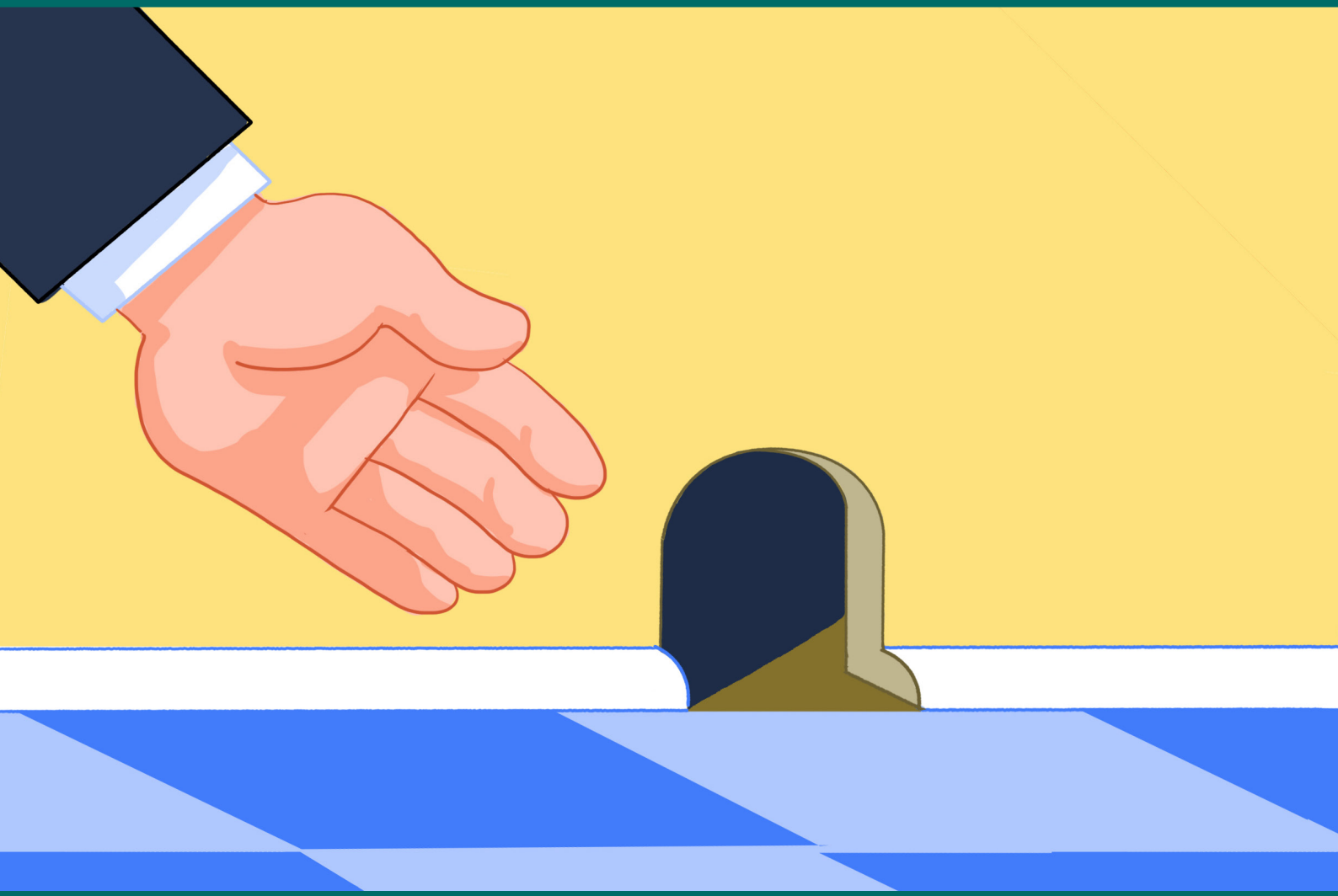
El precio del prejuicio.
Inmigración y vivienda de alquiler

IDRA



Proyecto: contested TERRITORIES

Con la colaboración de: KIT Karlsruher Institut für Technologie · UNIVERSITY OF LEEDS · Instituto de Geografía "Romualdo Ardissone" · ACIJ por la igualdad y la justicia

Con el apoyo de: European Commission

UAM Universidad Autónoma de Madrid · MIRCo · UNIVERSITÄT LEIPZIG · CONICET CEUR · habita ASSOCIAÇÃO PELO DIREITO À MORADIA E À CIDADE

Autores

Pablo Pérez Ruiz y Jaime Palomera

Diseño

Odile Carabantes

Ilustración de portada

Jonathan Millán

Equipo trabajo de campo

Cristiana Marcu, Elisa Molina, Blanca Yañez, Paula Beltrán, Andrés Timón, Lucia Regalado, Valeria Racu, Roxana Carp, Lucas Vaquero y Pablo Pérez Ruiz (Madrid), Jordi González, Helena Pérez, Raquel Souto, Cristina Pradillo, Trini Cruzado, Ivan Giesen (Barcelona).

Equipo de análisis de datos

Eva García, Fernando Bercovich, Catalina Marino, Carme Arcarazo, Marta Ill-Raga, Jordi Bonshoms, Pablo Pérez Ruiz, Jaime Palomera.

Licencia

Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC SA)

Responsabilidad técnica

IDRA, con la colaboración del Karlsruher Institut für Technologie, University of Leeds, Universität Leipzig, Universidad Autónoma de Madrid, Universidad de Buenos Aires, ACIJ, Habita 65, CONICET-CEUR (CONTESTED_TERRITORY).

Con el apoyo de

Proyecto CONTESTED_TERRITORY Programa de investigación e innovación Horizon 2020 de la Unión Europea, bajo el grant agreement Marie Skłodowska-Curie No 873082.

Para cualquier consulta

idra@idrabcn.com

Barcelona, 2025

IDRA

Índice

Resumen ejecutivo 1

Introducción 3

1. Situación económica 5

2. Situación habitacional: precariedad y hacinamiento 8

3. Deficiencias en las viviendas y abusos de los caseros 10

4. Inclusión predatoria: precios altos y condiciones precarias 13

5. Discriminación en el acceso a la vivienda 15

6. Inseguridad residencial 17

7. Expectativas de acceso a la propiedad: un horizonte lejano 19

8. El mito de la migración como la base del problema de la vivienda 21

Conclusiones 23

Recomendaciones 24

Ficha técnica 26

Bibliografía 27

IDRA

Este proyecto ha recibido financiación del programa de investigación e innovación Horizon 2020 de la Unión Europea, bajo el grant agreement Marie Skłodowska-Curie No 873082.

Las opiniones y puntos de vista expresados en este informe son exclusivamente los de sus autores y no reflejan necesariamente los de la Unión Europea ni los de las Acciones Marie Skłodowska-Curie (MSCA). Ni la Unión Europea ni la autoridad que concede la subvención pueden ser consideradas responsables de las mismas.

IDRA

Resumen ejecutivo

- Ser migrante es sinónimo de ser inquilino. Mientras que solo el 14% de los hogares españoles viven de alquiler, **el 70% de la población migrante es inquilina, representando el 35% del total de los hogares inquilinos**.
- Los inquilinos de origen extranjero apenas pueden permitirse vivir solos, y **uno de cada tres no tiene otra opción que recurrir al alquiler de habitaciones**.
- **La mitad de los inquilinos migrantes tienen más de 4 deficiencias en la vivienda, en comparación con sólo un tercio de los inquilinos españoles.** Los problemas más acuciantes son: mal aislamiento térmico y acústico; el piso necesita reformas o es antiguo; falta de instalación de calefacción adecuada; humedades, moho o filtraciones.
- **La mitad de los hogares inquilinos de origen extranjero han sufrido algún tipo de abuso por parte de su casero, frente a un tercio de los hogares inquilinos españoles.** Los abusos más comunes son la negativa a hacer reparaciones y la falta de mantenimiento en las zonas comunes del edificio.
- Pese a las diferencias observadas en las condiciones de las viviendas de la población inquilina de origen migrante, no se observa una gran variación de precios pagados entre la población inquilina española y la extranjera.
    - No obstante, **los ingresos medios disponibles tras pagar alquiler y gastos difieren en casi 200€ entre los inquilinos españoles y los de origen extranjero:** mientras los inquilinos españoles tienen de media 783€ disponibles tras el pago del alquiler y suministros, los inquilinos de origen extranjero tienen solo 601€ disponibles.

