda-2939889>
- Beltrán Abadía, R. (2002). De aquellos barros, estos lodos: la política de vivienda en la España franquista y postfranquista. *Acciones e investigaciones sociales*, (16), 25-67. [file:///C:/Users/PDEMOS/Downloads/aisojsadm,+AIS_16\(06\).pdf](file:///C:/Users/PDEMOS/Downloads/aisojsadm,+AIS_16(06).pdf)
- Díaz, Ch. (2024, 10 de octubre). La Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región de Murcia ha presentado la feria

- RESIDE. Advierten de que 5000 familias necesitarán vivienda y no la tendrán en los próximos 5 años. [podcast]. En *Onda Regional*. <https://www.orm.es/noticias-2024/la-falta-de-vivienda-es-una-emergencia-nacional/>
- Díaz, Ch. (2024, 6 de diciembre). Murcia, segunda comunidad donde las familias tienen que dedicar una mayor parte de sus ingresos a la vivienda. [podcast]. En *Onda Regional*. <https://www.orm.es/noticias-2024/murcia-segunda-comunidad-donde-las-familias-tienen-que-dedicar-una-mayor-parte-de-sus-ingresos-a-la-vivienda/>
- Escuela de Negocios Administración y Empresas (ENAE 2024, 18 de septiembre). Incremento en los precios del alquiler de pisos en Murcia. *ENAE INTERNATIONAL BUSINESS SCHOOL*. <https://www.enaes.es/blog/incremento-en-los-precios-del-alquiler-piso-en-murcia?adin=02021864894>
- Evans G. W. (2003). The built environment and mental health. *Journal of urban health : bulletin of the New York Academy of Medicine*, 80(4), 536–555. <https://doi.org/10.1093/jurban/jtg063>
- Fernández, A. N. (2022). Regular los alquileres en un escenario hostil: la función social de la propiedad y la lucha por el derecho a la vivienda en España. En *Regular los alquileres: la lucha por el derecho a una vivienda digna en España* (pp. 15-55). Tirant lo Blanch.
- García López, E. (2024, 6 de diciembre). Ni fondos buitres, ni grandes tenedores: el 92% de los pisos de alquiler en España pertenecen a pequeños propietarios. *Infobae*. <https://www.infobae.com/espana/2024/08/16/el-92-de-los-pisos-en-alquiler-están-en-manos-de-pequeños-propietarios-atraídos-por-una-rentabilidad-media-del-75/>
- García Montalvo, J. (2019). Retos del mercado del alquiler en España. *Cuadernos de Información económica*, (269), 1-11. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6872033>
- Gómez Giménez, J. (2024). Desigualdad urbana: la segregación residencial en contextos metropolitanos sin ordenación

- territorial integrada. *Cuadernos De Investigación Urbanística*, 154, 1-95. <https://doi.org/10.20868/ciur.2024.154.5266>
- Khametshin, D., López-Rodríguez, D., y Pérez García, L. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. *Documentos Ocasionales/Banco de España*, 2432. <https://asval.com/wp-content/uploads/2024/11/El-mercado-del-alquiler-de-vivienda-residencial-en-Espana-Banco-de-Espana.pdf>
- 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*, 126-156. <https://raco.cat/index.php/AnuarioCIDOBInmigracion/articloe/view/354080/445992>
- López-Rodríguez, D., y Matea, M. D. LL. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. *Boletín Económico*, (SEP). <https://ideas.repec.org/a/bde/joures/y2019i9daan25.html>
- Martínez Veiga, U. (1997). Vivienda e integración social de los inmigrantes. Alojamiento de los inmigrantes en España. *Quaderns de l'institut Català d'Antropologia*, (11), 27-64.
- Nelson, G., y Saegert, S. (2010). *Housing and Quality of Life: An Ecological Perspective*. In: Preedy, V.R., Watson, R.R. (eds) *Handbook of Disease Burdens and Quality of Life Measures*. Springer, New York, NY. https://doi.org/10.1007/978-0-387-78665-0_194
- Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J., y Gil Alonso, F. (2022). Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas. *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, (54), 1-21. <https://doi.org/10.14422/mig.i54y2022.009>
- Shershneva, J., Fernández, I. y Piasek, G. (2024). Regeneración urbana en barrios vulnerables: tensiones entre lo físico y lo social en el caso de Otxarkoaga, Bilbao. *Ciudad y territorio*, 56 (221), 919-942. doi:10.37230/CyTET.2024.221.10.

- Sixsmith, A., Sixsmith, y J. Ageing in Place in the United Kingdom. *Ageing Int.* 32, 219–235 (2008). <https://doi.org/10.1007/s12126-008-9019-y>
- Torres, R. (2022). El mercado de la vivienda ante el cambio de ciclo económico. *Cuadernos de Información económica*, (290), 1-6. https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2022/09/Torres_FINAL.pdf

CAPÍTULO 8

Políticas Públicas de Acceso a la Vivienda

Micaela Galano Rollano

Columbares

Introducción

La vivienda es un derecho reconocido en la Constitución Española de 1978. Sin embargo, garantizar este derecho se ha convertido en un desafío para los diferentes gobiernos. El artículo 47 de la Constitución Española establece que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” (Constitución Española, 1978). E insta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer normas para hacer efectivo este derecho. A pesar de esta declaración, las políticas que garanticen el acceso a la vivienda han sido irregulares e insuficientes, pues la realidad en España nos muestra una desconexión entre este mandato constitucional y las condiciones del mercado de vivienda.

Desde la década de los 50, “los españoles acceden en menor medida a la vivienda como inquilinos, lo que se traduce en una caída constante y continuada del porcentaje de viviendas principales en alquiler, hasta alcanzar su valor más bajo en 2001” (Sánchez García, 2019). En este periodo de tiempo España se fue convirtiendo en un país de propietarios, invirtiendo en ladrillo y dejando el alquiler como vía de acceso a una vivienda en un segundo plano.

Con la transición y la llegada de la democracia a España, las políticas de vivienda se han movido entre fomentar la propiedad privada y promover el alquiler, con una gran preferencia histórica por la primera. Esto ha ido creando un mercado altamente desequilibrado y con graves problemas estructurales que llegan hasta nuestros días.

La crisis económica de 2008 marcó las políticas públicas de vivienda. El colapso del mercado inmobiliario puso de manifiesto la debilidad de un modelo basado principalmente en la promoción de la propiedad frente al alquiler, dejando a miles de familias en situaciones de vulnerabilidad extrema. Desde entonces, el debate sobre la vivienda en España se ha centrado en encontrar un equilibrio entre la regulación del mercado, el aumento del parque público de vivienda social y la implementación de medidas que prioricen a los sectores de la población más vulnerables.

Posteriormente, la pandemia de COVID-19 volvió a situar a la vivienda en el centro del debate público. Durante el confinamiento, los hogares adquirieron una importancia hasta entonces sin precedentes como espacio de refugio, trabajo, educación y/o cuidados. Al mismo tiempo, dejó también al descubierto las carencias habitacionales del estado español,

especialmente en términos de acceso a viviendas adecuadas para la población más vulnerable. Se intensificaron problemas preexistentes, como la precariedad en el mercado de alquiler, el hacinamiento en zonas urbanas y la insuficiencia del parque de vivienda social.

En su respuesta, el gobierno central y los gobiernos autonómicos adoptaron medidas urgentes para paliar el impacto de esta crisis, como fueron la moratoria en desahucios, el aplazamiento del pago de hipotecas y alquileres, y la movilización de fondos para el alquiler social (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021). Estas iniciativas evitaron el colapso inmediato, pero también pusieron el foco en la necesidad de diseñar políticas estructurales que trascendieran las diferentes crisis y que ofrezcan soluciones sostenibles a largo plazo.

A día de hoy, el acceso a la vivienda es también un problema territorial. En España, las diferencias regionales en términos de demanda, oferta y políticas aplicadas generan una realidad desigual que requiere respuestas adaptadas. En caso particular de esta investigación, regiones como la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia se enfrentan a problemas específicos relacionados con la alta demanda en zonas urbanas, el impacto del turismo y el insuficiente parque de vivienda pública y social. Nuestra reflexión parte de la premisa de que el acceso a la vivienda no solo es un tema de justicia social, sino también un pilar esencial para la construcción de un modelo de país con un desarrollo inclusivo y sostenible.

Es por ello, que este capítulo pone el foco en el análisis del acceso de las personas encuestadas a ayudas y programas de vivienda pública, con el objetivo de identificar posibles barreras

y evaluar la efectividad de estos recursos (Tabla 17). Del mismo modo, se indaga en la solicitud de ayudas para el alquiler y en el acceso a programas de vivienda pública. Asimismo, se analizan los tipos de ayuda o programa solicitados entre la población encuestada y, en caso de su no obtención, las razones de su denegación.

