

## La inmigración, una variable determinante para acceder a la vivienda

- En 2010 la población extranjera representa el 12,3% del total.
- La Comunidad Autónoma que más inmigrantes tiene es Cataluña con un total de 1.189.279, le sigue de cerca Madrid con 1.103.790.
- El precio medio de la vivienda en Barcelona se sitúa en 297.593€ y en Madrid en 355.424€, según el buscador inmobiliario [Gartoo](#)

El acceso de los inmigrantes a una vivienda en alquiler presenta, actualmente, especiales dificultades. Tal es el caso que pisos de cuatro habitaciones con un baño, sin reformas que antes no se podían alquilar por más de 600 euros en el barrio gótico de Barcelona, ahora hay propietarios que los alquilan por 1.200 euros a parejas de inmigrantes que trabajan, muchos con familia.

Según el INE los salarios medios de Madrid son 24.242€ y de Barcelona de 21.998€. Alquilar por ejemplo, un piso en Madrid de 2 dormitorios cuesta de media 637€, es decir, más del 30% del sueldo. Si a esto le añadimos el hecho de que la mayor parte de los inmigrantes tiene un salario bastante inferior a la media, la cantidad desetinada al alquiler puede superar en muchos casos el 50%.

La oferta de alquileres existente es cada vez más escasa y por ella compiten varios grupos de población autóctona además de los inmigrantes, lo que tiende a incrementar los precios y sitúa al propietario en una situación ventajosa. “El mercado de alquiler es percibido por la población con escasos recursos –tanto inmigrantes como autóctonos– como una jungla en la que se impone la ley del más fuerte”, según una investigación dirigida y financiada por el Observatorio Permanente de la Inmigración y realizada por el Colectivo IOÉ, con la finalidad de conocer las condiciones de acceso y uso de la población inmigrante al mercado de la vivienda en España.

En las primeras etapas de la inmigración es difícil acceder a una información adecuada sobre el mercado inmobiliario, lo que se agudiza cuando no se domina el idioma local o se tienen pocos contactos. «La falta de información sobre los derechos y sobre la situación del mercado inmobiliario se traduce frecuentemente en situaciones de explotación por parte de los propietarios y de los arrendadores, siendo frecuente cobrar cantidades por encima de lo usual, para lo que se emplean formas como el cobrar por número de personas que habitan o fraccionar el tiempo de cobro de forma inusual», según Jesús Leal, catedrático de la Universidad Complutense de Madrid y autor del Informe Anual de los sin techo.

Una vez superados los problemas del idioma y el desconocimiento del lugar, las principales dificultades encontradas son: el precio elevado de los inmuebles, la fianza exigida, las malas condiciones de las viviendas ofertadas,

la poca oferta de vivienda en alquiler, la exigencia de nómina o avales, la imagen social de "ser inmigrante", no tener permiso de residencia, etc.

Por otra parte, la opción de compra permite a las personas procedentes de otros países eludir algunos de los problemas que afrontan en el mercado de alquiler. En concreto, los prejuicios de los vendedores tienen menos importancia, ya que al desprenderse de la vivienda no suelen preocuparse por la identidad del comprador, siempre que éste aporte el precio estipulado. Por otra parte, se eliminan las posibilidades de abusos, que sólo pueden cometerse al fijar el precio de venta, pero éste suele mantenerse dentro de los márgenes del mercado. Por tanto, la compra es una posible solución a los inconvenientes apuntados anteriormente pero, lamentablemente, la actual escalada de los precios, unida a la precariedad laboral de una gran parte de los inmigrantes, la convierten en una posibilidad remota, que sólo queda al alcance de una minoría. Los condicionantes económicos hacen que gran parte de los inmigrantes que acceden a la propiedad de su vivienda habitual lo hayan hecho en un escenario muy limitado: priman las viviendas antiguas y/o situadas en barrios periféricos o céntricos degradados.

Otra opción es acceder a una vivienda de promoción social, tasada a precios inferiores a la media del mercado inmobiliario. Se trata de un derecho que hasta hace algunos años estaba condicionado a tener la nacionalidad española, y a la que ahora pueden acceder quienes cuentan con residencia regular. Pero se trata de una puerta estrecha y sometida a los designios del azar, si bien esto podría empezar a cambiar si se produjera el prometido relanzamiento.

Ante las dificultades que encuentran los inmigrantes para acceder a una vivienda, han surgido diversas instancias –públicas y privadas– que intervienen como mediadoras entre propietarios e inmigrantes. En todo caso, tienen en común el mismo objetivo: apoyar a los inmigrantes para que encuentren un alojamiento digno y paliar los efectos negativos de los temores y prejuicios de los propietarios frente a este sector de la demanda.