- **La población extranjera experimenta un mayor número acumulado de dificultades de acceso a la vivienda**, siendo las más comunes la discriminación por situación laboral y económica, por cultura, creencias o país de origen y por color de piel.
- **Uno de cada cuatro inquilinos extranjeros se han mudado más de 3 veces en los últimos 5 años**, y un 35% ha sufrido un cambio forzoso en su última mudanza.
- **8 de cada 10 inquilinos migrantes no espera heredar una vivienda.**

Introducción

A partir de finales de la década de los 90, España experimentó una transformación significativa en su estructura demográfica y en el mercado de la vivienda. Entre 1998 y 2008, la población inmigrante del país se multiplicó casi por 10, pasando de medio millón a cinco millones de residentes nacidos en el extranjero. Durante ese mismo periodo, el porcentaje de trabajadores inmigrantes pasó del 2% al 16% de la población activa.

La crisis financiera mundial de 2008 y el estallido de la burbuja inmobiliaria provocaron una oleada masiva de desahucios, lo que incrementó de forma drástica la precariedad habitacional. Los hogares encabezados por ciudadanos de fuera de la Unión Europea fueron los más afectados, viéndose obligados a trasladarse al mercado de alquiler, donde la inseguridad y las dificultades se multiplicaron.

Actualmente, el 19% de la población de Madrid y el 23,2% de la población de Barcelona es de nacionalidad extranjera.[1] Una gran parte de esta población vive en alquiler, lo que refleja las barreras que enfrentan para acceder a la vivienda en propiedad. En comparación con los inquilinos autóctonos, las personas migrantes experimentan múltiples vulnerabilidades que agravan las dificultades de acceso a la vivienda y empeoran sus condiciones de vida.

A pesar de pagar precios similares por el alquiler, los migrantes suelen vivir en viviendas con graves deficiencias, soportar peores condiciones de habitabilidad y sufrir discriminación en el proceso de acceso

Este informe explora en detalle un fenómeno conocido como **“inclusión predatoria[2]”**, que se refiere a la dinámica en la cual **las personas migrantes logran acceder al mercado de alquiler, pero en condiciones mucho más desfavorables que la población local**.[3] A pesar de pagar precios similares por el alquiler, los migrantes suelen vivir en viviendas con graves deficiencias, soportar peores condiciones de habitabilidad y sufrir discriminación en el proceso de acceso. Esta “inclusión” implica que, aunque no se les excluye del mercado de alquiler, las personas de origen extranjero son aceptadas bajo términos que les son desproporcionadamente perjudiciales, lo que perpetúa su vulnerabilidad económica y social.

Los efectos de la inclusión predatoria son profundos: no solo impactan en la estabilidad financiera de los inquilinos migrantes, sino que también incrementan las tasas de hacinamiento, precariedad habitacional y abusos por parte de los caseros. Este marco será clave para comprender cómo la combinación de bajos ingresos, dificultades para acceder a una vivienda adecuada y prácticas discriminatorias impacta de forma sistemática en la población migrante, y cómo estas dinámicas se reflejan en la situación de los inquilinos en Madrid y Barcelona.[4]

1 Ayuntamiento de Madrid (2024), Ajuntament de Barcelona (2022)

2 El concepto original proviene de la autora Keeanga-Yamahtta Taylor’s, que en su libro Race for Profit explora como los estadounidenses racializados, inquilinos con rentas bajas y beneficiarios de ayudas sociales, excluidos durante mucho tiempo del mercado de vivienda convencional, accedieron a él en condiciones desfavorables

3 Un estudio basado en la Encuesta de Condiciones de Vida de 2012 obtuvo resultados similares. Ver Delclós (2023)

4 Para estudios anteriores sobre la discriminación racial en el acceso al alquiler, ver: SOS Racismo (2015), Provivienda (2020 y 2025), Ajuntament de Barcelona (2021)

1. Situación económica

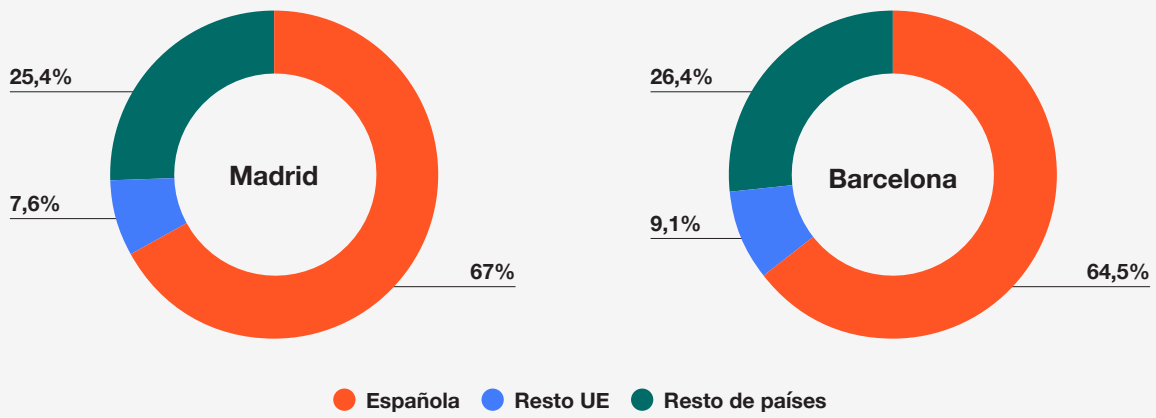
Según datos oficiales, más de un tercio de la población inquilina de Madrid y Barcelona es de origen migrante, una proporción mucho mayor que la de migrantes en la población total.

El 35% de la población inquilina es de origen migrante; el 70% de los migrantes viven de alquiler

La realidad del alquiler está profundamente entrelazada con la experiencia migrante: siete de cada diez hogares migrantes viven de alquiler, frente a solo el 14% de los hogares españoles. La población extranjera residente en España, y en particular los extranjeros de fuera de la Unión Europea, a menudo carece de los recursos económicos necesarios para adquirir una vivienda en propiedad, lo que les empuja al mercado de alquiler.

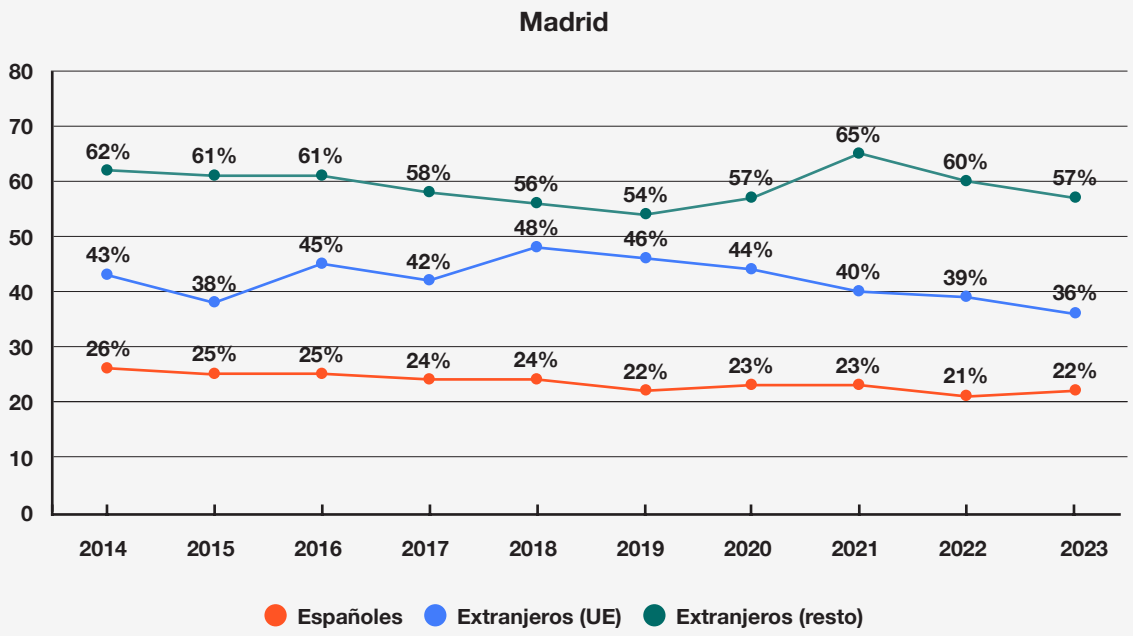
Aunque las condiciones económicas de la población extranjera son variadas, las tasas generales del indicador AROPE de riesgo de pobreza o exclusión social son contundentes: en la última década, este indicador se ha situado en torno al 60% para la población migrante extracomunitaria, 40 puntos superior a la media de la población española.

Gráfico 1. Población inquilina de Madrid y Barcelona por nacionalidad[4]



5 Instituto Nacional de Estadística (2023) y Ajuntament de Barcelona (2022). Nuestras muestras, tanto en Madrid como en Barcelona, se diseñaron para ser representativas de la población inquilina según la variable nacionalidad (español-extranjero).