Tabla 17
Bloque VI. Ayudas y programas de vivienda pública

| BLOQUE VI Ayudas y programas de vivienda pública |
|--|
| 1. ¿Has solicitado una ayuda de alquiler en algún momento? |
| 2. ¿Has intentado acceder a algún programa de vivienda pública? |
| 3. ¿Qué ayuda o que programa de vivienda has solicitado? En caso de no habértelo concedido, indicar las razones. |

Fuente: elaboración propia

De forma concreta, en el presente capítulo, se analizan las preguntas del Bloque VI: ¿has solicitado una ayuda de alquiler en algún momento?, ¿qué ayuda o que programa de vivienda has solicitado?, han permitido conocer mejor el tipo de ayuda que han podido tener las personas migrantes para poder acceder a una vivienda de alquiler, si es que la han recibido. Y, en caso contrario, cuáles han sido las circunstancias por las cuáles se les ha denegado. A tenor de los resultados, comprobamos que no es nada fácil que estas personas puedan obtener algún tipo de ayuda. Las principales causas por las que se les ha denegado el acceso a una vivienda de alquiler es que la mayoría de ellas se encuentra en situación irregular en nuestro país, con escasos recursos económicos y otros motivos derivados de cuestiones

xenóforas y discriminatorias que las hace ser un colectivo vulnerable. Tal como señalan algunos estudios, son más que evidentes las barreras procedimentales con las que se topan muchas de estas personas en situación vulnerable, y que les impide que puedan beneficiarse de las ayudas a la vivienda (Nogueira López, 2020).

1. Cronología de la vivienda en España

El acceso a una vivienda digna no es solo una cuestión económica o de urbanismo, sino un indicador de desarrollo social y humano de cualquier país. En el caso de España, la evolución histórica de la vivienda refleja un complejo entramado de factores políticos, sociales y económicos que han configurado tanto las políticas públicas de vivienda como las dinámicas del mercado inmobiliario. Este resumen no solo permite entender los retos actuales en materia de vivienda, sino que también ofrece una perspectiva desde la que valorar las decisiones políticas y sus impactos a lo largo del tiempo.

En este sentido, la historia de la vivienda en España no puede desvincularse de acontecimientos históricos, como la transición y llegada de la democracia o el impacto de la globalización tanto en la crisis de 2008 como en la crisis de la Covid-19. Cada una de estas etapas claves ha dejado una huella que todavía es visible en las estructuras urbanas y en las dinámicas del acceso a la vivienda, y han puesto en evidencia las debilidades estructurales, como la falta de un parque público de vivienda, la excesiva dependencia de la propiedad privada y la precariedad del mercado de alquiler. Estos factores, lejos de ser coyunturales,

son el resultado de decisiones históricas que priorizaron el crecimiento económico sobre el bienestar social.

Figura 31
Cronología de la vivienda en España



Fuente: elaboración propia

Durante las décadas de 1950 y 1960, la prioridad del régimen franquista fue la construcción masiva de viviendas para paliar el déficit habitacional generado por el éxodo rural hacia las ciudades. Se promovió la propiedad a través de viviendas protegidas y accesibles, un enfoque que sentó las bases de la cultura de la propiedad que persiste hasta el día de hoy en España. En estas décadas, el llamado milagro económico español nos llevó a un boom inmobiliario. Aunque se construyeron millones de viviendas, muchas de ellas eran de baja calidad, y los problemas de planificación urbana generaron barrios periféricos mal conectados con los centros urbanos y faltos de servicios públicos

En la década de 1980, con la democracia, se mantuvo el énfasis en la propiedad privada, pero con un mayor interés en la

planificación urbanística. Con el Plan Estatal de Vivienda y Suelo de 1981, los diferentes gobiernos comenzaron a implementar planes específicos para el alquiler social y la rehabilitación urbana. Sin embargo, la oferta pública de vivienda fue insuficiente para satisfacer la demanda, lo que dejó el mercado en manos del sector privado.

A partir de los años 90, el país experimenta un auge en vivienda privada sin precedentes. Las políticas fiscales favorecen la compra de vivienda frente al alquiler, mientras que la desregulación del suelo facilita la especulación urbanística. Este modelo culmina en la burbuja inmobiliaria que termina explotando en 2008, dejando a millones de familias endeudadas y a muchas más en riesgo de exclusión residencial y social.

El estallido de la burbuja nos dejó un panorama devastador con desahucios masivos, un parque de viviendas vacías y una crisis de acceso para los grupos más vulnerables. Entre 2008 y 2014, España registra una caída masiva de los precios de la vivienda y un aumento de los desahucios, especialmente de personas que habían adquirido viviendas durante la burbuja mediante hipotecas de alto riesgo. El impacto del estallido impulsa el surgimiento de movimientos sociales como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que pone de manifiesto la necesidad de reformas profundas y estructurales. Las respuestas gubernamentales incluyen la creación de un Código de Buenas Prácticas para las entidades financieras y la aprobación de medidas de protección contra desahucios, aunque éstas resultaron insuficientes para abordar el problema estructural del acceso a la vivienda (Colau y Alemany, 2012).

La pandemia de Covid-19, declarada en marzo de 2020, tuvo un impacto directo y profundo en la vivienda en España. Durante

el confinamiento, el hogar adquiere una importancia sin precedentes como espacio multifuncional para trabajar, estudiar, cuidar, descansar y/o vivir, lo que puso también en evidencia las desigualdades existentes en las condiciones habitacionales de los hogares españoles. Se implementaron una serie de medidas de emergencia para intentar mitigar los efectos de la pandemia en el acceso y mantenimiento de la vivienda. Estas incluyeron la suspensión temporal de los desahucios para hogares vulnerables, ayudas directas al alquiler o moratorias en el pago de hipotecas para aquellas personas afectadas por la crisis derivada de la pandemia (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021). Esta nueva crisis puso en evidencia graves problemas estructurales como el hacinamiento, la falta de acceso a viviendas adecuadas y el incremento de la precariedad en el mercado de alquiler. Muchas familias que ya se encontraban en situaciones de vulnerabilidad económica antes de la pandemia enfrentaron una mayor inseguridad debido a la pérdida de empleo o la reducción de ingresos. La pandemia acentuó la necesidad de diseñar políticas estructurales que prioricen el derecho a la vivienda sobre su mercantilización, promoviendo un acceso equitativo y sostenible para todas las personas. (Colau y Alemany, 2012).

2. La actualidad de las políticas de vivienda

En la actualidad, las políticas públicas de vivienda en España están marcadas por el intento de equilibrar el mercado inmobiliario que enfrenta enormes desafíos, como la escasez de vivienda asequible, la especulación, el incremento del precio de la vivienda en alquiler y un insuficiente parque público de vivienda. Este

panorama es especialmente complejo en regiones como Murcia y la Comunidad Valenciana, donde las dinámicas económicas, demográficas y sociales presentan particularidades específicas.

A nivel nacional, las políticas de vivienda han ganado protagonismo en los últimos años, en parte debido a la creciente presión social y a las dificultades de acceso a la vivienda que afectan a amplios grupos de la población. El marco normativo actual se centra en tres ejes principales: el impulso al alquiler asequible y vivienda social, el fomento de la rehabilitación y sostenibilidad y la protección frente a los desahucios

En primer lugar, el gobierno central ha reforzado el papel del alquiler asequible como alternativa a la adquisición de vivienda. La Ley de Vivienda aprobada en 2023 establece la obligación de destinar un porcentaje del suelo urbanizable a vivienda protegida, así como límites al precio del alquiler en zonas tensionadas (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2023). El parque de vivienda social en España es uno de los más bajos de la Unión Europea, representando apenas un 2% del total de viviendas (Eurostat, 2022). En contraste, Países Bajos supera el 30%. Para paliar esta carencia, se han lanzado iniciativas como el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, que prioriza la construcción de vivienda pública y la rehabilitación de inmuebles. Además de los convenios público-privados, que fomentan la cesión de suelo público a promotores privados bajo la condición de destinar un porcentaje a alquiler social (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021). No obstante, la implementación está siendo lenta debido a barreras burocráticas, falta de recursos financieros, una fuerte resistencia de algunos actores del mercado y la oposición política. No debemos olvidar que la competencia en materia de

vivienda está transferida a las comunidades autónomas, a las que principalmente les corresponde regular. Ciertamente es que algunas de estas medidas han sido objeto de críticas por parte de expertos, quienes advierten que los controles de precios podrían desincentivar la oferta, agravando la escasez de viviendas disponibles.

En segundo lugar, y en línea con los objetivos europeos de transición ecológica, España ha incorporado programas para la rehabilitación de viviendas mediante fondos Next Generation. Estas iniciativas buscan mejorar la eficiencia energética del parque de vivienda existente y reducir las emisiones de carbono, así como rejuvenecerlo (Comisión Europea, 2022). El parque de vivienda en España está muy envejecido.

