

# Building inclusion: Housing and immigration in Spain



## El contexto:

- La inmigración en España
- Gestión de la inmigración
- El modelo de bienestar
- Políticas de vivienda

## La vivienda e inmigración

- El mercado de la vivienda en España
- Los patrones de tenencia en inmigrantes y gitanos.
- Fases de acceso a la vivienda
- Segregación residencial y segregación espacial
- Vivienda pública e inmigración en España

# 1. El contexto de la inmigración

- Crecimiento intensivo 1995-2006 452%
- En 2008 5,220,600
- Principales países de origen: Rumanía, Marruecos, Ecuador y Reino Unido.
- Crecimiento económico y desarrollo del sector inmobiliario, transformación del mercado de la vivienda 90-2000's asociado a inmigración.
- “Path dependency” con el periodo de desarrollo años 60's procesos parecidos.

## El colectivo gitano

- 600.000 residentes
- Colectivo tradicionalmente estigmatizado y marginal
- 70% de los mayores de 16 no tienen estudios primarios
- 60% analfabetos
- 51% Asalariados con un alto nivel de precarización (contratos Temporales)
- 80% de universitarios son mujeres

## **El modelo español de gestión de la inmigración:**

- Incorporación tardía al modelo político y económico de los países desarrollados.
- Proceso de transformación política e administrativa en un Estado de las autonomías.
- Cambios demográficos acelerados en la última década
- Evolución del Marco legislativo: sucesivas leyes reguladoras (1985, 2003) + procesos de regularización (1986, 91, 96, 01 y 05)

## El modelo mediterráneo de Estado del Bienestar

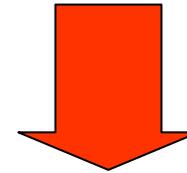
1. Basado en el modelo corporatista (alemán) y fragmentado:  
Altos niveles de protección para empleados fijos y bajos niveles para autónomos, temporales o desempleados de larga duración.
2. Fuerte dependencia de las redes familiares
3. Elementos de otros modelos: asistencia sanitaria universal (modelo escandinavo) y medio probados (sistema anglosajón) para acceder a determinados tipos de asistencia.
4. Modelo menos meritocrático y mas basado en redes para acceder al mercado de trabajo.

## Políticas de vivienda

**Cinco iniciativas desarrolladas a nivel estatal, regional y local:**

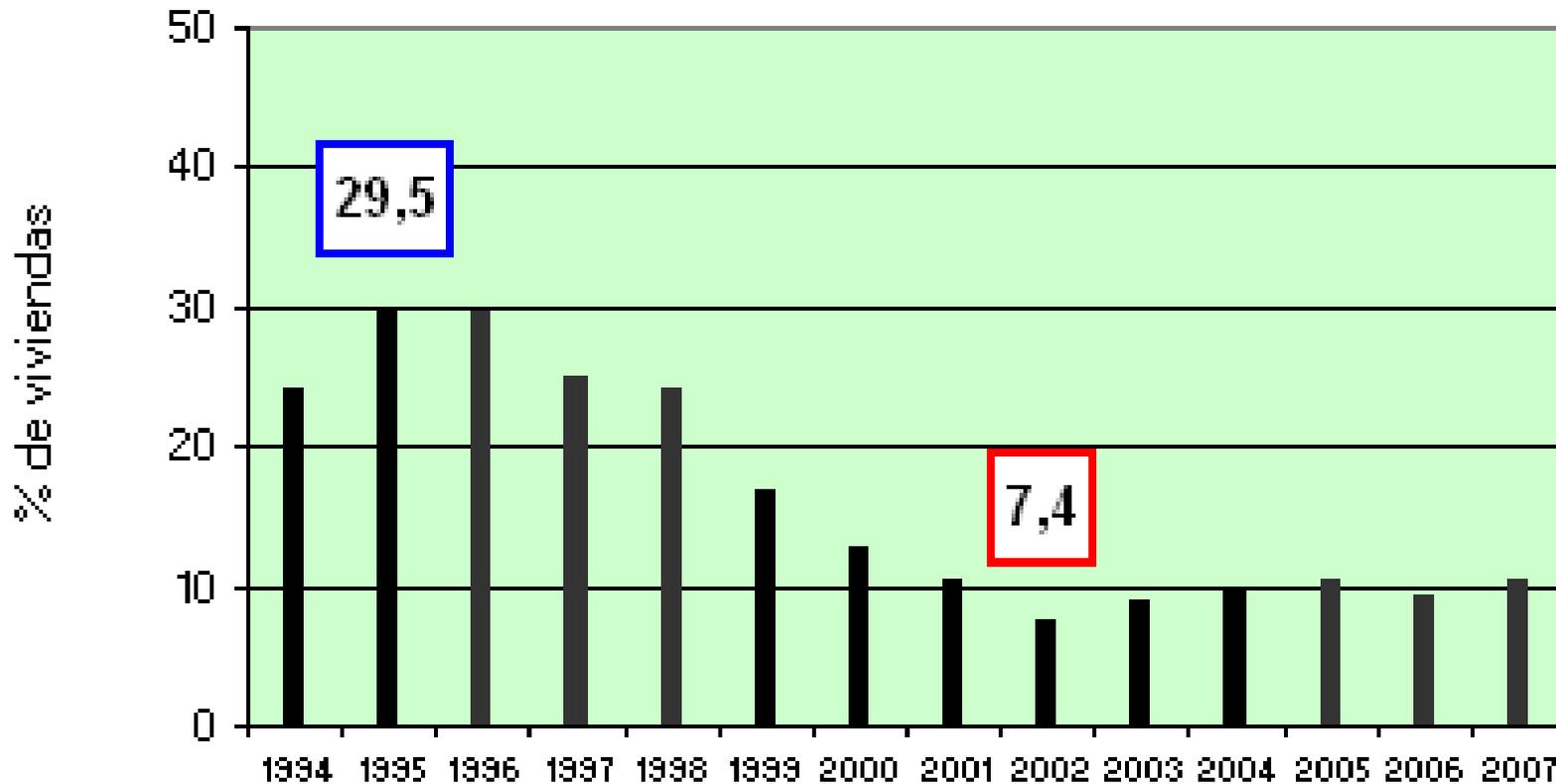
- Viviendas de protección oficial VPO
- Viviendas de precio tasado
- Vivienda social
- Exenciones fiscales a la compra
- Subvención pública de alquiler