Gráfico 2. Riesgo de pobreza o exclusión social por origen (indicador AROPE)[5]



Así, no es de extrañar que la situación económica de los inquilinos migrantes es considerablemente más desfavorable que la de los inquilinos españoles:

El 57% de la población migrante extracomunitaria vive en riesgo de pobreza o exclusión social

- A nivel individual, el 39% de la población inquilina extranjera tiene ingresos inferiores a 1.050€ mensuales, frente al 22,2% de la población inquilina española.
- A nivel familiar, el 39,8% de las familias inquilinas de origen extranjero ingresa menos de 1.800€ al mes, frente al 26,2% de las familias inquilinas españolas.

6 Instituto Nacional de Estadística (2024)

Gráfico 3. Ingresos netos individuales según origen

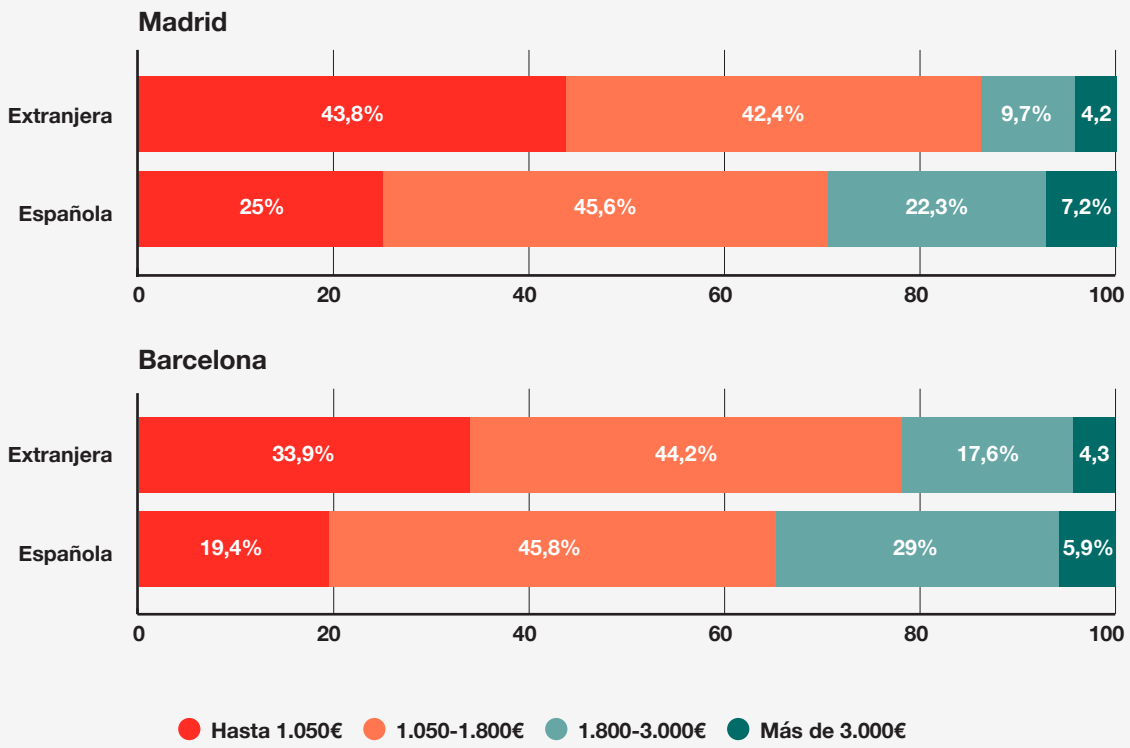
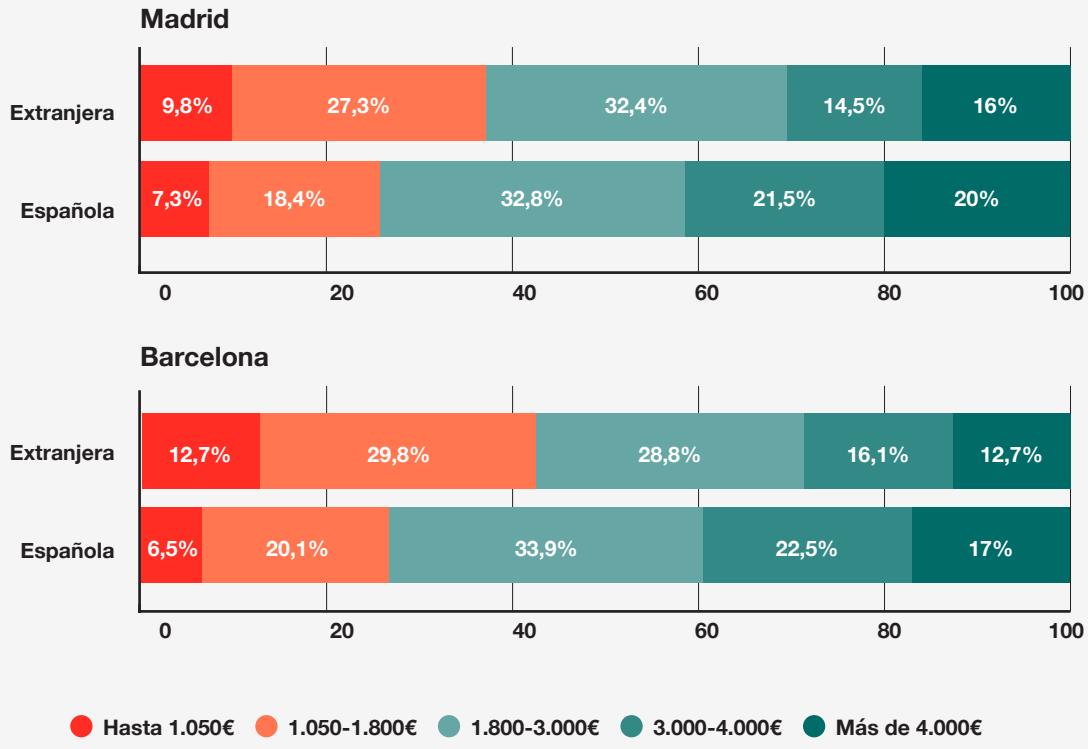


Gráfico 4. Ingresos netos familiares segun origen



2. Situación habitacional: precariedad y hacinamiento

Un tercio de los inquilinos de origen extranjero alquila una habitación

La situación habitacional de los inquilinos de origen extranjero refleja un nivel alarmante de precariedad.

- El 31,1% de inquilinos de origen extranjero alquilan una habitación, frente al 18,1% de los inquilinos españoles.
- Solo el 13,6% de los inquilinos extranjeros puede permitirse vivir solo, frente al 21,8% de los inquilinos españoles.
- El 13% de los inquilinos migrantes tiene un acuerdo verbal o no tiene contrato, frente al 6,8% de los inquilinos españoles.
- El 52,9% de inquilinos de origen migrante viven en viviendas con más de 3 convivientes, frente al 33,5% de los inquilinos españoles. El hacinamiento es otro factor determinante: el 41% de los inquilinos migrantes residen en viviendas con más personas que habitaciones, frente al 23,4% de los inquilinos españoles.