Por último, se han implementado medidas de emergencia para proteger a los colectivos vulnerables, como la suspensión temporal de desahucios para personas en riesgo de exclusión social. Sin embargo, estas acciones suelen ser temporales, no protegen a todas las familias vulnerables y no abordan las causas estructurales del problema. Desde los movimientos sociales y las entidades del tercer sector se manifiesta que estas medidas son insuficientes y se reclaman medidas que puedan garantizar una alternativa habitacional a medio y largo plazo.

2.1. *Políticas de vivienda en la Región de Murcia*

La Región de Murcia, como muchas otras comunidades autónomas, ha experimentado un crecimiento urbano acelerado y un mercado inmobiliario muy dependiente de la construcción

y la especulación. La política de vivienda en la Región de Murcia ha estado históricamente marcada por una fuerte dependencia del mercado privado, una baja inversión en vivienda pública y un modelo urbanístico orientado hacia la expansión desmesurada y la vivienda turística. Es cierto que las últimas iniciativas han ido en línea de corregir algunas de estas deficiencias, pero persisten los graves problemas estructurales que dificultan el acceso a la vivienda para una parte importante de las personas residentes en la Región de Murcia.

Si hablamos de la vivienda protegida y el alquiler social, la Región de Murcia enfrenta la falta de un parque de vivienda pública adecuado para dar respuesta a las necesidades de su población, especialmente a las personas más vulnerables. Según el informe del Gobierno de la Región de Murcia (2022), menos del 1% del total de viviendas en la comunidad están destinadas al alquiler social. Este porcentaje está muy por debajo de la media nacional, lo que limita las opciones de acceso a vivienda para las personas con menos recursos. El mercado privado sigue siendo el principal actor en el acceso a una vivienda, lo que genera un aumento de la desigualdad en la obtención de este recurso básico. En 2022, se anunciaron inversiones significativas para la construcción de 2.000 nuevas viviendas de protección pública en varios municipios, con el objetivo de hacer frente a la creciente demanda. Aunque esta medida ha sido bien recibida también se ha destacado que la falta de suelo urbanizable adecuado y los complejos trámites burocráticos en el proceso de construcción ralentizan la ejecución de estos proyectos (Gobierno de la Región de Murcia, 2022).

Por otro lado, podemos considerar el Plan de Vivienda 2022-2025 de la Región de Murcia como una de las propuestas más

ambiciosas en los últimos años, pero no ha estado exento de críticas, sobre todo por la falta de concreción. Aunque el plan contempla medidas positivas, como la construcción de viviendas de protección pública y el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas, su ejecución está lejos de resolver los problemas de fondo. Asimismo, el enfoque del plan sigue estando demasiado centrado en la construcción de nuevas viviendas, cuando lo que se necesita con más urgencia es una política de vivienda orientada al alquiler social y a la rehabilitación de viviendas vacías para su puesta en el mercado de alquiler.

En cuanto al mercado de alquiler, la Región de Murcia ha experimentado una creciente presión en los últimos años. La escasez de vivienda asequible en las principales ciudades de la región, especialmente Murcia capital, Cartagena, Lorca y Molina de Segura, ha llevado a un aumento de los precios del alquiler, lo que ha dificultado el acceso a la vivienda y en muchos casos al mantenimiento de las familias y/o personas en las mismas. El Gobierno Regional ha promovido un aumento de las ayudas al alquiler para las personas jóvenes y las familias en situación de vulnerabilidad, mediante la subvención de hasta el 40% del alquiler para las que cumplan ciertos requisitos. Las medidas adoptadas hasta el momento no han sido suficientes para frenar el aumento de los alquileres. Estas medidas, no han alcanzado a la mayoría de las personas inquilinas, debido a la rigidez y burocracia del sistema de ayudas. Además, la especulación inmobiliaria sigue siendo un problema grave. Este panorama ha llevado a una situación insostenible, donde el acceso a la vivienda está cada vez más condicionado por la capacidad económica de las personas inquilinas, en lugar de ser un derecho garantizado por las políticas públicas.

2.2. *Políticas de Vivienda en la Comunidad Valenciana*

La comunidad ha sido testigo de un aumento en los precios del alquiler, escasez de vivienda asequible y la gentrificación en muchas de sus principales ciudades, como Valencia y Alicante. Este es un problema común a otras zonas de España donde la presión del turismo y la vivienda vacacional ha desplazado a muchas personas de sus barrios más céntricos hacia la periferia de las ciudades.

Uno de los grandes retos de la Comunidad Valenciana sigue siendo la escasez de viviendas protegidas y un parque de viviendas públicas insuficiente. Si bien se han realizado esfuerzos para aumentar la oferta de viviendas de protección oficial (VPO), el número de viviendas de este tipo sigue siendo escaso para atender a una población en constante crecimiento y que enfrenta grandes dificultades económicas. Según datos del Catálogo de Vivienda Pública de la Generalitat Valenciana (2021), menos del 5% del total de las viviendas en la comunidad son de protección oficial, lo que deja a una gran parte de la población vulnerable fuera (Generalitat Valenciana, 2021).

En los últimos años, los precios de los alquileres en la Comunidad Valenciana han experimentado un ascenso significativo, especialmente en las ciudades de Valencia, Alicante y Castellón. Este fenómeno se ha visto aumentado por la creciente demanda de vivienda en zonas urbanas y turísticas, lo que ha llevado a una mayor especulación. Aunque la Generalitat ha adoptado algunas medidas para frenar este incremento de los precios, estas han sido ampliamente criticadas por no ser lo suficientemente contundentes. Además, los fondos de ayuda al alquiler, aunque necesarios, son insuficientes y no llegan a todas

las personas afectadas debido a su difícil acceso y a los estrictos criterios de elegibilidad.

La Generalitat Valenciana ha lanzado su Plan de Vivienda, que prioriza el aumento del parque público mediante la adquisición de viviendas vacías y la promoción de nuevas construcciones destinadas al alquiler social (Generalitat Valenciana, 2021). Este plan también incluye ayudas directas para el alquiler y subvenciones a la rehabilitación. Además, la Comunidad Valenciana cuenta con un Fondo Social de Vivienda destinado a familias en riesgo de exclusión social. Este programa, coordinado con ayuntamientos y entidades sociales, ofrece viviendas en alquiler con precios asequibles, adaptados a los ingresos de las personas beneficiarias. Como en todos los planes plurianuales, debemos esperar a que finalice para poder hacer un buen análisis del impacto final que ha tenido sobre el problema de la vivienda en la Comunidad Valenciana.

3. Ejemplos de políticas públicas de vivienda en Europa

Las políticas públicas de vivienda en Europa varían de un país a otro, ya que responden a contextos históricos, económicos y sociales muy distintos. Con todo, existen tendencias comunes que han surgido en respuesta a los retos que enfrentan muchas ciudades europeas, como la crisis de la vivienda asequible y el aumento de los precios de la vivienda dedicada al alquiler. A continuación, se muestran algunos ejemplos destacados de políticas de vivienda en Europa.

El modelo de vivienda social en los Países Bajos es uno de los más destacados en Europa, con una fuerte tradición de política pública orientada a garantizar un acceso equitativo a la vivienda para todas las personas residentes. Según el Ministerio de Vivienda y Planificación del Territorio de los Países Bajos (VNG, 2020), alrededor del 30% de la población vive en viviendas sociales. Estas viviendas son accesibles para las personas con ingresos bajos o medios, lo que permite que los sectores más vulnerables no se vean desplazados por los precios del mercado privado.

En Alemania, la política de vivienda se caracteriza por una gran estabilidad en el mercado de alquiler, gracias a una regulación estricta que protege tanto a personas inquilinas como a personas propietarias. La legislación alemana regula los precios del alquiler a través de una política que limita las subidas de los alquileres en las ciudades más afectadas por la especulación. Además, el sistema alemán se basa en un mercado de alquiler a largo plazo, lo que favorece la estabilidad residencial. El gobierno alemán también tiene puesto el foco en la vivienda accesible, a través de programas como el subsidio de alquiler social y las viviendas de alquiler público. En muchas ciudades, especialmente en Berlín, el estado ha mantenido una proporción considerable de viviendas públicas, gestionadas por empresas estatales o semiestatales.

Francia tiene una larga tradición de políticas públicas de vivienda, especialmente en lo que respecta a la creación de un parque de viviendas sociales. En los últimos años, ha intensificado sus esfuerzos para hacer frente a la insuficiencia de vivienda asequible mediante programas con objetivos de aumentar la oferta de viviendas asequibles y mejorar las condiciones de las viviendas existentes. Además, se han

efectuado reformas que facilitan el acceso al alquiler social, incluyendo el uso de fondos para subvenciones directas a personas inquilinas vulnerables.