Estrategia:  
Incentivar la  
vivienda en  
propiedad



2009: Cambio de  
orientación en  
los incentivos  
fiscales a las  
rentas medias  
altas

## Viviendas protegidas sobre el total de construidas (en %)



Fuente: Barometro Social, IOE 2008

## **Vivienda pública y acceso a inmigrantes**

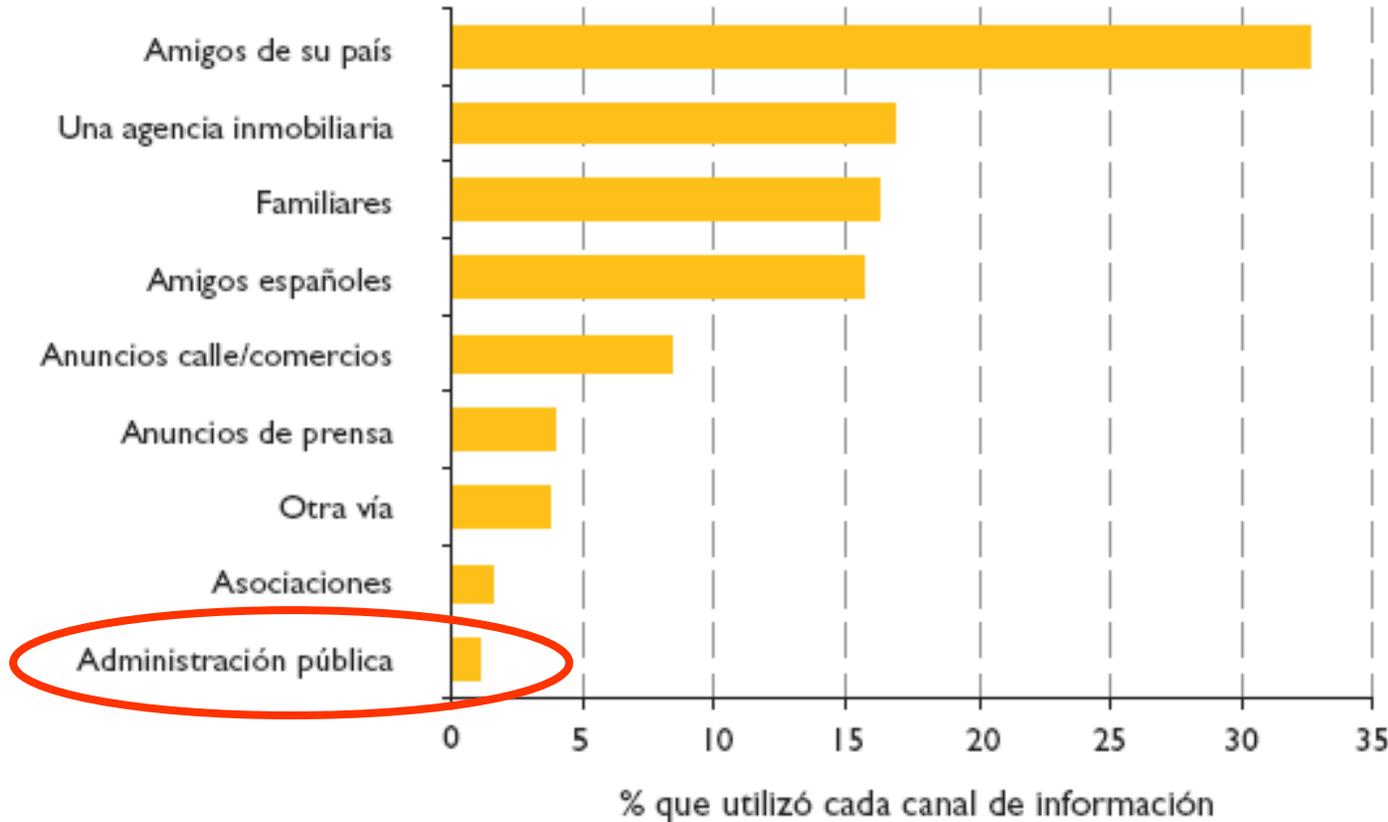
**No hay programas específicos para inmigrantes:**

