

LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL DE LOS EXTRANJEROS EN ESPAÑA Y LA CRISIS ECONÓMICA

Juan Manuel PARREÑO CASTELLANO
Ramón DÍAZ HERNÁNDEZ
Josefina DOMÍNGUEZ MUJICA
Departamento de Geografía
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Introducción

Desde finales de la década de los noventa del pasado siglo la llegada de inmigrantes al albor del desarrollo económico se ha convertido en uno de los fenómenos demográficos, sociales, económicos y territoriales de más importancia en España. La estrechez económica y un rígido y caro mercado residencial les han dificultado el acceso a una vivienda adecuada, sin que las políticas públicas hayan podido paliar esta situación. Como resultado de ello, buena parte de la población extranjera ha padecido cierta “exclusión residencial”.

Este fenómeno presenta múltiples facetas interdependientes. Puede causarlo la ocupación de inmuebles de baja calidad, la sobreocupación de la vivienda, las dificultades para acceder al alquiler reglado, la existencia de impedimentos económicos para llegar a ser propietarios de su vivienda habitual o la presencia de fenómenos de segregación residencial. Todas estas facetas, propias de procesos de exclusión residencial, se reconocen en el caso de la población extranjera residente en España, variando su intensidad en función de tres factores también interrelacionados: la fase del proyecto migratorio, la capacidad económica y la nacionalidad.

Pues bien, esta comunicación¹ se centra en analizar las condiciones residenciales de la población extranjera en España tras el periodo de fuerte crecimiento económico de 1995-2007, intentando desvelar las diferentes dimensiones de la exclusión habitacional de este colectivo y los distintos niveles de afectación en función de la nacionalidad y el proyecto migratorio. Asimismo, el trabajo pretende mostrar cómo en el posterior periodo de crisis de 2008-2009, la exclusión residencial se ha agravado más, ante el carácter secundario que desempeñan la política pública de vivienda e integración, frente al papel económico que tiene la mano de obra inmigrante en la estructura productiva.

¹ Esta comunicación forma parte de los proyectos de investigación I+D+I “Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978-2008). Dinámicas, procesos y políticas” e “Inmigración y trabajo en Canarias: análisis socio-territorial de la inmigración laboral y de la trayectoria socioprofesional de los inmigrados” financiados por el Ministerio de Ciencia e Innovación y por la Agencia Canarias de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información



Con esta finalidad se han usado numerosas fuentes de carácter estadístico, centrándose buena parte del estudio en los datos aportados por la explotación del Padrón de 2009 y los microdatos de población extranjera de la Encuesta Nacional de Inmigración de 2007. En este último caso, se ha partido de una muestra total de 11.082 encuestas, habiéndose tomado como elemento de referencia la persona escogida en cada hogar.

1. El régimen de tenencia de la vivienda entre los extranjeros

La mayor parte de los extranjeros, el 53,4%, vivían en régimen de alquiler en 2007. Del resto, el 27% eran propietarios de su domicilio, el 13,1% disfrutaban de un inmueble que les había sido cedido por un familiar o amigo y un 4,5% residían como trabajadores internos en el domicilio de su empleador.

Estos porcentajes son diferentes a los que se registraban en el Censo de Población y Vivienda de 2001 para la población española, grupo para el que la propiedad era el régimen de uso más frecuente (83,7%). No obstante, entre 2001 y 2007 se ha producido un incremento importante en el porcentaje de propietarios entre los extranjeros.

En el año 2007, la forma de tenencia de la vivienda presentaba claras diferencias en función de la nacionalidad (véase cuadro 1). La propiedad alcanzaba porcentajes especialmente elevados entre europeos y asiáticos, lo que puede interpretarse como un indicador de mayor nivel económico. La cesión, en cambio, destacaba entre africanos y asiáticos, como prueba de la mayor dependencia de algunos grupos nacionales en relación con las redes de ayuda (especialmente las familiares) y, de manera secundaria, la cesión de vivienda por el empleador. Estas disparidades reflejaban diferentes niveles de vulnerabilidad residencial, relacionadas con distinto estatus económico y de cualificación y con el tipo de especialización profesional según la nacionalidad.

Cuadro 1. Tenencia de la vivienda de la población extranjera

	África	América	Asia	Resto de Europa	UE	Total
Propiedad	22,5	19,2	30,9	26,7	37,9	27,0
Alquiler	57,5	57,9	47,4	51,8	47,0	53,4
Cesión	16,2	13,5	15,9	13,2	10,8	13,1
Trabajador interno	1,9	7,0	2,7	5,8	2,8	4,5
Otras situaciones	1,8	2,3	3,0	2,5	1,5	2,0

Fuente: Encuesta Nacional de Inmigración, 2007. Elaboración propia.