Gráfico 5. Situación habitacional por origen

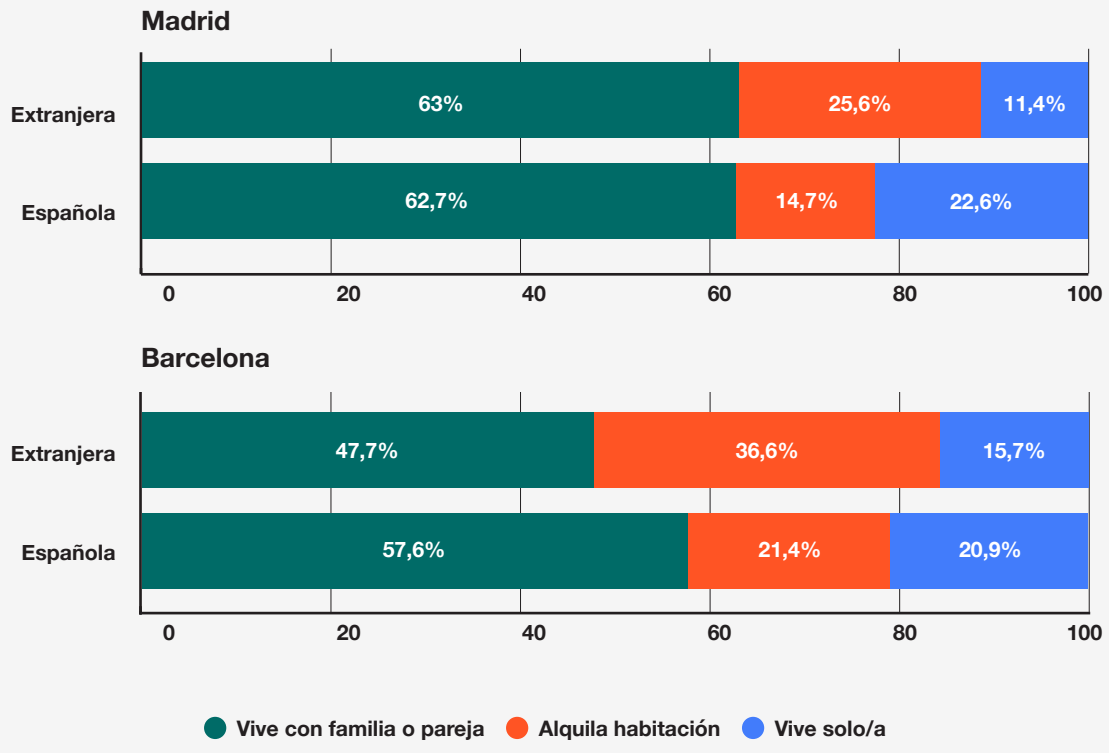


Gráfico 6. Tipo de contrato por origen

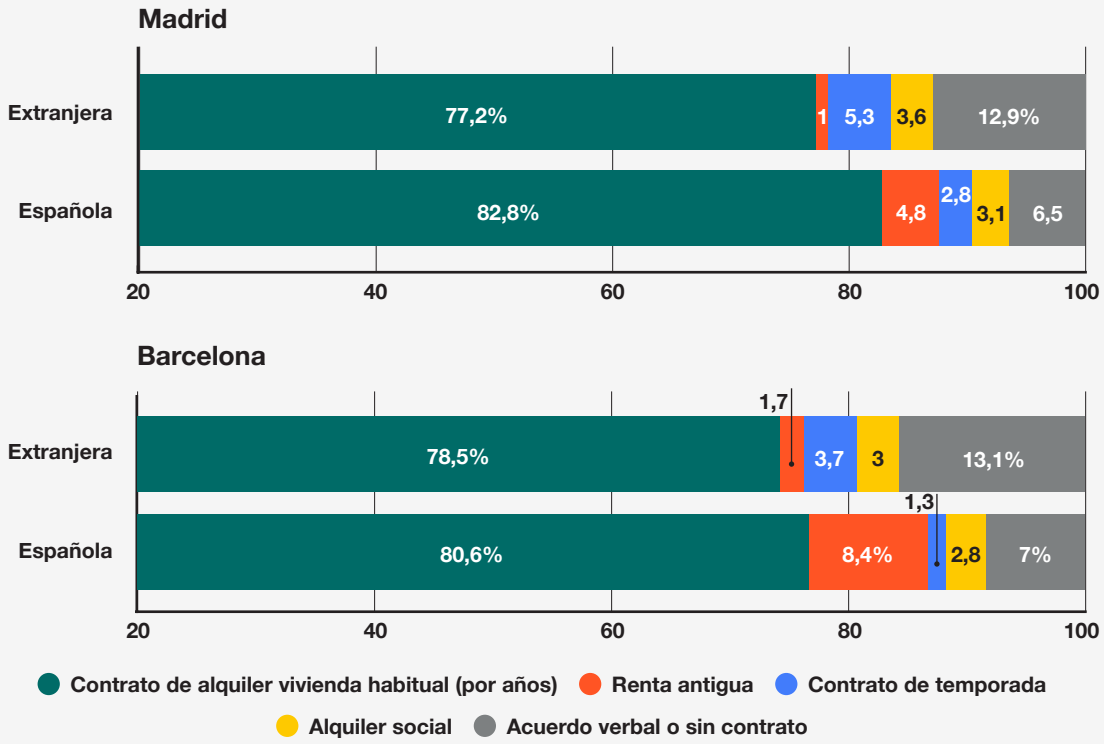
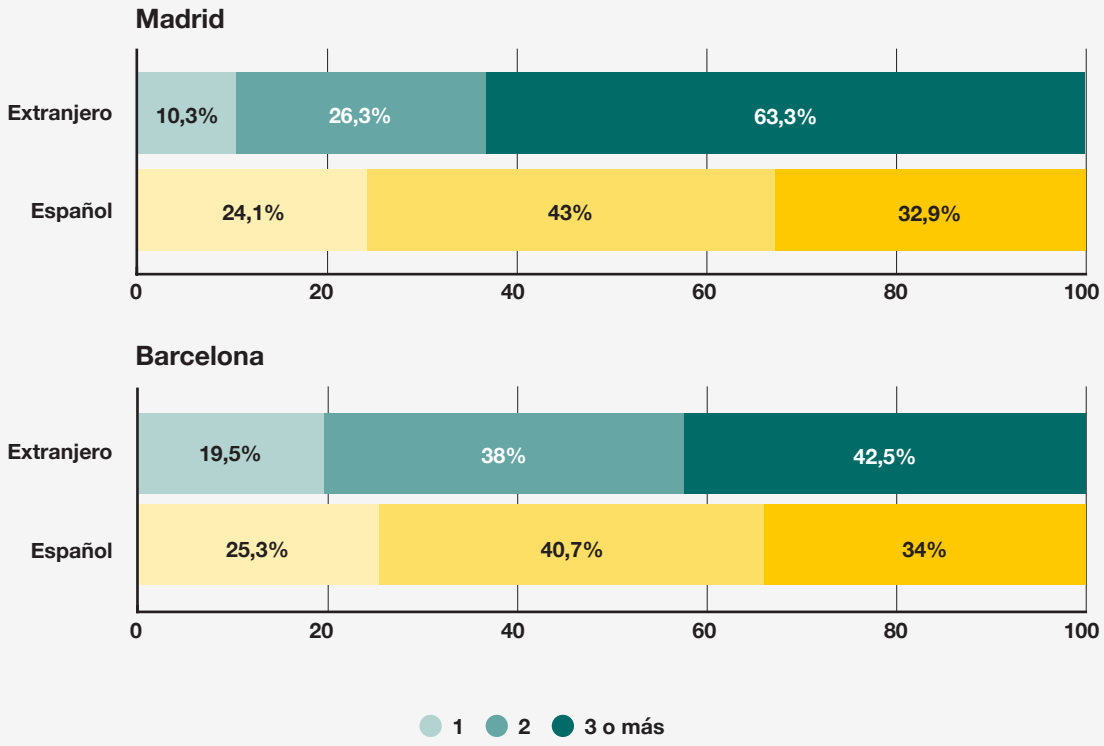


Gráfico 7. Conviventes en la vivienda por origen



3. Deficiencias en las viviendas y abusos de los caseros

Hemos observado que los hogares inquilinos de origen extranjero sufren una mayor precariedad habitacional y mayores tasas de hacinamiento. ¿Cómo es la experiencia del inquilino migrante en la vivienda? Si analizamos los problemas en la vivienda según el origen, vemos que:

- Aunque la probabilidad de tener alguna deficiencia en la vivienda es alta para todos los inquilinos (82,9% españoles frente a 86,9% extranjeros), **el 50% de los inquilinos migrantes tiene más de cuatro deficiencias graves, en comparación con sólo un tercio de los inquilinos españoles**.
- Las deficiencias más frecuentes incluyen la antigüedad de los inmuebles, el mal aislamiento térmico y acústico, la falta de calefacción adecuada y problemas de humedad o moho.