Los países nórdicos (Suecia, Dinamarca, Noruega y Finlandia) son conocidos por sus modelos de bienestar social, que incluyen políticas de vivienda accesible. En Suecia, el gobierno gestiona grandes cantidades de vivienda pública a través de un sistema que permite que las personas inquilinas tengan acceso a viviendas de alta calidad a precios controlados, ofreciéndoles un modelo de propiedad cooperativa que hace posible que la vivienda sea más asequible.

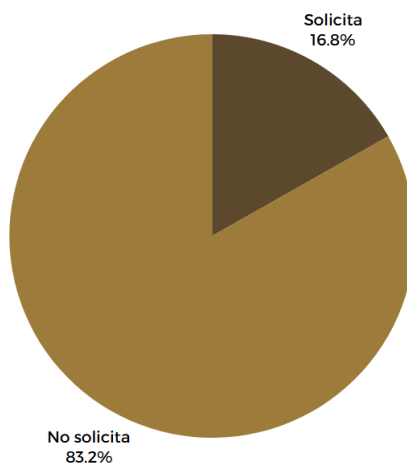
A través de los ejemplos, hay lecciones importantes que se pueden aplicar en otros países, como el hecho de que la inversión en vivienda social y la regulación del alquiler son mecanismos esenciales para garantizar un acceso equitativo a la vivienda. A pesar de los avances, los retos siguen siendo significativos y su respuesta necesita un enfoque coordinado entre los gobiernos nacionales, regionales y locales para garantizar la sostenibilidad de las políticas de vivienda y el bienestar de la población. (Observatorio Vasco de la vivienda, 2015).

4. Acceso de la población migrante a los programas de vivienda pública

El análisis de los datos obtenidos en la investigación evidencia una baja participación de la población migrante en los programas de vivienda pública, lo que sugiere la persistencia de barreras estructurales en el acceso a estos recursos. A pesar de la existencia de planes y estrategias orientadas a la inclusión

residencial, los resultados muestran que la amplia mayoría de las personas encuestadas (83,23%) no ha intentado solicitar una ayuda o acceder a un programa de vivienda pública, lo que podría estar vinculado a dificultades burocráticas, políticas y económicas (Figura 32).

Figura 32
Porcentaje de solicitud de programas de vivienda



Fuente: elaboración propia

Estos hallazgos reflejan una brecha significativa en el acceso a la vivienda entre la población migrante y el resto de la sociedad, alineándose con estudios previos que han identificado la existencia de obstáculos específicos en el acceso a los recursos habitacionales por parte de colectivos vulnerables (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021).

Entre las razones mencionadas por las personas encuestadas para no solicitar estas ayudas, el desconocimiento de la

existencia de los programas destaca como un factor determinante (32%). La falta de información sobre los recursos disponibles y la ausencia de mecanismos de difusión accesibles para la población migrante constituyen barreras que limitan la efectividad de estas políticas (Figura 33). Además, una percepción de inaccesibilidad, ya sea por la consideración de no cumplir con los requisitos establecidos o por la ausencia de una residencia fija que facilite la tramitación, se erige como otro impedimento clave. A esto se suma la situación administrativa irregular de algunas personas migrantes, quienes carecen de la documentación necesaria para acceder a los programas de vivienda pública, lo que subraya la relación entre las políticas migratorias y el derecho a la vivienda (Colau y Alemany, 2012).

Figura 33
Razones para la no solicitud de programas de vivienda



Fuente: elaboración propia

En contraposición, un 16,8% de las personas encuestadas sí ha intentado acceder a ayudas de vivienda, identificándose diversas vías de solicitud. Dentro de este grupo, algunas personas mencionaron haber acudido a ayudas municipales y autonómicas

para el alquiler, como las gestionadas por el Ayuntamiento de Murcia o la Comunidad Valenciana (7 casos), mientras que otras trataron de acceder a viviendas de protección oficial (4 casos), aunque en varios de estos intentos sin éxito (Figura 34).

Figura 34
Solicitud de programas de vivienda



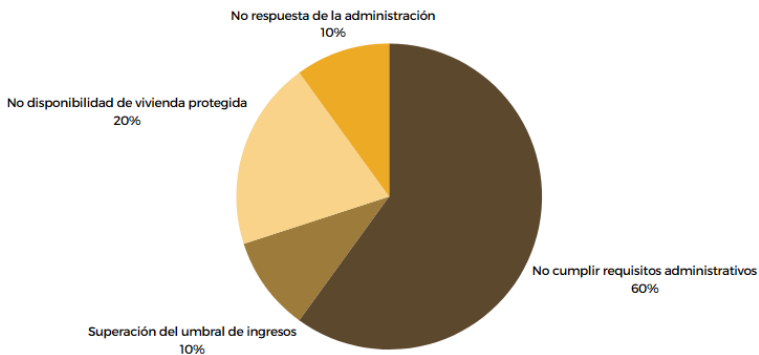
Fuente: elaboración propia

De manera significativa, los resultados reflejan que, ante las dificultades para acceder a recursos institucionales, muchas personas migrantes han optado por solicitar apoyo habitacional a través de entidades del tercer sector, como Columbares, Cruz Roja, Accem, Oblatas y Tienda Asilo (4 casos). Este hallazgo indica una delegación de funciones por parte del Estado en organizaciones sociales que suplen las carencias del sistema público de vivienda (Gobierno de la Región de Murcia, 2022). Además, se ha registrado la solicitud de ayudas específicas para el pago de suministros básicos, como agua y electricidad, lo que sugiere que las dificultades habitacionales de la población

migrante no se limitan solo al acceso a la vivienda, sino también a la posibilidad de mantenerla económicamente.

No obstante, la solicitud de estas ayudas no implica su concesión. Los datos recabados muestran que una proporción significativa de solicitudes fue denegada, con diversos factores explicativos. Entre los motivos más recurrentes se encuentra el incumplimiento de los requisitos administrativos, como la ausencia de una nómina estable, la falta de determinados documentos o la exigencia de haber residido en la misma vivienda durante un periodo mínimo antes de poder solicitar la ayuda (Figura 35). En otros casos, la denegación estuvo vinculada a la superación de los umbrales de ingresos establecidos, lo que sugiere que los criterios de acceso pueden estar dejando fuera a personas en situaciones económicas precarias que, si bien superan el umbral fijado, continúan enfrentando dificultades para acceder a una vivienda digna.

Figura 35
Motivos para la denegación de programas de vivienda



Fuente: elaboración propia

Adicionalmente, se identificaron problemas de disponibilidad de vivienda protegida en ciertas zonas, lo que obligó a algunas personas solicitantes a rechazar alternativas en ubicaciones que no se ajustaban a sus necesidades laborales, familiares o comunitarias. Finalmente, un aspecto crítico se encuentra en la falta de respuesta por parte de las administraciones públicas, con testimonios que mencionan la prolongación de los tiempos de gestión y la ausencia de notificación sobre el estado de las solicitudes. Estos hallazgos reafirman la necesidad de una mayor coordinación institucional y de una optimización de los procedimientos burocráticos para garantizar que los programas de vivienda cumplan su función de protección social.

En síntesis, los datos reflejan que el acceso de la población migrante a los programas de vivienda pública se encuentra mediado por diversas barreras, tanto estructurales como administrativas. La baja participación en estos recursos, unida a la delegación de responsabilidades en el tercer sector, pone en evidencia la necesidad de repensar y fortalecer las políticas de vivienda desde un enfoque inclusivo y garantista, que permita superar las desigualdades persistentes en el acceso a un derecho básico como es la vivienda (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2015).

5. Discusión y conclusiones

El análisis de las políticas públicas de acceso a la vivienda en España revela una trayectoria marcada por una fuerte inclinación hacia la propiedad privada y una insuficiente provisión de vivienda social y de alquiler asequible. A pesar de

que la vivienda está reconocida como un derecho en la Constitución Española de 1978 (Constitución Española, 1978), las políticas implementadas han sido en gran medida reactivas y no han logrado establecer un modelo sostenible y equitativo de acceso habitacional.

Históricamente, el modelo de propiedad ha sido promovido mediante incentivos fiscales, normativas de suelo y financiación accesible para la compra, relegando el alquiler a un segundo plano (Sánchez García, 2019). Esta tendencia ha generado un mercado inmobiliario caracterizado por la especulación, la volatilidad y un escaso parque de vivienda social. La crisis financiera de 2008 y la pandemia de COVID-19 expusieron las fragilidades de este modelo y reavivaron el debate sobre la necesidad de adoptar estrategias estructurales que permitan garantizar el derecho a la vivienda de manera efectiva (Colau y Alemany, 2012).

El estudio de caso de la Región de Murcia y la Comunidad Valenciana confirma estas problemáticas, pero también evidencia la diversidad de realidades habitacionales a nivel regional. La insuficiencia del parque de vivienda protegida, la falta de un mercado de alquiler regulado y asequible, y la presión del turismo en zonas urbanas han sido factores determinantes en ambas comunidades. Además, los resultados obtenidos reflejan que la población migrante enfrenta barreras adicionales para acceder a ayudas habitacionales, ya sea por falta de información, requisitos burocráticos restrictivos o situación administrativa irregular. Estos factores contribuyen a una brecha significativa en el acceso a la vivienda y refuerzan la necesidad de mejorar los mecanismos de inclusión residencial.