El uso de la vivienda y, por extensión, sus condiciones varían según las fases del proyecto migratorio (BOSCH y GIBAJA, 2006). En la de llegada, la precariedad es mayor, con numerosos problemas de subarriendo, infravivienda y explotación inmobiliaria. En esta etapa las redes de ayuda permiten unas mejores condiciones. Tras un periodo variable, en el que una parte de los inmigrantes consiguen estabilizar su situación laboral y legal, las condiciones residenciales mejoran en lo que se ha venido en llamar fase de

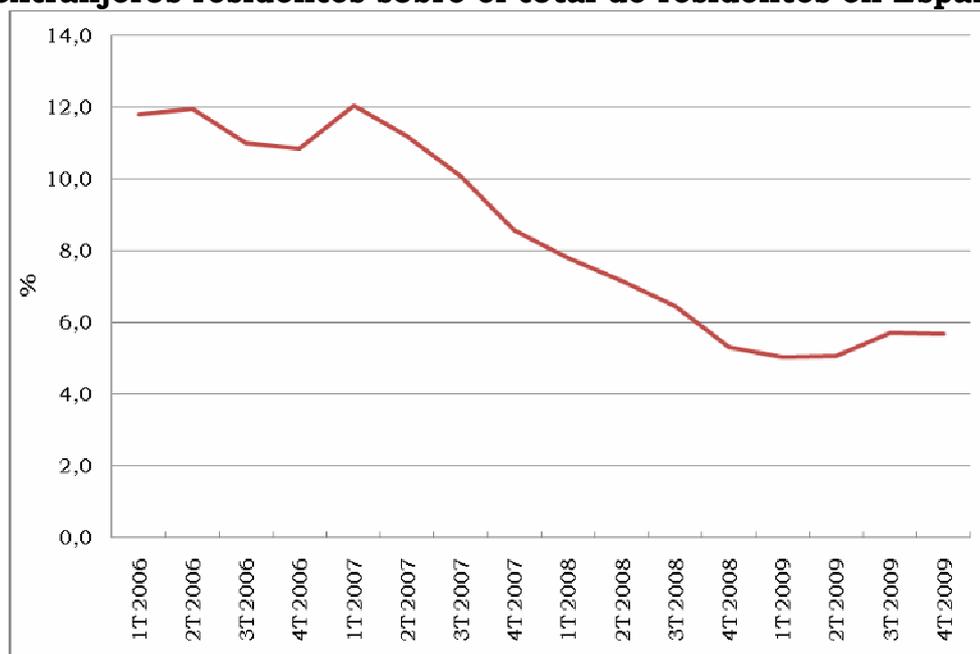
estabilización. En este periodo, el extranjero muestra un mejor conocimiento de los mercados de la vivienda, lo que le permite alquilar mejores inmuebles, al mismo tiempo que el reagrupamiento familiar garantiza una mejor situación económica y convivencial. Después de cinco a ocho años, el proyecto migratorio suele entrar en fase de consolidación. La movilidad se reduce y se invierte en mejorar las condiciones habitacionales, accediendo en algunos casos a la propiedad.

Este proceso de “integración” residencial no siempre culmina ni es tan lineal. Los avances y retrocesos son frecuentes, motivados estos últimos en gran medida por los periodos de crisis económica, siendo la cualificación el elemento que garantiza un mayor éxito en el proyecto migratorio.

2. La propiedad como causa de exclusión residencial

La prolongada coyuntura económica expansiva, vivida en España desde los últimos años de la década de los noventa, y la bajada continua de los tipos de interés (que alcanzó su mínimo en septiembre de 2005, año en que, según el Banco de España, el préstamo medio a más de tres años de las entidades bancarias estuvo en el 3,20%) incidió en que una parte importante de los extranjeros residentes en España intentaran consolidar su situación residencial mediante el acceso a la propiedad. Prueba de ello es que en 2006, el 11,5% de las transacciones inmobiliarias realizadas por residentes, fueron hechas por extranjeros (véase figura 1), en un contexto de incremento espectacular de la construcción de vivienda nueva (entre 1998 y 2007 se iniciaron en España 5.270.776 viviendas libres, cifra que no tiene parangón en nuestra historia).

Figura 1. Porcentaje de transacciones inmobiliarias realizadas por extranjeros residentes sobre el total de residentes en España



Fuente: Ministerio de la Vivienda, Transacciones Inmobiliarias. Elaboración propia.



El auge constructivo e inmobiliario motivó un paulatino crecimiento de los precios. Entre el primer trimestre de 1998 y de 2008, momento en que el precio medio de la vivienda libre en España alcanzó su punto más álgido, casi se triplicó el valor medio del metro cuadrado (2,93). Sin embargo, esta subida de precios pudo ser asumida por los compradores sin que se produjera una contracción de la demanda, en la medida en que las condiciones de financiación así lo permitían, de tal modo que el esfuerzo financiero bruto de los hogares estuvo en un rango comprendido entre el 22 y el 25% entre 1998 y 2005.