Gráfico 8. Número de deficiencias en la vivienda según origen

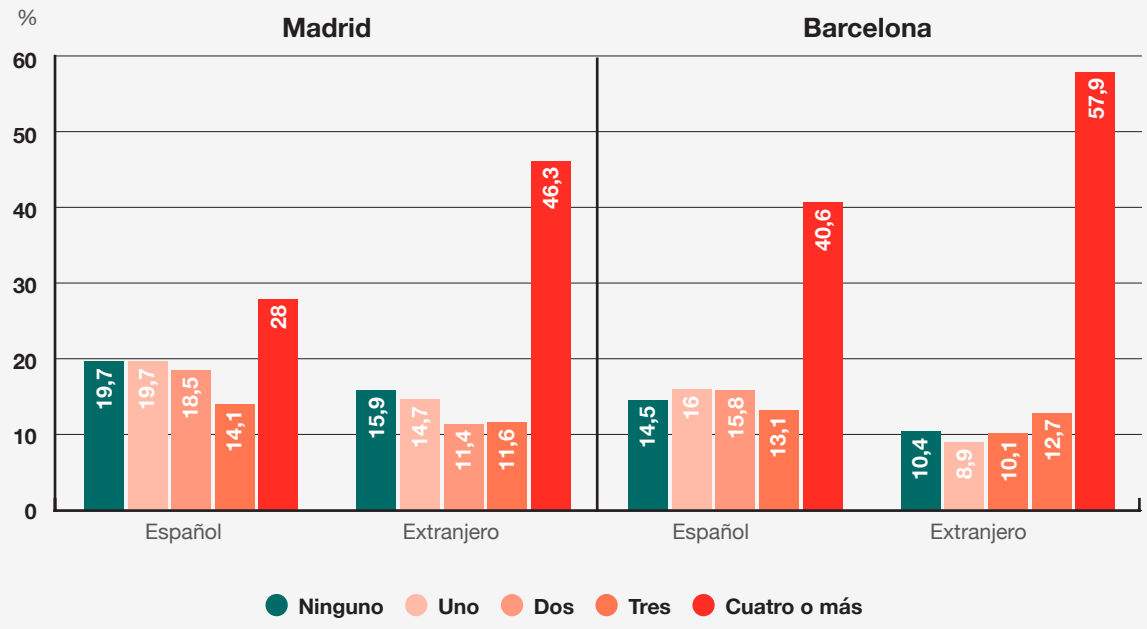
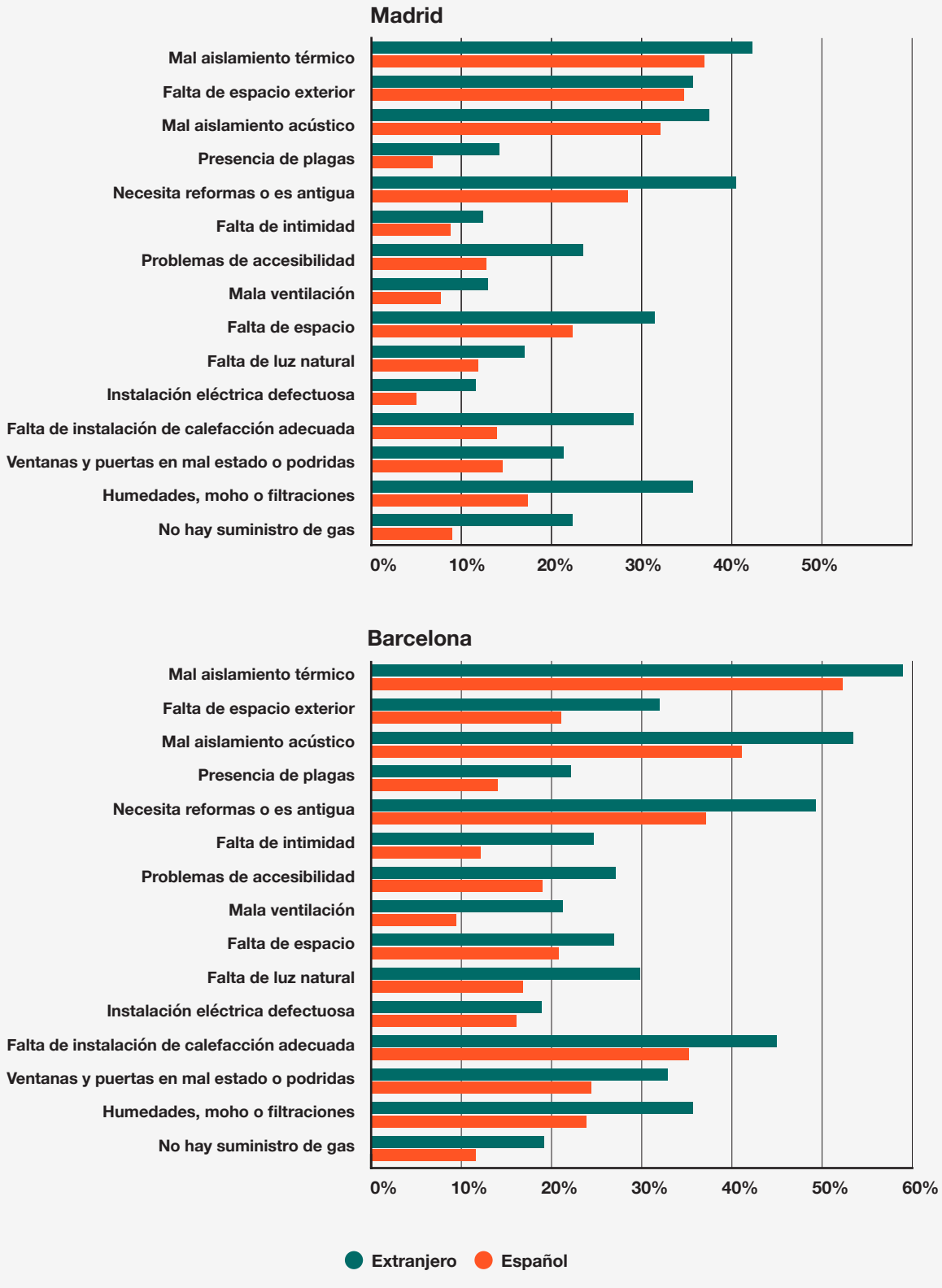


Gráfico 9. **Principales deficiencias en la vivienda por origen**



Asimismo, **cuatro de cada diez hogares inquilinos de origen extranjero han sufrido algún tipo de abuso por parte de su casero**, frente a un tercio de los hogares inquilinos españoles. Los abusos más comunes incluyen la negativa a realizar reparaciones y la falta de mantenimiento de las zonas comunes del edificio.

Gráfico 10. Número de abusos por parte del casero según origen

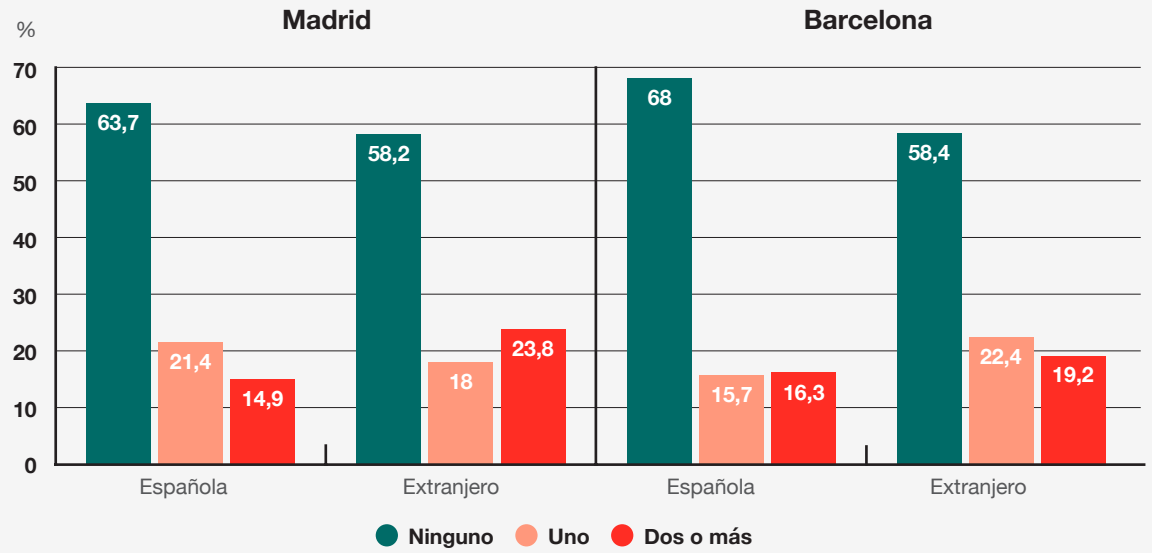
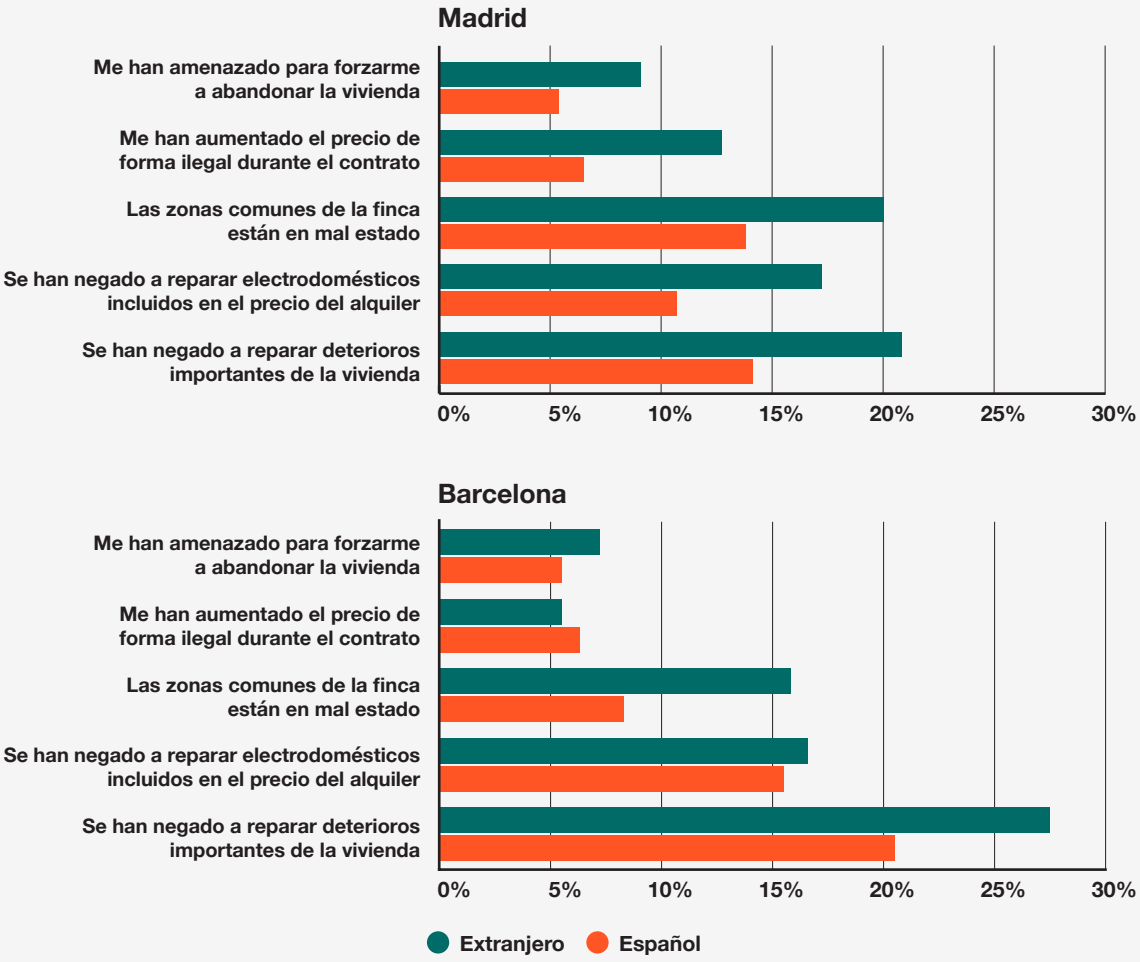