Si bien existen planes y estrategias orientadas a mejorar la situación, como el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 o los planes regionales de Murcia y la Comunidad Valenciana (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021), su implementación enfrenta barreras burocráticas, políticas y económicas que ralentizan su eficacia. La delegación de responsabilidades en entidades del tercer sector también ha sido un factor clave en la provisión de vivienda para poblaciones vulnerables, evidenciando la necesidad de un mayor compromiso por parte de las administraciones públicas.

En comparación con otros países europeos, el modelo español se sitúa en desventaja en cuanto a la proporción de vivienda social disponible y la estabilidad del mercado de alquiler. Modelos como el neerlandés, basado en una amplia oferta de vivienda social, o el alemán, con regulaciones estrictas sobre el alquiler, ofrecen estrategias alternativas que podrían adaptarse al contexto español para mitigar los problemas actuales (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2015). El estudio de estos casos permite extraer lecciones clave sobre la necesidad de una inversión sostenida en vivienda pública, regulaciones de precios de alquiler y mecanismos de protección para inquilinos vulnerables.

Por otro lado, la transición ecológica y la rehabilitación del parque habitacional se presentan como un nuevo eje de política pública que debe integrarse de manera efectiva en las estrategias de vivienda. En este sentido, el aprovechamiento de los fondos europeos Next Generation representa una oportunidad para modernizar el parque inmobiliario, mejorar la eficiencia energética y reducir la huella de carbono del sector residencial (Comisión Europea, 2022). No obstante, su impacto dependerá

de la capacidad de los gobiernos para implementar programas de rehabilitación de manera efectiva y equitativa.

En conclusión, el acceso a la vivienda en España sigue siendo un desafío estructural que requiere una intervención integral y sostenida en el tiempo. Las políticas públicas deben abandonar la perspectiva meramente coyuntural y adoptar enfoques a largo plazo que combinen la regulación del mercado, la inversión en vivienda social y la promoción de alternativas habitacionales sostenibles. En este sentido, la colaboración entre administraciones públicas, sector privado y entidades del tercer sector se torna fundamental para avanzar hacia un modelo de acceso a la vivienda que garantice el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada para toda la población.

Referencias

- Colau, A., y Alemany, A. (2012). Vidas hipotecadas: De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda. Cuadrilátero de libros.
- Comisión Europea. (2022). Fondos Next Generation para la rehabilitación de viviendas en España. <https://ec.europa.eu/next-generation-eu>
- Constitución Española. (1978). Artículo 47. Boletín oficial del estado. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>
- Eurostat. (2022). Estadísticas sobre vivienda social en Europa. <https://ec.europa.eu/eurostat>
- Generalitat Valenciana. (2021). Plan de Vivienda 2021-2026. <https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/pla-2400-d-habitatge-protigit-public-2021-2026>
- Serrano Lanzarote, B. (Dra.) (2021). Catálogo de Vivienda Pública con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana. Instituto Valenciano de la Edificación. Universidad Politécnica de València.

https://descargas.five.es/calab/OHsu_Catalogo_Viv_Social_2021-cas.pdf

Gobierno de la Región de Murcia. (2022). Plan de vivienda 2022- 2025 [https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=71705&IDTIPO=100&RASTRO=c370\\$m71669](https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=71705&IDTIPO=100&RASTRO=c370$m71669)

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2021). Plan Estatal de Vivienda 2022-2025. <https://www.mivau.gob.es/vivienda>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo

por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado (124), 71477-71537 https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-12203

Ministerio de Vivienda y Planificación del Territorio de los Países Bajos (VNG). (2020). <https://www.vng.nl>

Observatorio Vasco de la Vivienda (2015). Informe sobre políticas de vivienda en la Unión Europea. https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_europa_2015/es_ovv_admi/adjuntos/Informe_vivienda_Europa.pdf

Sánchez García, M. Á. (2019): Frágiles moradas: diagnóstico de la situación habitacional de la población inquilina en el municipio de Murcia. RASINET

CAPÍTULO 9.

Necesidades y propuestas para la inclusión residencial

Bienvenida García Martínez
Investigadora Voluntaria de Columbares

1. La vivienda como espacio básico para la inclusión

En todos los capítulos anteriores se ha venido exponiendo la importancia de la vivienda como el espacio habitacional básico en el que se concentra la vida personal y familiar de cualquier persona. Sin embargo, desde hace algunas décadas, especialmente desde la crisis financiera de 2008, muchas personas se han visto limitadas y no pueden acceder a ella (Hernández Pedreño, 2023). Según algunos estudios, la falta de una vivienda digna en la que las personas puedan residir induce directamente a una situación de vulnerabilidad extrema que lleva aparejada la exclusión social (Díaz et al., 2023). Especialmente preocupante es la situación de irregularidad en la que se encuentran muchas personas migrantes en nuestro país, que les impide poder acceder a una vivienda digna. Frecuentemente, la falta de un espacio donde vivir genera una serie de carencias que se convierten en el desencadenante de la exclusión

social (Hernández Pedreño, 2013). A lo largo de los capítulos anteriores se han venido exponiendo los problemas que encuentran los migrantes en el país de llegada, entre ellos: la precariedad laboral, las dificultades que tienen para acceder al mercado de la vivienda y la falta de redes de apoyo son algunos de los elementos por los cuáles muchas de estas personas se ven abocada a la exclusión residencial (Bernabé Villarubio y Salinas Tomás, 2024)

De otro lado, las políticas migratorias y de protección internacional actuales son insuficientes y no cubren las necesidades para la inclusión efectiva de las personas inmigrantes, y las que llegan a nuestro territorio nacional en busca de asilo (García Martín et al., 2024). Algunas de las cuestiones que se establecen en la Ley Orgánica 4/2000 sobre Derechos y Deberes de los Extranjeros en España y su Integración Social, y el Real Decreto 557/2011, por el que se Aprueba el Reglamento de la Ley de Extranjería, en el que se amplían aspectos de dicha ley, detalla en su Artículo 124 cuál es el procedimiento que deben seguir las personas migrantes para regularizar su situación, teniendo en cuenta factores como disponer de empleo y una vivienda en la que residir (Gobierno de España, 2000). Cuestiones nada fáciles de conseguir para muchas personas que llegan a un país extraño, del que desconocen todo, a veces incluso el idioma, huyendo de la pobreza o de conflictos bélicos, simplemente con lo puesto.

En este capítulo, se analizan los resultados de las cuestiones esgrimidas en el Bloque VII, acerca de las necesidades y de las propuestas de las personas migrantes para que el proceso de búsqueda de alquiler fuera más sencillo. También, recoger su opinión acerca de las medidas que se pueden implementar para facilitar un acceso más justo a la vivienda para estas personas

migrantes (Tabla 18). Se abordan, por tanto, las necesidades para un proceso de búsqueda de vivienda más sencillo, para así conocer las principales dificultades y posibles soluciones desde su perspectiva. Así, se explora en las propuestas de las personas encuestadas para identificar los cambios que son necesarios en las políticas públicas y en las prácticas del mercado inmobiliario.

Tabla 18
Bloque VII. Necesidades y propuestas de las personas migrantes

| BLOQUE VII Necesidades y propuestas |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. ¿Qué necesitarías para que el proceso de búsqueda de alquiler fuera más sencillo?2. ¿Qué crees que se puede hacer para facilitar un acceso más justo a la vivienda para personas migrantes? |

Fuente: elaboración propia

Este bloque es puramente cualitativo, con dos preguntas abiertas, por lo que las respuestas se analizan con el programa estadístico Atlas ti y cerrando el presente libro recogiendo las percepciones y vivencias de los participantes.

2. Luchar contra discriminaciones y prejuicios para favorecer el acceso a la vivienda

Es importante luchar contra los estereotipos y prejuicios que son, sin duda, los principales factores de riesgo que dificultan a las

personas migrantes para poder acceder a una vivienda. Se deben derribar prejuicios que llevan a la discriminación de estas personas que, en muchas ocasiones, tienen que lidiar con otras barreras como el desconocimiento del idioma, la falta de formación o, si la tienen, las dificultades para poder homologar los títulos académicos, cuestiones que les dificulta para poder buscar un empleo estable. Estos factores unidos a una situación irregular en el país y a los escasos recursos económicos de los que suelen disponer, dificultan en gran medida el acceso a la vivienda y, por ende, influye en su integración en el país de acogida (Prada Sánchez, 2025).