Con la paulatina subida de tipos de interés, entre octubre de 2005 y noviembre de 2008 (mes en que el tipo medio alcanzó el 6,26%), las dificultades para adquirir una vivienda se incrementaron notablemente, al tiempo que la amortización de las hipotecas se convirtió en un penoso deber para muchas familias, como lo atestigua que en 2007 el esfuerzo bruto de los hogares alcanzara el 33%. No obstante, el proceso de acceso a la propiedad por parte de los extranjeros continuó, ya que en 2007 todavía realizaban el 10,6% de las transacciones inmobiliarias.

La situación cambió rápidamente desde los últimos meses de 2007. El inicio de la crisis financiera internacional y las restricciones a la financiación impuesta por las entidades bancarias, implicaron una dura constricción de la demanda en muchos sectores productivos (especialmente en la vivienda), conllevando la destrucción acelerada de puestos de trabajo. La tasa de paro según la Encuesta de Personas Activas empezó a crecer aceleradamente desde el 7,95%, que se registraba en el segundo trimestre de 2007, hasta el 18,83% del cuarto trimestre de 2009, al mismo tiempo que las tasas de empleo se redujeron en casi seis puntos.

Esta situación de profunda crisis económica ha supuesto un enfriamiento brusco del negocio inmobiliario² y una reducción de los precios y del valor de las viviendas³. Al mismo tiempo, también ha supuesto un brusco freno al proceso de acceso a la propiedad por parte de los extranjeros. En 2008 el porcentaje de transacciones correspondiente a la población extranjera se redujo al 6,8% y en 2009 se alcanzó un mínimo del 5,4%. Estos datos se relacionan con la aceleración del desempleo entre la población extranjera que, en el cuarto trimestre de 2009, presentaba según la EPA una tasa de paro del 29,7% (la de los españoles era del 16,8%) y esto a pesar de las altas tasas de actividad de las extranjeras (véase figura 2).

Al mismo tiempo, la mala situación económica de muchos extranjeros está motivando que tengan serios problemas para afrontar el pago de sus hipotecas. Basta decir que el ratio de morosidad de las hipotecas concedidas a extranjeros es del 12,5% frente al 1,6% de la de los españoles, según el

² En 2008 sólo se inició el 45% de las viviendas que se empezaron a construir un año antes y esto a pesar de la reducción de los tipos de interés, que en enero de 2010 era de tan sólo el 2,81%.

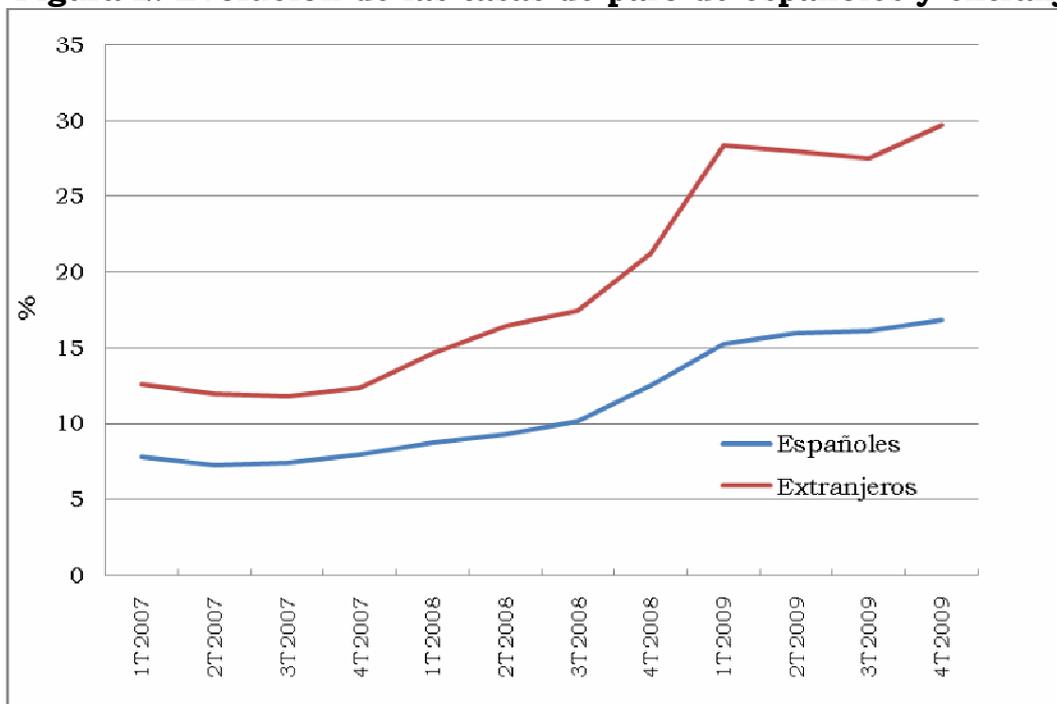
³ Entre el primer trimestre de 2008 y el último de 2009 se ha abaratado en casi un 10% el precio del metro cuadrado de la vivienda libre en España.