Criterio de universalidad + recursos probados

**Estrategias de segregación residencial a nivel local**

Algunos municipios endurecen las condiciones sobre residencia en el municipio

## VÍA PRINCIPAL QUE LES FACILITÓ EL ACCESO A LA VIVIENDA



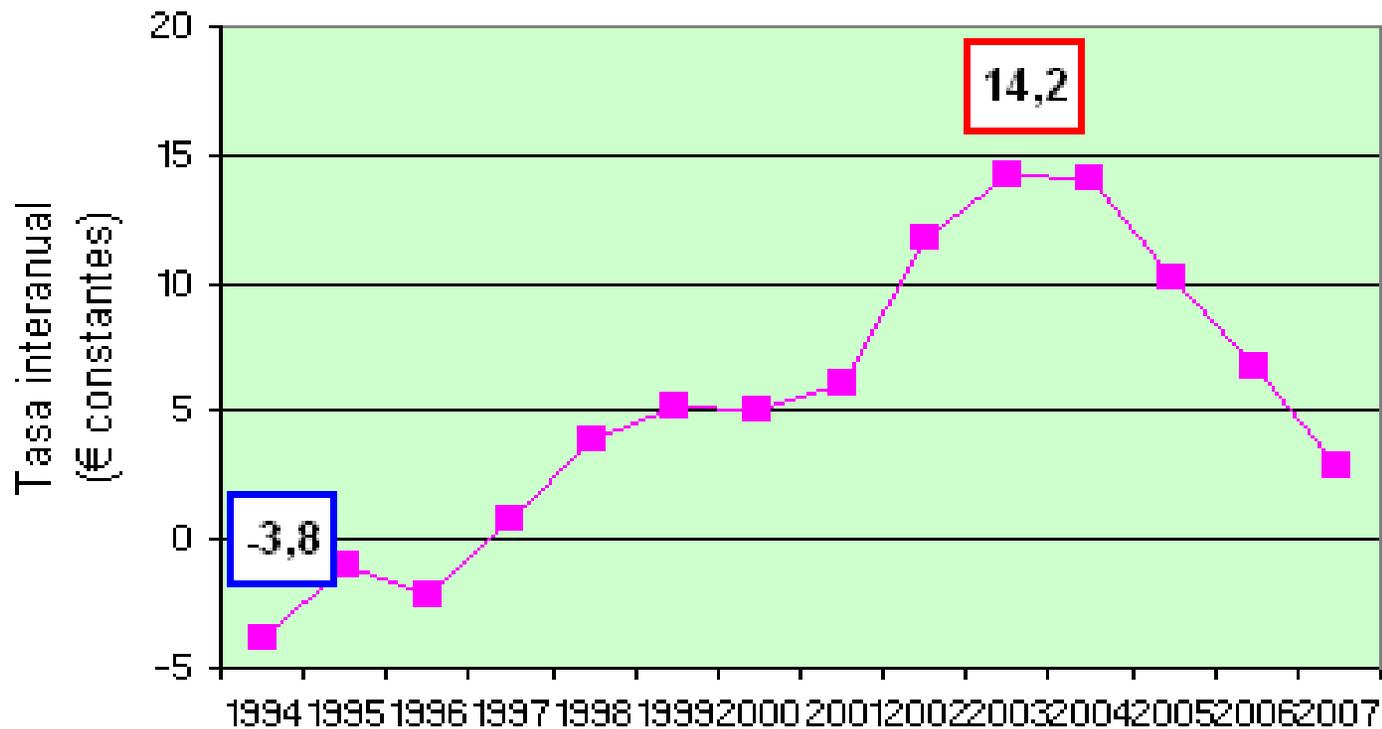
- Hay que tener en cuenta que los nacionalizados no están incluidos y que tienen acceso a vivienda pública.