También Carlassare et al. (2021), incide en factores como la falta de empleo, o la precariedad de éste, el desconocimiento del idioma y la discriminación, y plantean la necesidad de indagar en profundidad en estos factores para poder comprender las dificultades que tienen las personas migrantes y, de este modo, poder diseñar propuestas e intervenciones siempre teniendo en cuenta las dificultades que percibe este colectivo.

Las respuestas dadas a las preguntas abiertas permiten acercarnos a los principales obstáculos que tienen las personas migrantes (Hernández-Pedreño, 2023). Con estas preguntas se ha buscado averiguar hasta qué punto las personas migrantes tienen oportunidad de acceder a algún tipo de ayudas y, de no ser así, cuáles son los principales motivos por los cuáles se las han denegado. El análisis cualitativo de las respuestas dadas por los participantes a estas preguntas ha permitido establecer las siguientes categorías (Tabla 19):

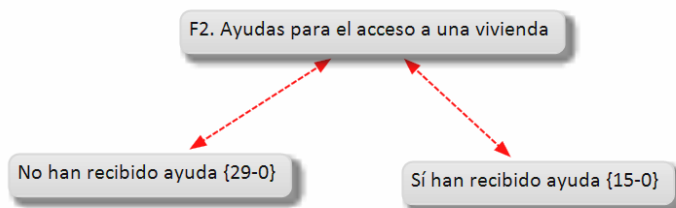
Tabla 19
Definición de categorías y subcategorías relacionadas con factores que dificultan la búsqueda de vivienda

| Categoría | Descripción | Subcategorías |
|---|---|---|
| F3. Razones que dificultan la búsqueda | Factores que han influido y les ha dificultado para poder acceder a una vivienda de alquiler. | -Xenofobia y discriminación. -Bajos ingresos familiares. -Situación de irregularidad. |

Fuente: elaboración propia

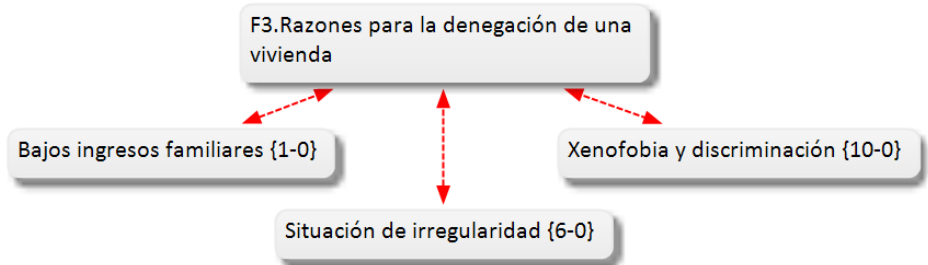
De las categorías extraídas observamos (Figura 36 y Figura 37) se observan una serie de cuestiones a tener en cuenta, relacionadas con las ayudas que han recibido y con las razones que dificultan su búsqueda.

Figura 36.
Ayudas para el acceso a una vivienda



Fuente: elaboración propia

Figura 37.
Razones que dificultan la búsqueda



Fuente: elaboración propia

Las razones que argumentan, y por las cuales les ha sido difícil el acceso a una vivienda de alquiler han sido cuestiones relacionadas con todo tipo de discriminación y xenofobia (10): “no le gusta nomina, no quiere niños. Nacionalidad” (CE105); “porque tengo una discapacidad física” (CE125). Uno de los argumentos más recurrentes para la denegación de ayudas es la situación de irregularidad (6): “por estar irregular en el país” (CE11) y los bajos ingresos que, generalmente, van aparejados a la ausencia de trabajo estable y nómina: “por tener niños pequeños y por no tener nómina” (CE45).

3. Contexto social y político para favorecer el proceso de búsqueda y el acceso a una vivienda de alquiler

Los datos recogidos a través de las preguntas abiertas del Bloque VII, que dan respuesta a las siguientes cuestiones: ¿qué

necesitarías para que el proceso de búsqueda de alquiler fuera más sencillo?; ¿qué crees que se puede hacer para facilitar un acceso más justo a la vivienda para personas migrantes?, ha permitido extraer las categorías relacionadas con algunos elementos del contexto social, y otras cuestiones políticas, que pueden facilitar el acceso a una vivienda digna a las personas inmigrantes.

3.1. Factores que influyen en el proceso de búsqueda de vivienda en alquiler

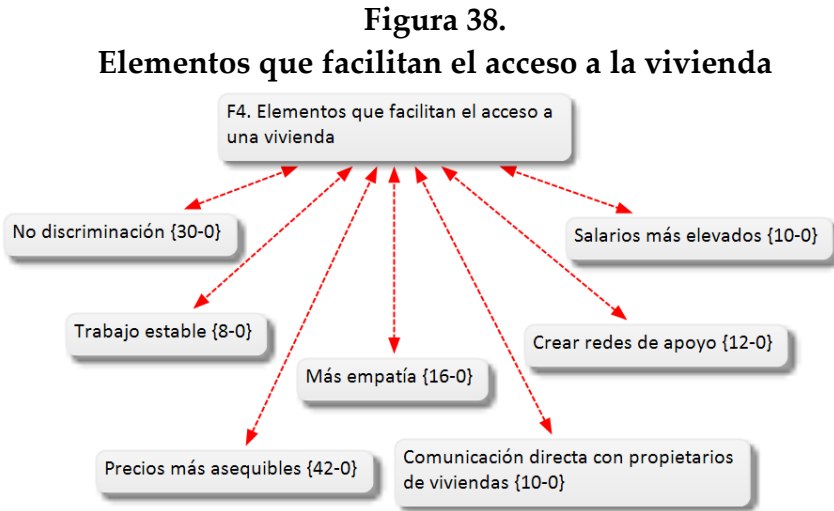
El análisis de los datos (Tabla 20) muestra que eliminar algunas cuestiones de tipo discriminatorio contribuirían a favorecer el proceso de búsqueda de una vivienda digna a las personas migrantes, muchas de ellas en riesgo serio de exclusión social.

Tabla 20
Definición de categorías y subcategorías relacionadas con factores que influyen en el proceso de búsqueda de una vivienda en alquiler

| Categoría | Descripción | Subcategorías |
|--|--|---|
| F4. Elementos que facilitan el acceso a una vivienda. | Elementos que facilitan el acceso a una vivienda a las personas inmigrantes. | -No discriminación. -Trabajo estable. -Salarios más elevados. -Más empatía. -Precios de viviendas más asequibles. -Crear redes de apoyo. -Comunicación directa con los propietarios de las viviendas. |

Fuente: elaboración propia

Según las apreciaciones de los participantes, recogidas en el estudio, algunos factores a considerar que pueden facilitar el acceso a una vivienda, se relacionan con cuestiones reflejadas en la Figura 38:



Fuente: elaboración propia

Los participantes en la muestra consideran que disponer de una mayor oferta de viviendas de alquiler con *precios más asequibles* (42) favorecería la búsqueda: “es muy difícil conseguir un alquiler asequible” (CE26). De otro lado, inciden en la importancia de que *no exista ningún tipo de discriminación* (30): “que se dejen los sesgos a la hora de negociar un alquiler” (CE23), y que haya una *mayor empatía* (16) por parte de los propietarios: “sensibilidad, que no toda persona destruye, que habemos personas que cuidamos como si fuese nuestro, pero lo cuidamos mejor porque es de otro” (CE47); “que se adaptaran a las

distintas situaciones de los usuarios con más empatía” (CE72). Consideran que se debería limitar la intervención de mediadores, como es el caso de las inmobiliarias, y *existir una comunicación más fluida y directa* (10) entre arrendador y arrendatario: “que no todo fuera por inmobiliaria porque supone un gasto extra que no siempre se puede asumir” (CE19). También la necesidad de crear *redes de apoyo* (12) que ayuden a gestionar la búsqueda de vivienda, asesoren en cuestiones procedimentales y sirvan de interlocutores, especialmente con los inmigrantes que tienen dificultad con el idioma: “que hubiera gente que se dedicase a eso y ayude” (CE61). De igual modo, entienden que lo más importante es tener un *trabajo estable* (8) y disponer de *salarios más elevados* (10): “contrato de trabajo y buena nómina” (CE123).

3.2. *Políticas que favorecen el acceso a una vivienda de alquiler*

En el marco del Bloque VII otra de las cuestiones planteadas: *¿qué crees que se puede hacer para facilitar un acceso más justo a la vivienda para personas migrantes?*, (Tabla 39) está relacionada con las políticas públicas que deberían implementarse para facilitar el acceso a una vivienda.