Informe del Banco de España de diciembre de 2009 sobre Estabilidad Financiera. En cualquier caso, el aumento de los impagos no es sólo resultado de la peor situación económica de este colectivo, sino también del nivel de riesgo que muchas entidades asumieron con el fin de captar el segmento de mercado constituido por los extranjeros residentes.

La situación se agrava aún más si tenemos presente que buena parte de los extranjeros que accedieron a la propiedad compraron viviendas antiguas o anteriormente protegidas, en barrios de la periferia urbana, y que esta parte del parque residencial es la que más se ha depreciado con la bajada de precios de los inmuebles que se ha iniciado en 2008. Esto ha hecho que tengan serias dificultades para vender sus viviendas y amortizar los pagos realizados. En Madrid esta situación se puede reconocer en los barrios de Vallecas, Puente de Vallecas, Arganzuela, Tetuán o Carabanchel, barrios en los que se concentró la compra de vivienda por extranjeros. En Barcelona, en los de la Zona Franca, Ciudad Meridiana o el Besòs (TERRONES, 2008).

Por tanto, que un 27% de los extranjeros residentes haya accedido a la propiedad, como señalaba la Encuesta Nacional de Inmigración, no significa que su situación residencial no esté afectada de serios problemas, lo que se puede considerar un grado más de “exclusión residencial”.

Figura 2. Evolución de las tasas de paro de españoles y extranjeros



Fuente: EPA. Elaboración propia.

3. Las dificultades para alquilar una vivienda

La situación de los extranjeros que viven en régimen de alquiler no es más fácil. Para empezar, la oferta es escasa, sobre todo si se compara con la situación de la mayoría de los países europeos, lo que incide en la existencia de precios elevados (MINISTERIO DE LA VIVIENDA, 2007). A ello se suma la



precariedad económica y laboral de buena parte de los extranjeros residentes, el desconocimiento del mercado local entre los inmigrantes con poco tiempo de estancia, las dificultades con el idioma, el obstáculo que supone acceder a la oferta reglada, cuando no se tiene permiso de trabajo o cuando no se pueden justificar unos ingresos regulares, la actitud de rechazo de algunos propietarios a alquilar sus viviendas a inmigrantes, la existencia de inmobiliarias que desarrollan prácticas abusivas respecto al alquiler a extranjeros, etc. (APARICIO, 2003; COLETIVO IOE, 2003 y 2005, LEAL, 1997, MARTINEZ VEIGA, 1997).

Todos estos factores han condicionado que los extranjeros recurran al subarriendo, como modo de acceder a la vivienda, de manera frecuente, sobre todo en la fase inicial del proyecto migratorio. La encuesta entre inmigrantes procedentes de países terceros (de fuera de la Unión Europea) realizada por el Colectivo IOE en 2005 en las comunidades autónomas de Cataluña, Madrid y Valencia revelaba que el 47,2% de los encuestados residían en una habitación o en parte de un piso o casa, frente a un 30,4% que disfrutaba del alquiler de un inmueble completo y que, en la medida en que el tiempo de estancia y los ingresos eran menores, el subarriendo ganaba importancia.

El tratamiento de la Encuesta Nacional de Inmigración de 2007 aporta cifras menos elevadas, aunque desde la propia encuesta se reconoce un cierto subregistro en este aspecto (INE, 2009). Las situaciones de re-alquiler (convivencia con el arrendador y otros arrendatarios) suponen el 5,9% de la muestra, siendo más frecuentes entre asiáticos, americanos y africanos (entre el 8,2 y el 6,8% de los que están en régimen de alquiler) y se reducen al 3,4% en el caso de los ciudadanos de la Unión Europea.

La crisis económica también ha afectado de manera particular a los extranjeros en régimen de alquiler. El precio de los alquileres no ha dejado de crecer y, entre 2002 y 2010, el índice de precios de esta modalidad de tenencia ha subido un 30,8%, cuando el índice general de consumo sólo lo ha hecho en un 20,6%. Esta circunstancia, así como las dificultades económicas de muchos extranjeros con la actual crisis, han estimulado el arrendamiento de habitaciones y la cohabitación, cuando estas fórmulas solían tener un carácter transitorio, ligado a los primeros años de estancia de los inmigrantes. La crisis está incrementado, por tanto, la exclusión residencial entre los extranjeros que viven en régimen de alquiler y está fomentado situaciones tan gravosas como el alquiler de camas por turnos (“camas calientes”).

4. Sobreocupación y especialización en el mercado de la vivienda reducida

La superficie media de la vivienda ocupada por los extranjeros era de 91,1 m², excluyendo los trabajadores internos, según la Encuesta Nacional de Inmigración de 2007. Este valor se aproximaba bastante a la superficie media de la vivienda ocupada por españoles en 2001 y que estimamos en



torno a los 93 m². El hecho de que el subarriendo quede infrarregistrado en esta encuesta permite obtener superficies medias más elevadas pues, según otras encuestas, en las que la información se ha centrado en los extranjeros no comunitarios, se ha demostrado que el subarriendo tiene una mayor importancia estadística y, por tanto, se han registrado superficies medias de hasta 30m² (COLECTIVO IOE, 2005).