## Pautas principales del mercado

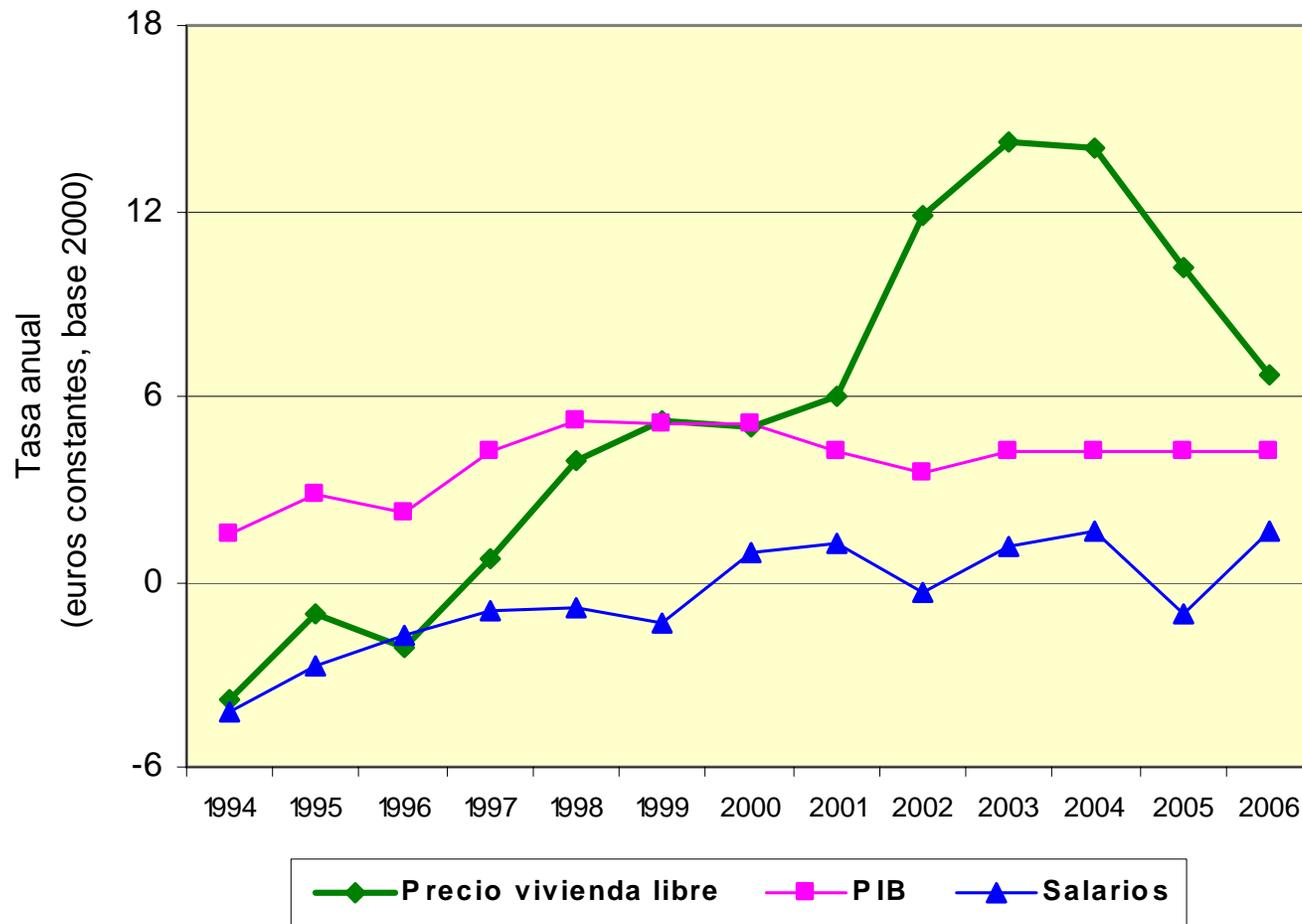
- Crecimiento sostenido de precios + incremento de la oferta muy por encima de demanda.
- Accesibilidad al crédito durante los últimos años
- Cultura de clases medias de 1º, 2º, 3º residencia
- Prioridad de la propiedad por encima del alquiler (6% 2007)
- Parque vivienda pública escasísimo (1-2%)
- Altos % de la renta familiar dedicados a la compra/alquiler de vivienda