Gráfico 11. Principales abusos por parte del casero según origen



4. Inclusión predatoria: precios altos y condiciones precarias

Pese a las diferencias observadas en las condiciones de las viviendas de la población inquilina de origen extranjero, los precios medios no varían mucho entre la población inquilina española y la extranjera. En Madrid, el alquiler medio para los migrantes es de 793,67 euros, apenas inferior a los 817,77 euros que pagan los españoles. En Barcelona, los inquilinos extranjeros incluso pagan más: 853,93 euros frente a 830,04 euros. Este fenómeno, conocido como "inclusión predatoria", refleja cómo la población migrante paga precios desproporcionados por viviendas de calidad inferior.[7]

Tabla 1. Precios medios del alquiler según origen

	Madrid	Barcelona
Español	817,77€	830,04€
Extranjero	793,67€	853,93€

Los inquilinos de origen extranjero dedican el 44% de sus ingresos al pago de la vivienda

Asimismo, el esfuerzo económico para pagar el alquiler y los suministros es significativamente mayor para los inquilinos extranjeros: en Madrid, dedican el 42,83% de sus ingresos a estos gastos, frente al 37,47% de los españoles. En Barcelona, esta diferencia se acentúa, con los extranjeros dedicando un 45,60% frente al 36,94% de los autóctonos.

Tabla 2. Esfuerzo económico medio en el pago de alquiler y suministros por origen

	Madrid	Barcelona
Español	37,47%	36,94%
Extranjero	42,83%	45,60%

Teniendo esto en cuenta, no sorprende que **la población inquilina migrante tiene más dificultades para llegar a fin de mes, con una diferencia de casi 200 euros entre los ingresos disponibles de migrantes (601€) y españoles (783€) tras el pago del alquiler y los suministros.** Esta precariedad se traduce en tasas de impago más altas: el 13,4% de los migrantes en Madrid y el 10,4% en Barcelona han incurrido en atrasos en el pago, frente al el 8% y el 6,1% de los inquilinos españoles, respectivamente.

7 El estudio estadístico de Delclós (2023) llega a conclusiones similares: los ciudadanos extracomunitarios pagan un alquiler significativamente mayor que los españoles por viviendas similares.

Las dificultades de la población extranjera para llegar a fin de mes pueden también explicar que, ante dificultades financieras, esta tenga un mayor porcentaje de realquiler de habitaciones que la española, además de evitar a familiares y conocidos el desgastante y discriminatorio proceso de selección para entrar en una vivienda de alquiler a través del mercado formal.[8]

Tabla 3. Ingresos disponibles tras el pago de alquiler y suministros por origen

	Madrid	Barcelona
Español	762€	803€
Extranjero	574€	628€

Tabla 4. Atrasos en el pago del alquiler en el último año por origen

	Madrid	Barcelona
Español	8,0%	6,1%
Extranjero	13,4%	10,4%

Tabla 5. Atrasos en el pago de suministros en el último año por origen

	Madrid	Barcelona
Español	10,1%	10,2%
Extranjero	12,9%	17,3%

Tabla 6. Realquiler de habitaciones por origen

	Madrid	Barcelona
Español	2,8%	7,5%
Extranjero	6,6%	13,7%

8 Provivienda (2020 y 2025)

5. Discriminación en el acceso a la vivienda

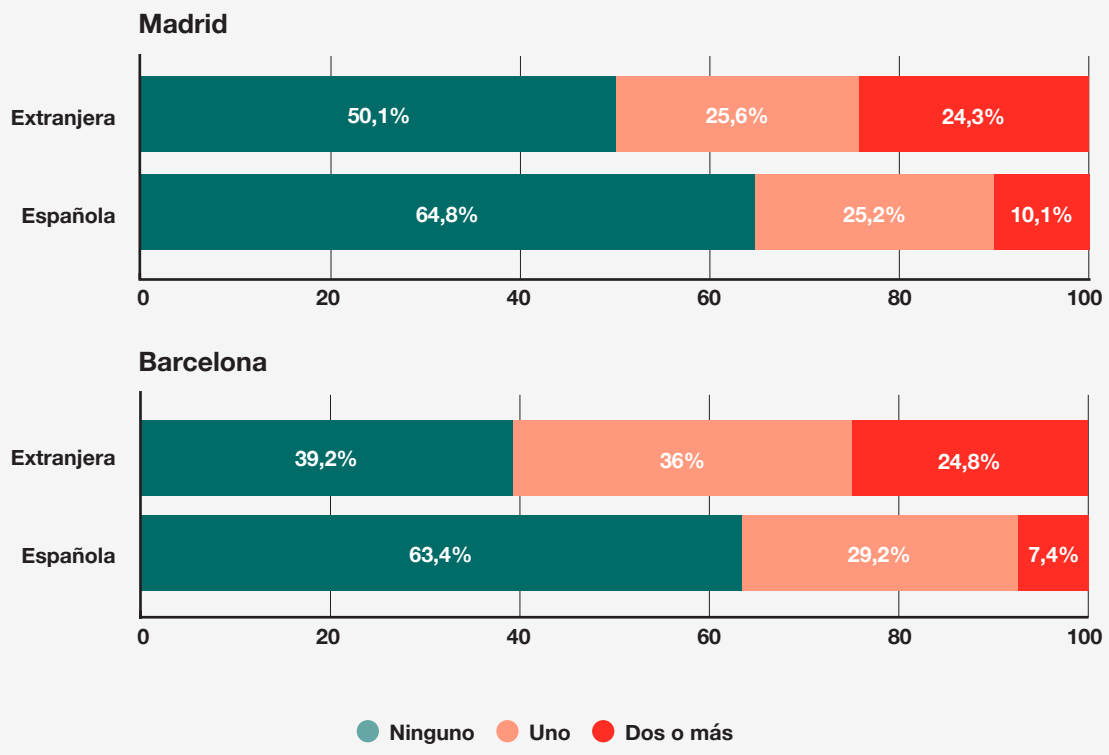
La discriminación por situación laboral funciona en muchas ocasiones como un proxy de la discriminación racial o por origen

La población extranjera experimenta un mayor número acumulado de dificultades de acceso a la vivienda, siendo las más comunes la discriminación por situación laboral y económica, por cultura, creencias o país de origen y por color de piel.