No obstante, en ambos casos, los extranjeros de nacionalidad africana y americana ocupaban viviendas más reducidas, mientras que entre los europeos los promedios eran más elevados, especialmente los de aquéllos que procedían de determinados países de la Unión Europea (véase cuadro 2). Esta distinción por nacionalidad refleja, como ya se ha apuntado anteriormente, la relación que existe entre ésta y el nivel socioeconómico del extranjero y manifiesta la importancia que tiene el colectivo extranjero en el alquiler de viviendas pequeñas y medianas.

Si tenemos en cuenta el número de personas que ocupaban el inmueble, la superficie disponible por inmigrante era de 33,9 m² en 2007. La cifra se elevaba considerablemente para el caso de los extranjeros de la Unión Europea y del resto de Europa y se reducía en el resto de las nacionalidades, especialmente entre los africanos. Esta menor disponibilidad de superficie entre los extranjeros no europeos se ratifica en el porcentaje de encuestados que declaraban que su vivienda era demasiado pequeña y en la tasa de hacinamiento o porcentaje de entrevistados que contaban con menos de 10 m² de superficie útil por persona en el inmueble (LEAL y CORTES, 2001), tal como se puede observar en el cuadro 2. La elevada tasa de hacinamiento de los asiáticos se relaciona con la mayor frecuencia de estos grupos a formar hogares extensos, mientras que entre los africanos, sin olvidar este aspecto, tenía más importancia el menor tamaño de la vivienda.

Cuadro 2. Superficie de la vivienda, tasa de hacinamiento y hogares de los extranjeros residentes en España

	Superficie media (m ²)	M ² /persona	Tasa de hacinamiento (%)	Consideración de demasiado pequeña (%)	Hogares con 5 ó más miembros
África	81,5	26,4	7,4	22,6	33,20
América	84,9	28,6	3,9	15,5	23,04
Asia	88,8	29,9	5,1	13,3	29,30
Resto Europa	94,3	36,2	2,0	11,8	15,38
Un. Europea	101,4	42,6	1,2	10,2	12,14
Total	91,1	33,9	3,4	14,7	20,52

Fuente: Encuesta Nacional de Inmigración, 2007. Elaboración propia.

No hace falta insistir en que el carácter general de esta encuesta oscurece el nivel real de hacinamiento que creemos es mayor y que está vinculado en muchos casos al subarriendo, a la etapa inicial del proyecto inmigratorio y a la necesidad de vivir en hogares extensos y múltiples. Aún así, las cifras desvelan las profundas diferencias según nacionalidad y la



mayor importancia del hacinamiento en relación con la población española. De igual modo es previsible que la crisis económica esté favoreciendo la sobreocupación de los inmuebles como estrategia para reducir gastos y que, por tanto, las condiciones residenciales se estén precarizando paulatinamente.

5. Segregación respecto a la calidad de la vivienda

Además de la disponibilidad de espacio, la existencia de equipamientos y servicios básicos y la antigüedad y nivel de conservación definen la calidad habitacional. En este sentido, son de gran interés algunos aspectos incluidos en la Encuesta Nacional de Inmigración, tales como nivel de delincuencia, suciedad de la calle, presencia de ruidos externos, malas comunicaciones con el exterior, etc. Por aportar algunos datos significativos, el 19,5% de los encuestados manifestaban tener humedades en sus casas y el 13,8% padecer deficiencias constructivas, porcentajes elevados pero de difícil valoración al no contar con otros datos de contraste.

Para complementar esta información, se puede tener en cuenta que, según el Censo de 2001, los extranjeros que vivían en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente suponían el 13,8% de los censados, porcentaje que entre los españoles se reducía al 7,9%. Por nacionalidades, el porcentaje se elevaba entre los africanos en ambas variables (26 y 19,8%), estando el resto de grupos nacionales más próximos a la media. En relación con la antigüedad del inmueble, los extranjeros estaban sobre-representados en los edificios anteriores a 1940 (cascos históricos) y en los construidos entre 1951 y 1970, es decir, en las promociones masivas de las periferias urbanas. En contrapartida, tenían una menor presencia en los edificios que en aquel momento contaban con menos de 20 años de antigüedad. Por nacionalidades, frente al alto porcentaje de europeos en viviendas construidas después de 1980 (39,8%), los valores de africanos, americanos y asiáticos oscilaban entre el 20,1% de los primeros y 22,7% de los últimos.

En resumen, lo que las cifras parecen apuntar es que una parte importante de los extranjeros, proporcionalmente mayor que entre los españoles, vive en viviendas antiguas o con problemas de conservación o de baja calidad constructiva. De hecho, en distintos estudios se denuncian las condiciones de auténtica infravivienda y barraquismo vertical en el que vive una parte de los extranjeros, tanto en áreas urbanas como rurales (CHECA y ARJONA, 2006).