Tabla 21
Definición de categorías y subcategorías relacionadas con políticas que pueden favorecer el proceso de búsqueda de una vivienda en alquiler

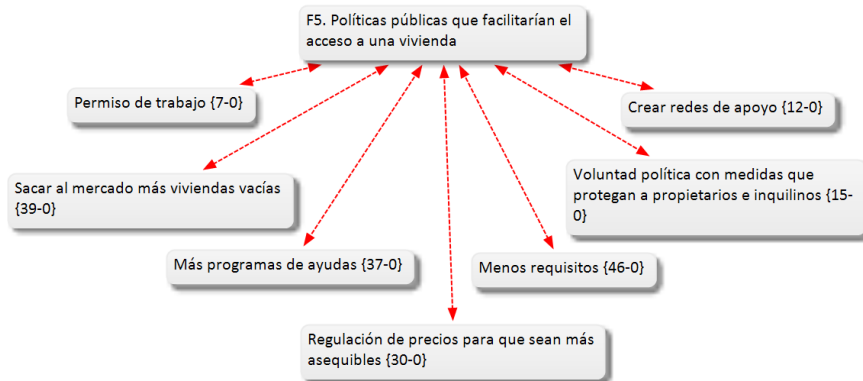
| Categoría | Subcategorías | Frecuencias |
|--|---|---|
| F5. Políticas para favorecer el acceso a una vivienda | Políticas que se podrían implementar para que las personas inmigrantes puedan acceder con mayor facilidad a una vivienda de alquiler. | <ul style="list-style-type: none"> -Permiso de trabajo. -Sacar al mercado más viviendas vacías. -Regulación de precios para que sean más baratos. -Menos requisitos. -Voluntad política con medidas que protejan a propietarios e inquilinos. -Crear redes sociales de apoyo. |

Fuente: elaboración propia

A través de las categorías extraídas, relacionadas con dicha cuestión (Figura 26), se observa que la mayoría de los participantes están de acuerdo en que deberían pedirse *menos requisitos* (46) a la hora de alquilar: “que sea más sencillo en el momento de adquirir vivienda” (CE12). La mayoría incide en la necesidad de *sacar al mercado más viviendas vacías* (39): “más viviendas de interés social” (CE64), y que existan *más programas de ayuda* (37): “programa que sea seguro y que el arrendador no desconfíe tanto de nosotros” (CE92). También se observa gran coincidencia de respuesta en cuanto a la necesidad de una *regulación de precios para que éstos sean más asequibles* (30): “control mercado alquiler” (CE105); “precios justos de acuerdo con vivienda alquilada” (101). Insisten en que debe haber *voluntad política con medidas que protejan tanto a propietarios como a inquilinos* (15), así como la necesidad de *crear redes de apoyo* entre sectores públicos, privados y el tercer sector (12): “políticas de vivienda

inclusiva, regulación contra la discriminación, acceso a la información clara y multilingüe, apoyo a la integración social y colaboración entre sectores públicos y privados” (CE113). De igual modo, consideran que tener *permiso de trabajo* (7) es el primer paso, y facilita el proceso de búsqueda y acceso a una vivienda digna: “poder acceder al alquiler por medio de contrato de trabajo” (CE112).

Figura 39
Políticas públicas que facilitan el acceso a una vivienda



Fuente: elaboración propia

4. Discusión y conclusiones

La dificultad que muchas personas migrantes tienen para encontrar vivienda lleva, entre otras consecuencias, el verse abocados a procesos de exclusión social (Hernández Pedreño,

2023). La metodología empleada cuyo principal instrumento de recogida de datos ha sido el cuestionario, con diversas posibilidades de respuesta (de tipo dicotómico, politómico, de escala tipo Likert, y preguntas abiertas), ha permitido obtener resultados ricos y variados, sin embargo, en este capítulo, nos ofrece una visión más detallada tanto de necesidades como de propuestas que tienen las personas migrantes participantes en la investigación.

En este apartado, a modo de síntesis y discusión, se irán ofreciendo las principales conclusiones extraídas de los resultados del análisis de los datos cualitativos, realizado en esta investigación, y que se irán exponiendo atendiendo a las cuestiones planteadas en cada una de los bloques.

Con respecto a la cuestión planteada en el Bloque VII acerca de las *necesidades y propuestas para la inclusión residencial*, los resultados confirman los de otras investigaciones que señalan las carencias existentes en cuestiones referidas a la situación de irregularidad en la que se encuentran muchas de estas personas, el no disponer de documentación adecuado, ni de nómina; así como la gran cantidad de requisitos que se les exige, unido al elevado precio de las viviendas de alquiler (Lorences et al., 2022), provocado en gran medida por la escasez de viviendas que, en muchas ocasiones, son sacadas al mercado como viviendas de alquiler turístico, dejándolas fuera de su alcance, como las principales barreras con las que se encuentran.

A tenor de los resultados obtenidos en las preguntas: *¿qué necesitarías para que el proceso de búsqueda de alquiler fuera más sencillo?*; y *¿qué crees que se puede hacer para facilitar un acceso más justo a la vivienda para personas migrantes?*, también del Bloque VII, constatamos que algunos de los factores que más favorecería la

inclusión residencial de las personas migrantes pasan por tener un trabajo estable, con salarios justos. A decir de Romero Campins (2023):

[...]el principal mecanismo de inclusión y también de exclusión es el acceso al mercado laboral. En el caso de este colectivo, sus posibilidades de acceder al mercado normalizado son muy escasas y por lo tanto, aunque consigan un empleo, éste se da en la economía sumergida, caracterizada por la clandestinidad y con ello la falta de regulación que permite a su vez situaciones de explotación y desprotección laboral con sueldos precarios. (p.p.18-19)

Sin embargo, “la Ley de Extranjería supone un obstáculo para la regularización y, por ende, perpetúa unas condiciones de vida precarias y permite la vulneración de los derechos humanos” (Romero Campins, 2023). Esta normativa presenta una contradicción al exigir un permiso de residencia para acceder a un empleo de manera regular, mientras que, simultáneamente, se requiere un contrato de trabajo como condición para la regularización. En consecuencia, numerosas personas migrantes quedan atrapadas en esta paradoja legal, lo que las expone a situaciones de vulnerabilidad y exclusión social.

En este sentido, consideramos la necesidad de generar más empatía para evitar la discriminación. Se deben crear redes sociales de apoyo entre las entidades públicas, las privadas y el tercer sector que favorezca la inclusión habitacional de las personas migrantes. Así como la necesidad de implementar medidas políticas públicas encaminadas a proteger tanto a los inquilinos como a los propietarios. Aprobar leyes enfocadas a

favorecer la inclusión laboral de los inmigrantes, mediante la agilización de la documentación para la obtención de los permisos (Nogueira López, 2020). De otro lado, urge que el mercado inmobiliario pueda disponer de mayor número de viviendas, así como la existencia de una mayor regulación de los precios de éstas, para que sean más asequibles. Asimismo, se observa la necesidad de que exista una mayor regulación en el funcionamiento de las inmobiliarias, que favorezca la comunicación directa entre los propietarios y los inquilinos.

Además, consideramos fundamental que las asociaciones y organizaciones del tercer sector que trabajan con población migrante desarrollen iniciativas destinadas a proporcionar información clara y accesible sobre las políticas y normativas vigentes, así como sobre los programas de apoyo para el acceso a la vivienda a los que pueden acogerse. Es igualmente crucial que estos organismos fomenten el conocimiento de los derechos y deberes de las personas migrantes, empoderándolas para hacer valer sus garantías legales y promover su integración en la sociedad.

No obstante, el desafío no se limita únicamente a las dificultades para acceder a una vivienda, sino que se extiende también a las dinámicas de convivencia, donde la falta de interculturalidad y el escaso respeto por la diversidad siguen siendo problemáticas latentes en nuestra sociedad. En este sentido, el racismo derivado de la convivencia vecinal representa una barrera adicional para muchas personas migrantes, como lo ejemplifica el caso de Seydou (Pina Castillo, Hernández-Prados y Dólera González, 2024), quien ha enfrentado discriminación y exclusión en su entorno residencial. Esto pone de manifiesto la necesidad urgente de sensibilizar a la ciudadanía y fomentar

espacios de convivencia basados en el respeto mutuo y la inclusión real.

Por último, y en relación con lo anterior, un aspecto latente y que juega un papel fundamental, es el odio que se encuentra tan arraigado en nuestra sociedad, a través de discursos y delitos de odio y cuyas consecuencias trascienden haciendo más daño del que podemos dimensionar (Pina Castillo, Hernández-Prados y Galián, 2024). De ahí que la lucha contra los delitos de odio sea, en esencia, una lucha por el respeto, la inclusión y la diversidad. No se trata únicamente de una cuestión legal o institucional, sino de un compromiso colectivo que interpela a todos los sectores de la sociedad. Desde los responsables de la formulación de políticas públicas hasta las entidades privadas, pasando por las organizaciones del tercer sector, los medios de comunicación y la ciudadanía en su conjunto, todos tenemos un papel fundamental en la construcción de una sociedad más justa y equitativa.