La principal causa de discriminación laboral que afecta a la población extranjera es la exclusión de los derechos de ciudadanía que impone la ley de extranjería. Esta exclusión se debe, sobre todo, a que los trabajadores inmigrantes dependen de tener un contrato de trabajo formal para poder residir legalmente en el país.

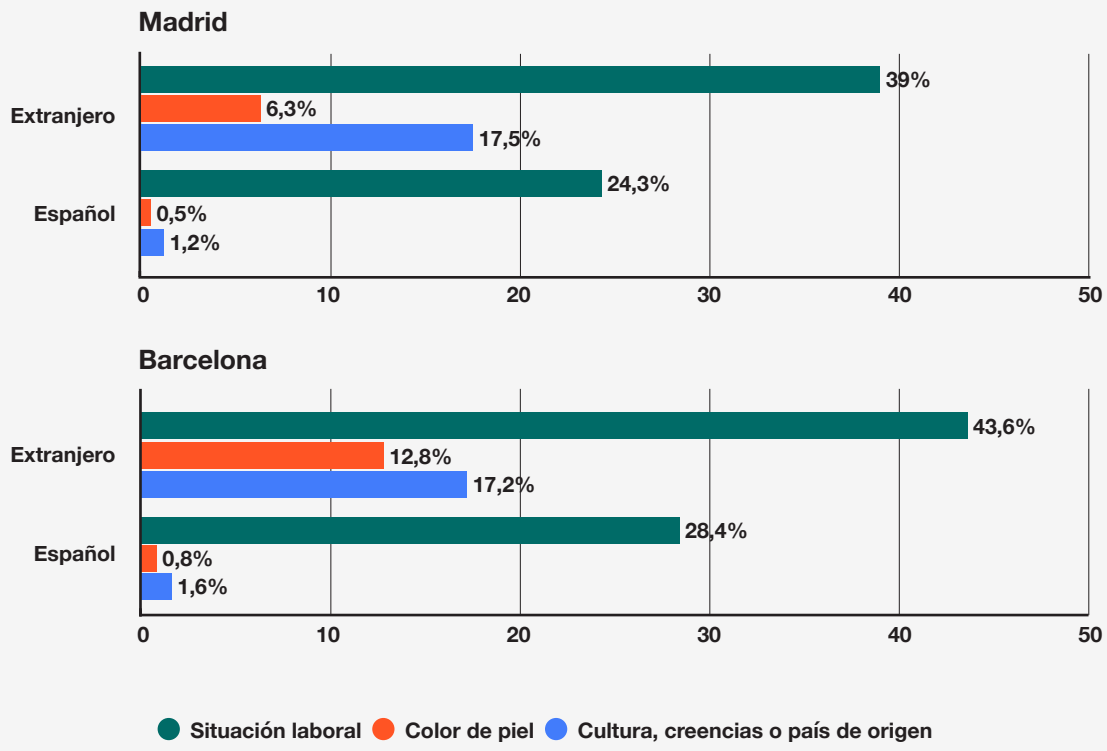
Asi, la discriminación por situación laboral funciona en muchas ocasiones como un proxy de la discriminación racial o por origen, que está prohibida por ley. Estudios previos han demostrado como los requisitos establecidos por las agencias inmobiliarias son más estrictos cuando se trata de perfiles de inquilinos extranjeros (especialmente extracomunitarios).[9]

Gráfico 12. Número de dificultades encontradas en el acceso a la vivienda



9 Provivienda (2025)

Gráfico 13. Dificultades más comunes en el acceso a la vivienda



La discriminación también contribuye a la segregación urbana

Las dificultades de acceso también pueden deberse a la falta de contactos y redes en la ciudad de destino, junto con el racismo inmobiliario de los caseros. **Los hogares de origen extranjero se ven más forzados a recurrir a inmobiliarias que los españoles** (43,5% vs 38,6%), con los abusos que eso supone.[10]

Los datos de la encuesta complementan el análisis de la discriminación directa de diversos informes, que han evidenciado las prácticas xenofobas y racistas de agentes inmobiliarios y caseros a la hora de alquilar sus viviendas.[11] De hecho, la aceptación de la discriminación en la selección de inquilinos en base a su origen por parte de las agencias inmobiliarias no ha hecho más que incrementar del 2020 al 2025, pasando de un 72,5% de los casos al 99%.[12]

La discriminación también contribuye a la segregación urbana: en el caso de Madrid, las conclusiones del trabajo de campo indican que la población extranjera se concentra en mayor medida en propiedades verticales que la española, ya que en estas propiedades funcionan las redes migrantes de recomendación y apoyo mutuo.

La precariedad residencial o el desconocimiento del mercado inmobiliario español también explica que **el 18,6% de los encuestados extranjeros no sepa quien es su casero, frente al 8,9% de los españoles**.

10 IDRA (2024a)

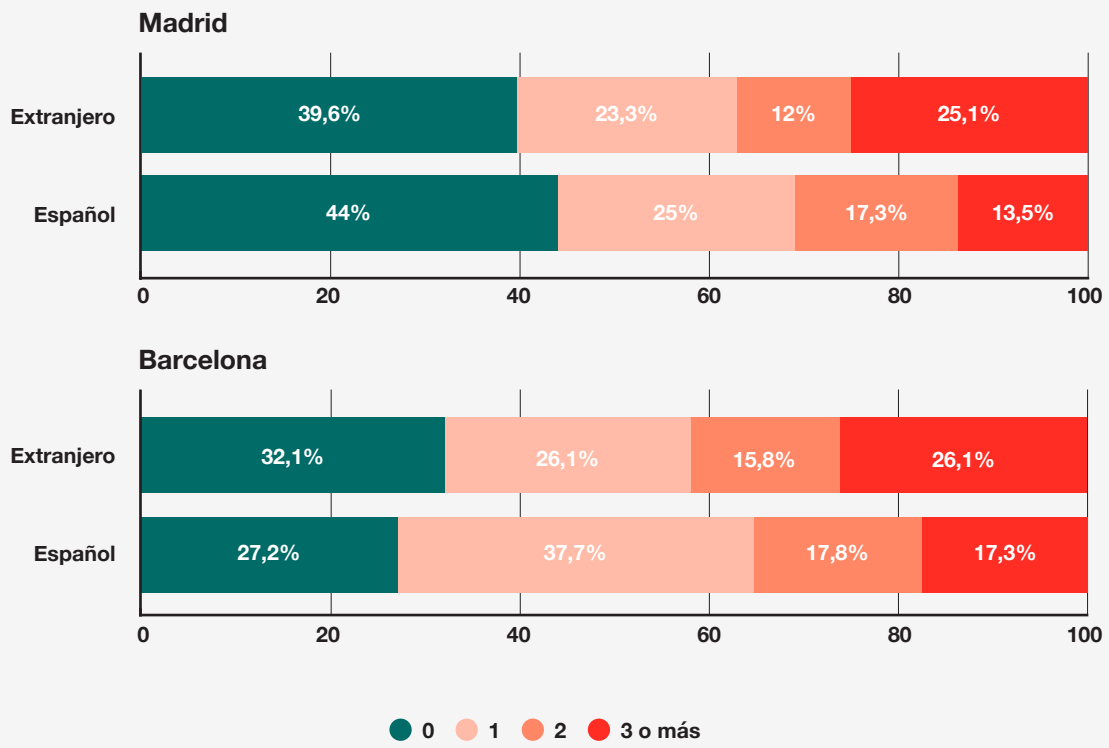
11 Provivienda (2020 y 2025), Ajuntament de Barcelona (2021)

12 Provivienda (2025)

6. Inseguridad residencial

La movilidad residencial es otra dimensión de la inseguridad habitacional, un problema que, aunque afecta a toda la población inquilina, tiene una mayor incidencia entre la población de origen extranjero. Así, aunque observamos porcentajes similares de desplazamientos entre españoles y extranjeros en los casos de uno o dos desplazamientos en los últimos 5 años, **uno de cada cuatro inquilinos extranjeros se han mudado más de 3 veces en los últimos 5 años**.