6. Segregación residencial

Un último aspecto que nos informa de la exclusión residencial de la población extranjera es el nivel de segregación que manifiestan en el territorio. La localización de los extranjeros en las ciudades depende de numerosos factores, tanto alusivos a las características y función económica de cada grupo, como a las estructuras urbana y del mercado de la vivienda.

Al igual que hemos señalado con respecto a las condiciones habitacionales, la localización está vinculada a la inserción laboral y a la fase del proyecto migratorio. En la llegada, los factores determinantes son principalmente la proximidad geográfica a los lugares de trabajo y a las redes de acogida. Posteriormente, el mercado de la vivienda y el laboral ganan peso en la toma de decisiones. Como consecuencia de ello, en la medida en que el nivel económico y el tiempo de estancia aumentan, los extranjeros tienden a una mayor integración social, que redunda en unas pautas residenciales generalmente más dispersas.

Cuadro 3. Promedio y Coeficiente de Variación de los Índices de Segregación calculados para 11 ciudades españolas en 2009

Nacionalidad	Promedio	Coeficiente de Variación
Pakistán	0,78	0,19
Senegal	0,66	0,15
Nigeria	0,64	0,15
Argelia	0,58	0,20
China	0,55	0,14
Rusia	0,53	0,18
Reino Unido	0,52	0,24
Bulgaria	0,50	0,21
Ucrania	0,50	0,09
Paraguay	0,48	0,15
Marruecos	0,48	0,15
Polonia	0,48	0,13
Uruguay	0,47	0,30
Bolivia	0,45	0,19
Rep. Dominicana	0,44	0,11
Alemania	0,44	0,09
Ecuador	0,43	0,18
Francia	0,42	0,18
Perú	0,41	0,22
Rumania	0,41	0,20
Chile	0,41	0,16
Portugal	0,41	0,11
Brasil	0,39	0,13
Venezuela	0,39	0,03
Cuba	0,39	0,14
Italia	0,36	0,21
Argentina	0,33	0,20
Colombia	0,33	0,17

Fuente: Explotación del Padrón Municipal, 2009. Elaboración propia.



A ello hay que sumar un cierto nivel de segregación residencial de carácter étnico, aunque, en gran medida, este factor está supeditado a la segregación económica que caracteriza el espacio urbano. En líneas generales, los extranjeros que no son de origen hispanoparlante o que son de origen extracomunitario presentan un comportamiento territorial más concentrado, motivado por las mayores dificultades de integración que por razones lingüísticas o culturales tienen.

Aunque se ha apuntado que en las ciudades del sur de Europa, los procesos de segregación residencial no son tan acusados como en el norte o como en las ciudades americanas (MALHEIROS, 2002; ARBACI, 2008), un análisis por nacionalidad muestra que esta idea nos es generalizable a todos los colectivos ni ciudades. Como se observa en el cuadro 3, en el que se incluyen el promedio y el coeficiente de variación del índice de segregación⁴ por nacionalidad de las once ciudades más pobladas de España (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga, Murcia, Palma, Las Palmas de Gran Canaria, Bilbao y Alicante), existen niveles altos de segregación (superiores a 0,6) entre nigerianos, senegaleses y pakistaníes, mientras que los valores de argelinos, rusos, ucranianos, búlgaros, británicos y chinos son también elevados.

Estos valores de segregación residencial se relacionan con pautas territoriales de fuerte concentración. Cabe aquí recordar la localización de pakistaníes y filipinos en el casco antiguo de Barcelona o los niveles de concentración que en esta ciudad se registraban entre marroquíes, dominicanos, chinos y europeos comunitarios (MARTORI, HOBERG Y SURINACH, 2006; DOMINGO, LÓPEZ Y BAYONA, 2005; BAYONA, 2007). De igual modo, se ha destacado la concentración de filipinos, rumanos y ciertas nacionalidades de europeos comunitarios en Madrid (LORA-TAMAYO, 2003), y de africanos en Zaragoza (GALLEGO, 2002). En el caso de Canarias, la concentración de alemanes, británicos, franceses, belgas, holandeses e hindúes obedece a una segregación de carácter “estructural” y la de bolivianos, ecuatorianos, mauritanos y chinos, a una segregación “coyuntural”, ligada a un ciclo migratorio temprano (PARREÑO y DOMINGUEZ, 2008).

En síntesis, la distribución territorial de los extranjeros revela la presencia de un cierto nivel de segregación para determinadas nacionalidades, lo que en muchos casos, y con las excepción de los procesos de autoexclusión voluntaria, es el resultado de la existencia de dificultades

⁴ $IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right|$, donde x_i es la población por nacionalidad en las secciones, X es

la población por nacionalidad en el municipio, t_i es la población total de la sección y T es la población total del municipio.



particulares para acceder a los mercados locales de la vivienda en igualdad de condiciones con la población española.