# El mercado de la vivienda en España

Evolución del precio por m<sup>2</sup> de vivienda libre



## Evolución de los precios de la vivienda, salarios y PIB



## Inmigración y vivienda en España

- Principal fuente de acceso a vivienda: mercado de alquiler
- Hasta 2008 la compra era una opción creciente por:
  - Altos alquileres
  - Bajo precio del dinero y accesibilidad a crédito
  - Compra como opción financiado con alquiler de habitaciones
  - Modelo dominante de tenencia entre españoles

## Condiciones de vida:

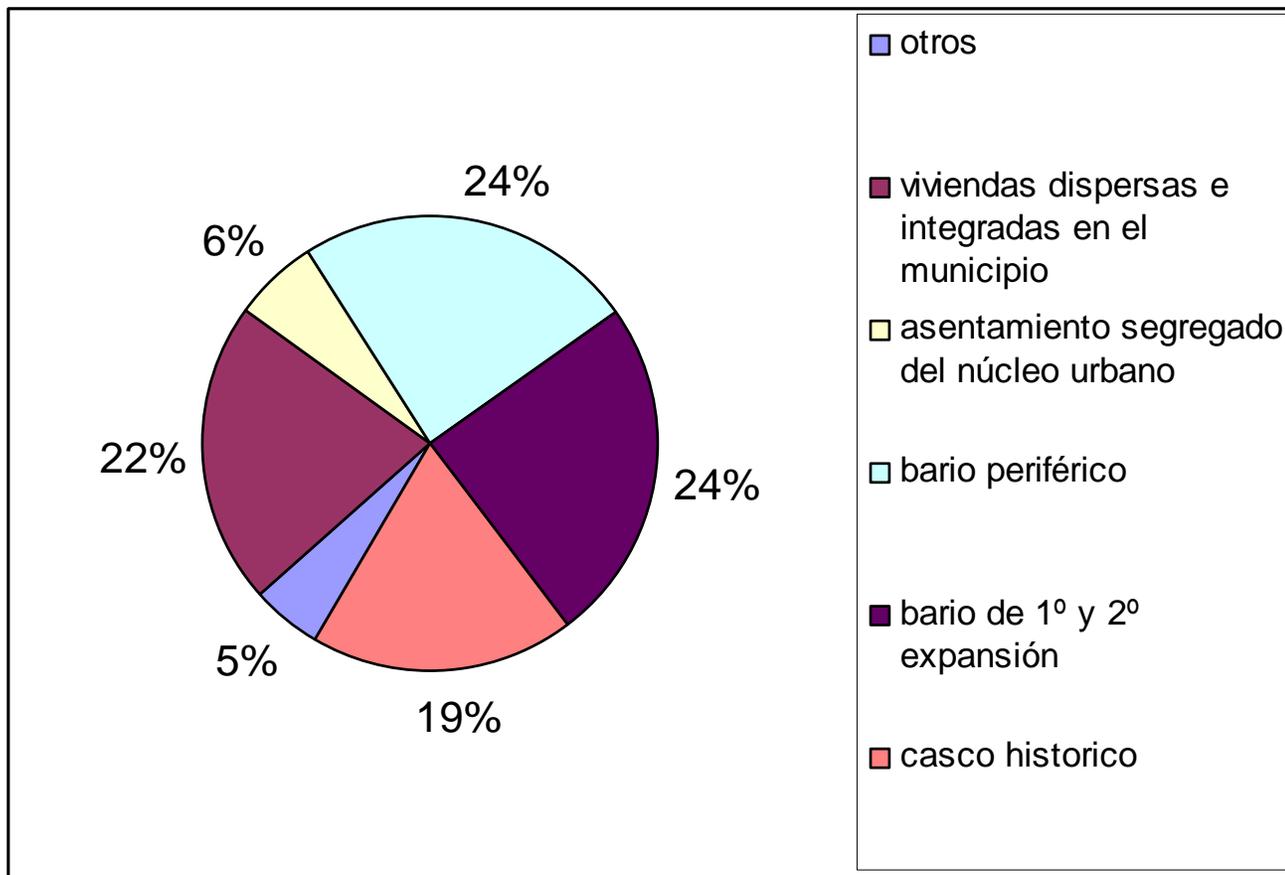
- Acceso a vivienda de baja calidad en centros urbanos, periferia y medio rural
- Hacinamiento (especialmente en primeras fases de llegada)
- Sector altamente informalizado → abusos, infravivienda, malas condiciones.
- Sustitución de autoctonos en barrios obreros
- Presencia creciente en toda la trama urbana

# Gitanos: Características residenciales

Vivienda libre	42,1%
Vivienda protegida	51,1%
Otras formas de acceso a la vivienda	6,8%

- 88% viven en vivienda normalizada
- Fuerte movilidad social por programas de vivienda desde los años 80.