Las políticas de extranjería y acceso a la vivienda no pueden ser concebidas de manera aislada; deben formar parte de un marco integral que garantice los derechos fundamentales de las personas migrantes y combata las barreras estructurales que perpetúan su exclusión. Es imperativo que los gobiernos adopten medidas efectivas para agilizar la regularización administrativa, promuevan un mercado de alquiler más accesible y regulado, y refuercen los mecanismos de protección contra la discriminación en todas sus formas. Al mismo tiempo, el sector privado tiene la responsabilidad de fomentar prácticas empresariales éticas que favorezcan la contratación justa y el acceso equitativo a la vivienda sin distinciones arbitrarias.

Las organizaciones del tercer sector, por su parte, deben continuar desempeñando un papel clave en la sensibilización, el acompañamiento y la defensa de los derechos de las personas migrantes, promoviendo redes de apoyo y fortaleciendo el tejido social que permita una integración real y efectiva. Asimismo, la ciudadanía no puede permanecer indiferente ante las injusticias derivadas de la precariedad y la discriminación. El cambio cultural es esencial para desmontar prejuicios, fomentar la empatía y construir una convivencia basada en el respeto mutuo y la solidaridad.

Garantizar un futuro en el que todas las personas, sin distinción de origen, puedan vivir libres de miedo y discriminación no es una utopía inalcanzable, sino un desafío que exige voluntad política, acción coordinada y un firme compromiso de la sociedad en su conjunto. Solo mediante un esfuerzo colectivo podremos edificar una comunidad más inclusiva, donde la dignidad humana sea el eje central y donde la igualdad de oportunidades no sea un privilegio, sino un derecho inalienable para todos.

Referencias

- Bernabé Villarubioa, M.J. y Salinas Tomás, M.F. (2024). Mujeres migrantes en situación de sinhogarismo sin techo y/o sin vivienda. En M. Botija, A. Galán, E. Gallén y M. Villalonga (Coords.). *Construyendo comunidad: investigación, acción, participación en inclusión residencial* (pp. 89-99). Dykinson.
- Bayo, R. y Moliner, O. (2021). Alumnado con enfermedades poco frecuentes (EPF) en las aulas ordinarias: ¿cómo se garantiza su presencia, participación y aprendizaje?. *Revista de*

Investigación Educativa, 39(2), 571-586.
<https://doi.org/10.6018/rie.449011>

- Carlassare, A. L., Hombrados Mendieta, M. I., y Gómez Jacinto, L. (2021). Análisis y descripción de las dificultades percibidas por las personas inmigrantes en Málaga. *Documentos de trabajo social: Revista de trabajo y acción social*, (64), 120-146. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8249553>
- Chaves-Montero, A. (2018). La utilización de una metodología mixta en investigación social. En K. Delgado, S. Gadea, W. F. Gadea, S. Vera-Quiñonez (coords). *Rompiendo barreras en la investigación*, (pp. 164-184). (1ª ed. en español). UTMACH. <http://hdl.handle.net/10272/15178>
- García Martín, S. , Rodríguez Ramos, P. A. y Ramos Rodríguez, J. D. L. Á. (2024). Los riesgos de exclusión residencial de las personas solicitantes de asilo y protección internacional. Nuevos desafíos para el trabajo social. En M. Botija, A. Galán, E. Gallén y M. Villalonga (Coords.). *Construyendo comunidad: investigación, acción, participación en inclusión residencial* (pp. 61-66). Dykinson.
- Gobierno de España (2000). Ley 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y deberes de las personas extranjeras en España y su integración social. *Boletín Oficial del Estado*, (10) de 12 de enero de 2000, pp. 1062-1072. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2000-544>
- González Barrios, A.I., González Gómez, E., Ramos Rodríguez, J.D.L.Á. y García Martín, S. (2024). Factores estructurales que dificultan la inclusión residencial de las mujeres. Una mirada interseccional. En M. Botija, A. Galán, E. Gallén y M. Villalonga (Coords.). *Construyendo comunidad: investigación, acción, participación en inclusión residencial* (pp. 82-88). Dykinson.

- Hernández Pedreño, M. (2013). Exclusión residencial. En M. Hernández Pedreño (coord.). *Vivienda y exclusión residencial*, (pp. 109-138). Editum.
- Hernández Pedreño, M. D. (2023). *Exclusión residencial en Murcia. De la vivienda al sinhogarismo*. Ayuntamiento de Murcia, Fundación Patronato Jesús Abandonado-Murcia, Observatorio de la Exclusión Social-Universidad de Murcia.
- Lopezosa, C., Codina, L. y Freixa Font, P. (2022). *ATLAS. ti para entrevistas semiestructuradas: guía de uso para un análisis cualitativo eficaz*. (Serie Editorial DigiDoc. DigiDoc Reports).
- Lopezosa, C., Codina, L. Boté-Vericad, J.J. (2023). *Testeando ATLAS.ti con OpenAI: hacia un nuevo paradigma para el análisis cualitativo de entrevistas con Inteligencia artificial*. Departamento de Comunicación. Serie Editorial DigiDoc. PCUV05/2023.
- Lorences, A., Lekerman, V., Di Virgilio, M. M., Debandi, N., Gonzalez, A. y Buratovich, P. (2022). *Dificultades de acceso a la vivienda para la población migrante*. Defensoría del Pueblo de CABA.
- Nogueira López, A. (2020). Vulnerabilidad administrativa: Los obstáculos administrativos en el acceso a los programas de vivienda. *Políticas y derecho a la vivienda. Gente sin casa y casas sin gente, Tirant lo Blanch, Valencia*, 213-244. https://www.researchgate.net/profile/Alba-Nogueira-Lopez/publication/340923234_Vulnerabilidad_administrativa_a_Los_obstaculos_administrativos_en_el_acceso_a_los_programas_de_vivienda/links/5ea4484192851c1a906d8460/Vulnerabilidad-administrativa-Los-obstaculos-administrativos-en-el-acceso-a-los-programas-de-vivienda.pdf
- Pina Castillo, M., Hernández-Prados, M.^a Á., & Dólera González, M. (2024). *Bajo el mismo techo: la lucha diaria de Seydou contra el racismo*. En M. Pina Castillo, M.^a Á. Hernández-Prados, & M. Dólera González (Eds.), *Rompiendo el silencio: voces contra los delitos de odio* (pp. 41-54). Dykinson. <https://doi.org/10.14679/3077>
- Pina Castillo, M., Hernández Prados, M.^a Á., y Galián, B. (2024). *Mapeando la intolerancia juvenil: Estudio evaluativo por*

- Comunidades Autónomas de los mensajes y delitos de odio en España*. Dykinson. <https://doi.org/10.14679/3231>
- Prada Sánchez, B. (2025). La migración en las mujeres; factores de riesgo, estructurales y redes de apoyo: Una revisión bibliográfica. [Trabajo Fin de Grado, Facultad de Psicología Social, Universitat Oberta de Catalunya]. <http://hdl.handle.net/10609/152066>
- Real Decreto 557/2011, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Extranjería. *Boletín Oficial del Estado*, (96), de 21 de abril de 2011, pp. 40447-40469. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-7703>
- Romero Campins, A. (2023). Las condiciones de vida de la población inmigrante en situación irregular en Mallorca. <https://repositori.uib.es/xmlui/handle/11201/161147>
- Vila-Henninger, L.A. (2019). Turning Talk into “Rationales”: Using the Extended Case Method for the Coding and Analysis of Semi-Structured Interview Data in ATLAS.t. *Bulletin de Methodologie Sociologique*, 143 (1), 28–52, DOI: 10.1177/0759106319852887



A pesar de los avances en la legislación y en las políticas públicas destinadas a garantizar el acceso a una vivienda digna, la discriminación residencial sigue siendo una realidad persistente. Las personas migrantes, en particular, enfrentan múltiples barreras al tratar de acceder a un hogar: prejuicios raciales, requisitos económicos desproporcionados y la falta de medidas efectivas que garanticen una igualdad real en el mercado inmobiliario. Estas dificultades no solo impactan su calidad de vida, sino que también perpetúan la segregación y la exclusión social, limitando sus oportunidades de integración en la comunidad.

El presente libro ofrece un análisis de esta problemática en las regiones de Murcia y Alicante, donde se han identificado patrones de discriminación en el acceso a la vivienda. A partir de un enfoque teórico y empírico, se estudian las dinámicas del mercado de alquiler, los obstáculos administrativos y las experiencias de quienes han sufrido estas formas de exclusión.

Si bien existen normativas que buscan proteger el derecho a la vivienda, su aplicación sigue siendo insuficiente para erradicar la desigualdad estructural en este ámbito. A través de datos y testimonios, esta obra visibiliza la urgencia de generar estrategias efectivas que fomenten la inclusión residencial y el acceso equitativo a la vivienda.



Financiado por la Unión Europea



PROGRAMA ESTATAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, GARANTÍA INFANTIL Y LUCHA CONTRA LA POBREZA (CCI 2021ES055FPR003)