7. Políticas de vivienda, integración y leyes de extranjería

Con la aprobación de la Ley Orgánica 4/2000 de 11 de enero sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, los extranjeros residentes que estuvieran empadronados podían acceder al sistema público de ayudas en materia de vivienda en igualdad de condiciones con los españoles. Además, la ley reguló como acto discriminatorio todos los que impusiesen ilegítimamente condiciones más gravosas a los extranjeros en relación con la compra o alquiler de un inmueble y, en relación con los trabajadores de temporada, estableció que las administraciones públicas velarían para que fueran alojados dignamente.

El reconocimiento de la igualdad de derechos entre españoles y extranjeros fue un paso de gran importancia para facilitar la integración social de éstos pero debe enjuiciarse en un contexto de gran crecimiento económico, en el que la población extranjera era necesaria tanto como mano de obra como consumidora de bienes.

En consecuencia, a lo largo de la década pasada los extranjeros no sólo se pudieron acoger a los programas genéricos de viviendas, sino que fueron beneficiarios de programas específicos, dirigidos a los inmigrantes y que fueron adoptados por algunas comunidades autónomas y corporaciones locales. Aunque se puede criticar la escasa capacidad de intervención de las políticas de vivienda en un periodo como el de la última década, caracterizada por el boom inmobiliario, e igualmente no se deben olvidar los limitados recursos presupuestarios destinados a este fin, es indudable que los programas ejecutados han incidido en una mejora de la situación residencial de muchos hogares españoles y extranjeros.

Esta situación ha cambiado drásticamente con la reciente aprobación de la Ley Orgánica 2/2009, de 11 de diciembre, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social. Desde su entrada en vigor sólo podrán acceder a los sistemas públicos de ayuda a la vivienda los extranjeros que lleven cinco años de residencia legal en España. Esto supone la paradoja de que en aquellas fases del proyecto migratorio en las que la situación residencial de los extranjeros suele ser peor (los periodos de llegada y estabilización), no podrán beneficiarse de las ayudas públicas, cuando sin embargo, sostienen el estado del bienestar con sus aportaciones productivas como el resto de los españoles y extranjeros.

Pero aún más, al impedirse el reagrupamiento familiar de los ascendientes en primer grado, cuando estos sean menores de 65 años, y de los hijos mayores de 18, se atenta contra la calidad residencial de los extranjeros en la medida en que se dificulta la consolidación del hogar familiar y la salida de la precariedad a través de la diversificación de rentas.

Por tanto, a diferencia de lo que ocurrió con la anterior normativa, la integración social del extranjero se dificulta con el incremento de los



obstáculos a la llegada de nuevos inmigrantes, en un contexto productivo marcado, en este caso, por una profunda crisis económica. Precisamente en este contexto, a nuestro juicio, la integración residencial se pospone por dos razones fundamentales. La primera es que esta disminución de derechos es un instrumento para mantener la paz social, ya que la sociedad española desarrolla o refuerza ciertos prejuicios en un momento de dura crisis económica. En este sentido, los autóctonos perciben al inmigrante como un competidor en el acceso a los puestos de trabajo, a la vivienda y al conjunto de los servicios y prestaciones sociales dentro de un discurso mental encuadrado en lo que ha sido denominado como “racismo simbólico” (KINDERS y SEARS, 1981), basado en la negación de la existencia de discriminación y en la continua reafirmación de un discurso “familista” del “primero los de casa” (CEA y VALLÉS, 2008 y 2009). Pues bien, en periodos de penuria económica este discurso se generaliza y reafirma, sobre todo entre los grupos con menores rentas.

La segunda razón radica en que las estructuras productivas y políticas en España mantienen, a nuestro juicio, un planteamiento eminentemente utilitarista, en el que la inmigración se ha interpretado y utilizado como un elemento de dinamización económica, frente a un posicionamiento más global del fenómeno.

En cualquier caso, la nueva orientación de las políticas de vivienda tras la aprobación de la reciente ley sobre derechos y libertades de los extranjeros supone no sólo no reconocer la problemática residencial de buena parte de los extranjeros sino iniciar un nuevo proceso de exclusión ciudadano.

8. Conclusiones

El análisis de las condiciones residenciales de la población extranjera en España exige considerar las características de los inmuebles que ocupan, la forma de acceso a la vivienda y la localización de los hogares donde habitan. La combinación de esta información nos permite apreciar que la situación residencial de los extranjeros, en especial la de determinadas nacionalidades, no mejoró sensiblemente tras la aprobación en el año 2000 del marco normativo que regula sus derechos y deberes y que, por tanto, la llegada masiva de inmigrantes se ha realizado en un contexto de exclusión residencial. Todo apunta, además, a que la situación tenderá a agravarse durante la crisis económica y con la reciente reforma de la normativa sobre extranjería en España.