- Segregación residencial "tradicional"
- Estigmatización y rechazo social y cultural
- Auto exclusión
- Segregación espacial en vivienda social → Vivienda en medio de la nada

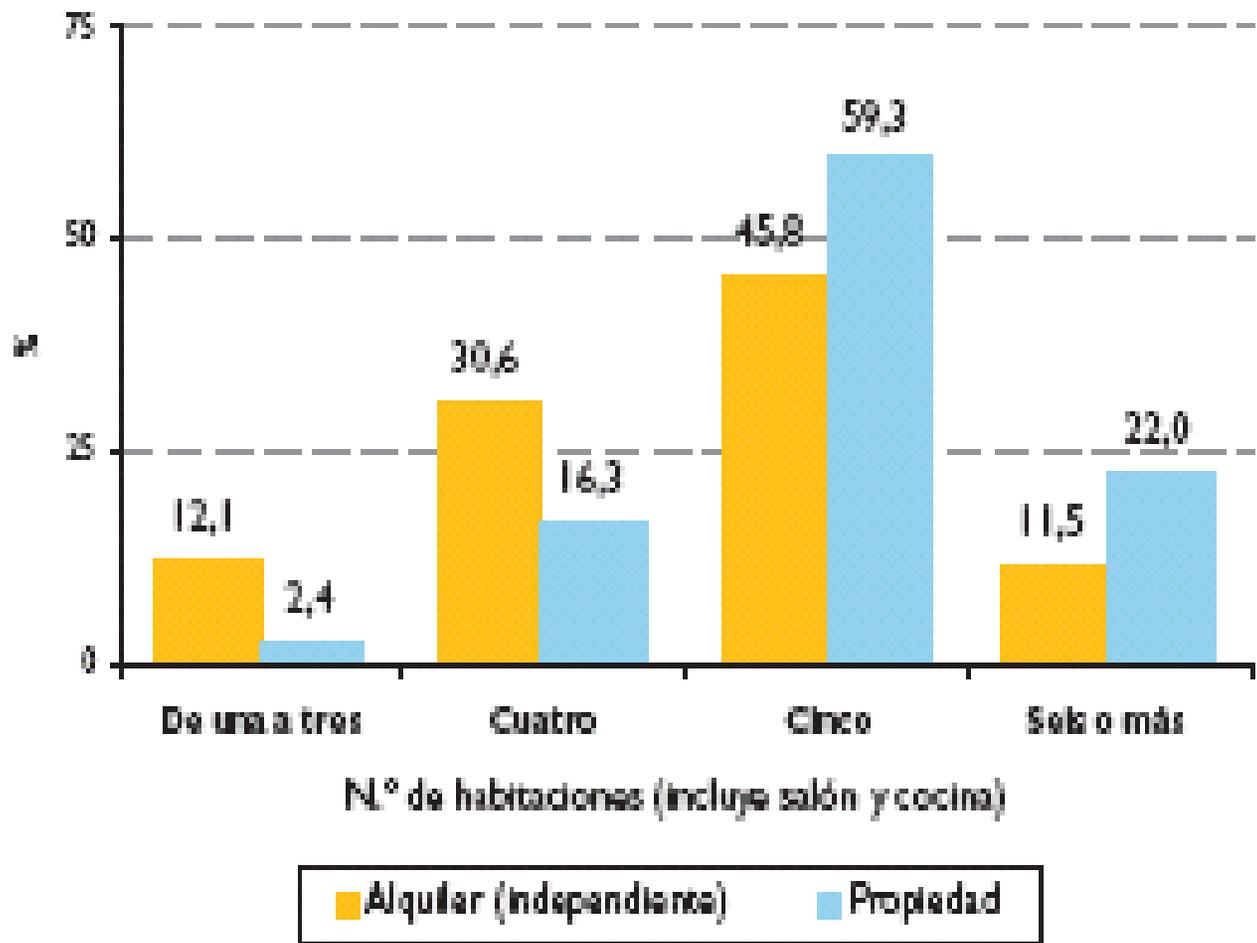


Heterogeneidad residencial del colectivo gitano

# Building Inclusion: Housing and immigration



## TAMAÑO MEDIO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE SUBARRIENDO POR NÚMERO DE HABITACIONES



## Segregación residencial vs. Exclusión social

Segregación residencial la *separación residencial de uno o varios grupos poblacionales en función de unas características sociales que les son comunes.*

*En este sentido, los inmigrantes económicos extranjeros se segregarán cuando su distribución espacial se limite a concentrarse en una serie de áreas en detrimento de otras*[\[1\]](#).

[\[1\]](#) A. Martínez y J. Leal

La **segregación** tiende a disminuir desde el periodo 96-2005

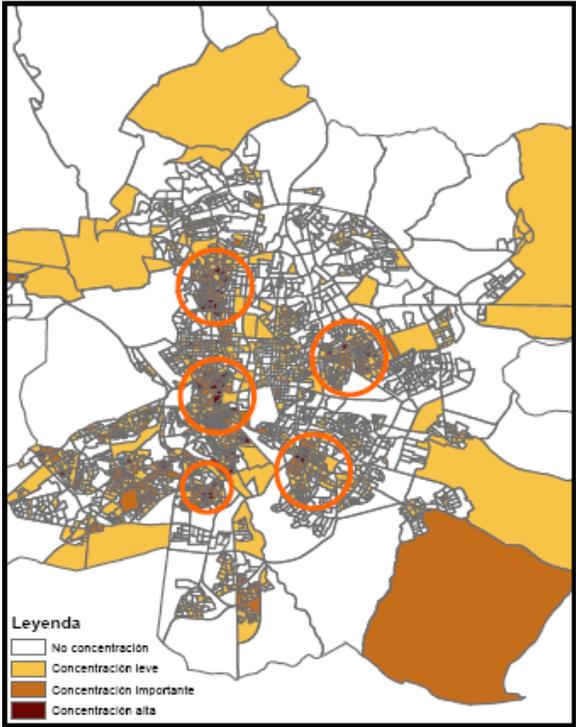
Los grupos mas segregados son los marroquíes y rumanos y los menos los latinos

Colombianos, Ecuatorianos y bolivianos

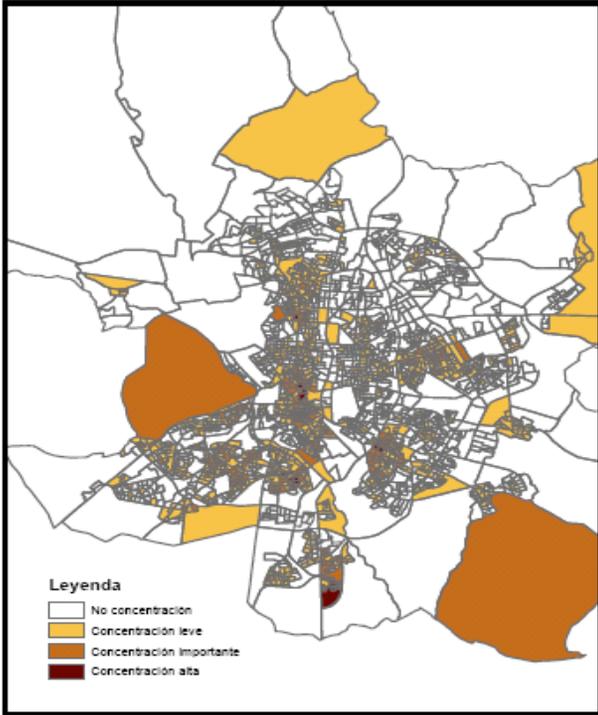
# Building Inclusion: Housing and immigration



## Concentración de inmigrantes en Madrid (2001-05)



2001



2005

Source: Martínez y Leal, 2008

## Exclusión vs. segregación

El caso de Madrid es significativo en otras ciudades Mediterráneas:

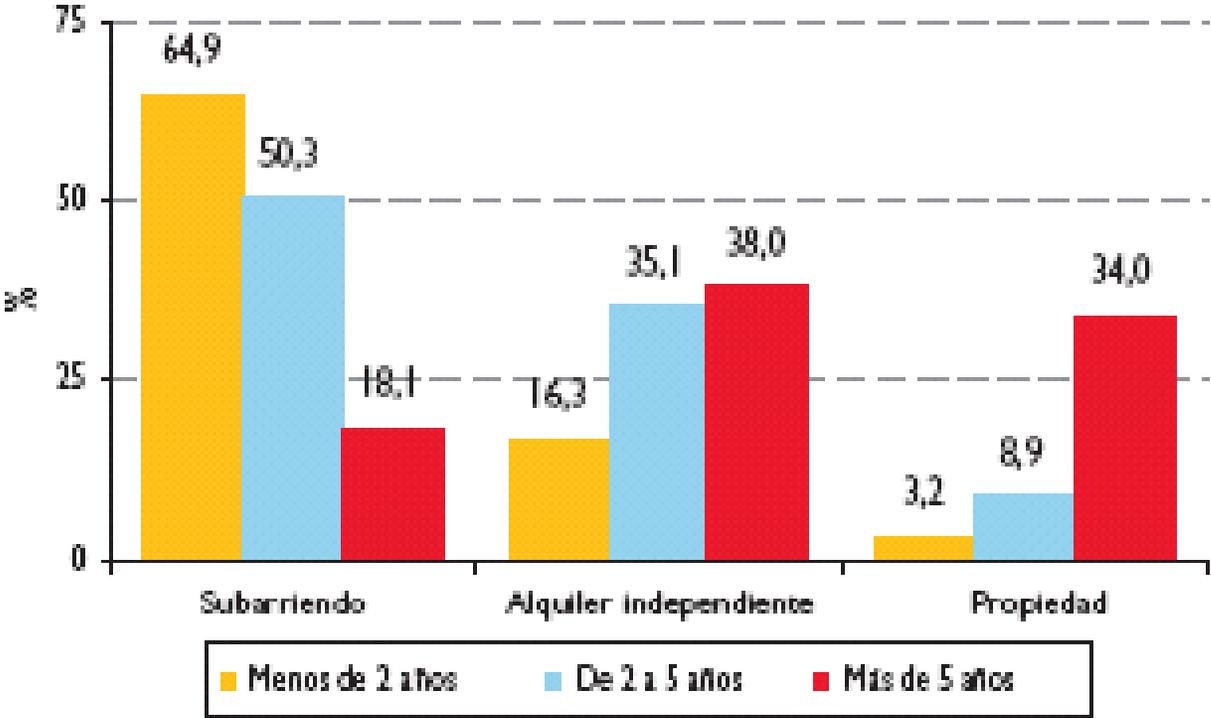
- Parque residencial heterogéneo: viviendas de distinto tamaño y categoría mezclados (Chamberí, Salamanca, Eixample)
- Acceso a vivienda garantizado por redes de paisanaje, familiares y sociales + acceso a mercado de trabajo formal e informal
- La estructura regional y el mercado de la vivienda hace que la Población se disperse en el municipio y el área metropolitana.

**Hay exclusión residencial no segregación residencial**  
(Arbaci, 2004)

## Causas de la **exclusión social** en el acceso igualitario a la vivienda

- Status legal → a mayor precariedad legal, mayor exclusión en el acceso a vivienda
- Cualificación
- Discriminación → prejuicios + conflictos vecinales + abusos
- El mercado de la vivienda en propiedad y alquiler.

- Patrones de acceso a la vivienda



La tendencia a la independencia viene dada por el tiempo de estancia y consolidación del proyecto migratorio y los niveles de renta

Fuente: Encuesta inmigración y vivienda, IOE 2005

# Building Inclusion: Housing and immigration



## TRAYECTORIA ASCENDENTE EN LAS FASES DE INTEGRACION RESIDENCIAL DEL COLECTIVO INMIGRANTE

# Building Inclusion: Housing and immigration



## Retos de futuro:

# RECOMENDACIONES

## Desarrollar y regular el Mercado de Alquiler

- a. Estimular la puesta en alquiler en el Mercado privado de pisos vacíos
  - 1) Incentivar con exenciones fiscales y créditos subvencionados para la rehabilitación.
  - 2) Penalizar con recargas fiscales la propiedad de viviendas vacías.
  - 3) Desarrollo de oficinas locales para poner en contacto oferta y demanda, garantizando fianzas, gastos y generando confianza entre las partes.
- b. Esfuerzo regularizador y de inspección para perseguir prácticas ilegales (camas calientes, hacinamiento infrahumano, etc)
- c. Control de precios de alquiler en ciertas áreas de la ciudad para prevenir la gentrificación

d. Alquileres sociales para grupos vulnerables con ampliación a otros grupos de renta baja aunque no vulnerables como los estudiantes, o los jóvenes

e. Incentivar a los grandes promotores inmobiliarios a introducir sus stocks de viviendas en el mercado de alquiler para crear bolsas destinadas a grupos específicos (jóvenes, mayores, minusválidos, madres con cargas )

f. Articular un sistema de alquileres subvencionados rotativos para residentes en procesos de transición.

g. Estimular un Mercado de alquiler profesionalizado y corporativo que pudiera estimular la oferta y animar a los propietarios a transferir riesgos y costes.

## **Medidas complementarias a las políticas de vivienda**

- Intervenciones sociales y físicas en el entorno de la vivienda especialmente en espacios públicos, equipamientos y reequilibrio territorial.
- Programas de integración para jóvenes en barrios vulnerables con presencias sustanciales de inmigrantes y minorías
- Regeneración social y económica de los barrios mediante estrategias integrales.