La política de vivienda es el único medio de acceso a una vivienda digna para la población más desfavorecida. Por tanto, se requiere de medidas presupuestarias menos limitadas, que incrementen el parque de viviendas protegidas, que promuevan eficazmente la rehabilitación de los inmuebles más degradados y que aumenten las ayudas al alquiler. Pero además es necesario que esta política se articule dentro una intervención integral en el caso de la inmigración, que incluya otras políticas sociales (IZQUIERDO y



LEÓN, 2008). En caso contrario, estaremos ante una situación de mayor riesgo de fractura y conflicto social.

Bibliografía

APARICIO, R. (dir) (2003): *Inmigrantes y vivienda en la Comunidad Valenciana*. Valencia: CEIM.

ARBACI, S. (2008): (Re)viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: housing and urban regimens as mechanisms of marginalization. *Housing Studies*, 23-4:589-613.

BANCO DE ESPAÑA (2009): Informe de Estabilidad Financiera. Madrid.

BAYONA i CARRASCO, J (2007): “La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿Una segregación fragmentada?” *Scripta Nova*, XI-235.

BOSCH, J. y GIBAJA, O. (2006): *Habitatge i immigració: claus per a una nova política de habitatge*. Barcelona: Nous Horitzons Fundació.

CEA D’ANCONA, M.A. y VALLÉS MARTINEZ, M.S. “Nuevos – viejos discursos ante la inmigración y su reflejo vivencial de racismo, xenofobia y xenofilia en la España inmigrante”. *Migraciones*, 23: 237-277

CEA D’ANCONA, M.A. y VALLÉS MARTINEZ, M.S. (2009). *Evolución del racismo y la xenofobia en España. Informe 2009*. Madrid: Ministerio de Trabajo e inmigración.

CHECA OLMOS, J.C. Y ARJONA GARRIDO, A. (2006): “Segregación y condiciones residenciales de los inmigrantes africanos en Almería (España)”. *Migraciones Internacionales*, 3, 3: 81-106.

COLECTIVO IOE (2003): “La sociedad española y la inmigración extranjera”. *Papeles de Economía Española*, 98: 16-31.

COLECTIVO IOE (2005): *Inmigración y vivienda en España*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

DOMINGO, A., LÓPEZ, A. y BAYONA, J. (2005) Impacto demoespacial de la internacionalización de los flujos migratorios en la ciudad de Barcelona. *Migraciones*, 16: 157-198.

GALLEGO RANEDO, C. (2003): *La inmigración africana en Zaragoza. Espacio, discurso y memoria de los procesos migratorios en Aragón*. Departament d'Antropologia Social i Filosofia de la Universitat Rovira i Virgili, 2003. Inédita.

INE (2009): *Encuesta Nacional de Inmigrantes: una monografía*. Madrid.

IZQUIERDO, A. y LEÓN, S. (2008) “La inmigración hacia dentro: argumentos sobre la necesidad de coordinación de las políticas de inmigración en un Estado multinivel”. *Política y Sociedad*, 45 (1): 11-39.

KINDERS, D.R. y SEARS, D.O. (1981): “Prejudice and politics: symbolic racism versus racial threats to the good life”. *Journal of Personality and Social Psychology*. 40: 414-431.

LEAL, J. (1997): “Condiciones residenciales e integración de los inmigrantes: problemas residenciales de los inmigrantes y definición de las



políticas de actuación pública” en LEAL, J. y MAYEUR, C. (dir): *Vivienda e integración social de los inmigrantes*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

LEAL, J. y CORTES, L. (2001): *Características del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid según el Censo de 2001*. Madrid: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

LORA-TAMAYO D’OCON, G. (2003): “Evolución reciente y perfil de la población extranjera en Madrid”. *Migraciones*, 13: 7-59.

MALHEIROS, J. (2002) “Ethnic-cities: residential patterns in the Northern European and Mediterranean Metropolises. Implications for Policy Design”. *International Journal of Population Geography*, 8: 107-134.

MARTINEZ VEIGA, U. (1997): “Alojamiento de los inmigrantes en España” en LEAL, J. y MAYEUR, C. (dir): *Vivienda e integración social de los inmigrantes*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

MARTORI, J.C., HOBERG, K. Y SURINACH, J. (2006) “Población inmigrante y espacio urbano. Indicadores de segregación y pautas de localización”. *EURE* 32-97.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA (2007): *Encuesta sobre la vivienda en alquiler de los hogares de España 2006*. Madrid.

PAJARES, M. (2005): *La integración ciudadana. Una perspectiva para la inmigración*. Barcelona: Icaria.

PARREÑO CASTELLANO, J. y DOMÍNGUEZ MUJICA, J. (2008): “Extranjería y diferenciación residencial en Canarias: la perspectiva del microanálisis espacial”. *Investigaciones Geográficas*, 45: 163-202.

TERRONES, A. (2008): “Immigratió i habitatge: els canvis en les pautes d’exclusió residencial”. *Immigració, ciutadania i els reptes de la inclusió social. Nous Horitzons*, 190: 42-47.