Gráfico 14. Número de mudanzas en los últimos 5 años por origen

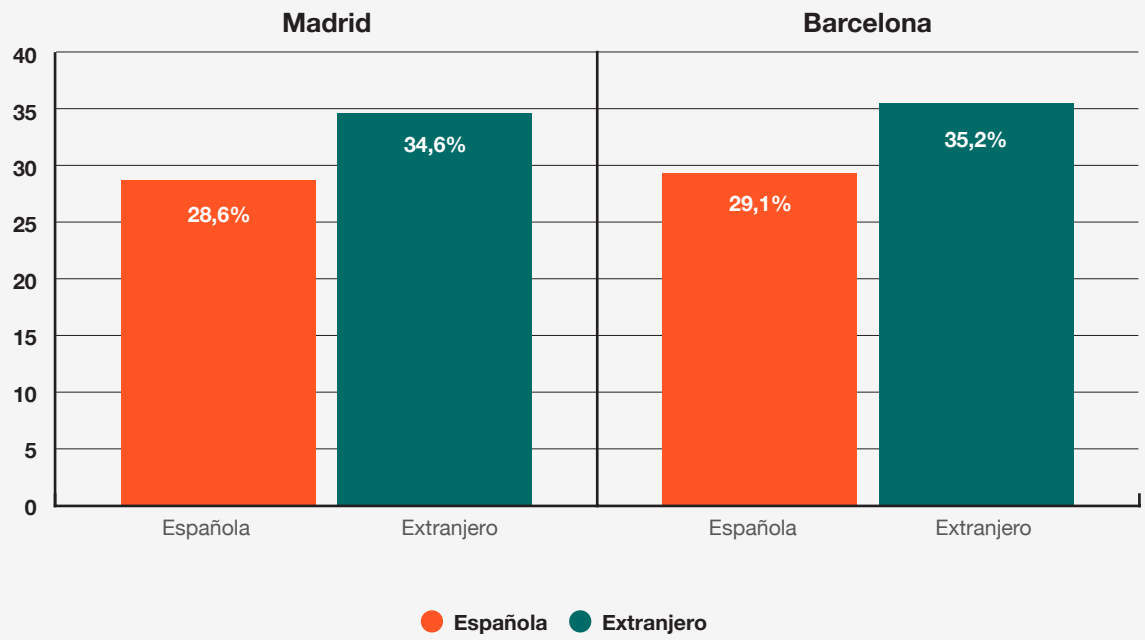


Además, **la población inquilina extranjera ha sufrido un mayor porcentaje de cambios forzosos que la española**, lo que refuerza la inseguridad que caracteriza su experiencia como inquilinos.[13] Estudios estadísticos anteriores han encontrado que los ciudadanos extracomunitarios tienen aproximadamente el triple de probabilidades que los españoles de experimentar una mudanza forzosa.[14]

13 La categoría "cambio forzoso" incluye las siguientes situaciones: por una orden de desahucio, por incapacidad de seguir pagando el alquiler, por problemas de habitabilidad, porque el casero decidió no renovar el contrato, por una situación de presiones y acoso inmobiliario, por una subida de alquiler que no podía asumir.

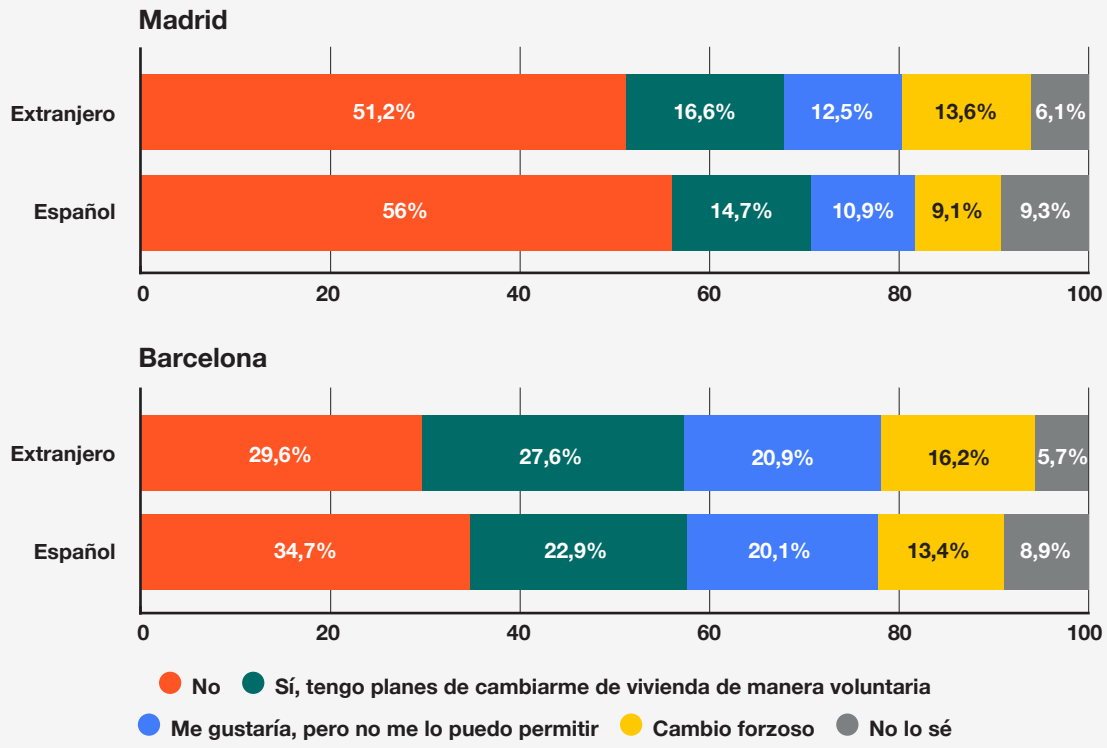
14 Delclós (2023)

Gráfico 15. Última mudanza forzosa por origen



Si observamos la intención de cambio futuro de vivienda por origen, vemos que **el miedo al cambio forzoso está más presente entre los inquilinos de origen migrante** que entre los españoles.

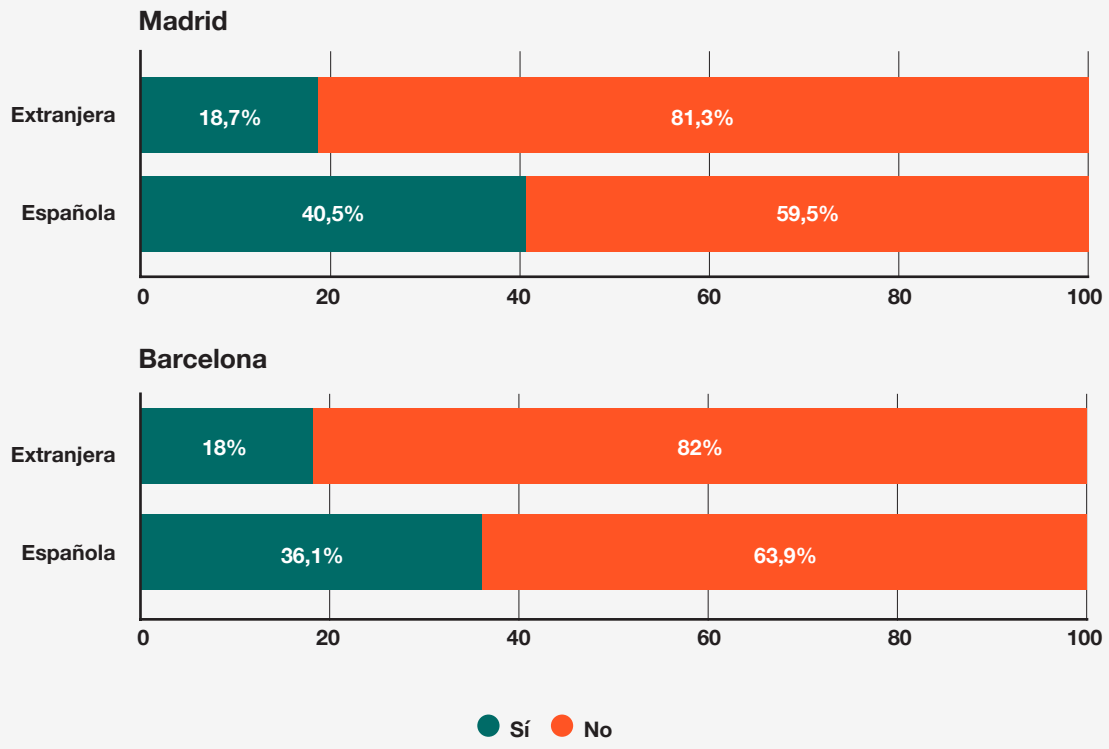
Gráfico 16. Intención de cambio de vivienda por origen



7. Expectativas de acceso a la propiedad: un horizonte lejano

Los hogares inquilinos de origen extranjero tienen una perspectiva de acceso a la propiedad mucho inferior a la de los hogares inquilinos españoles. En primer lugar, la expectativa de herencia muestra diferencias significativas: **8 de cada 10 inquilinos migrantes no espera heredar una vivienda, frente a 6 de cada 10 de origen español**.

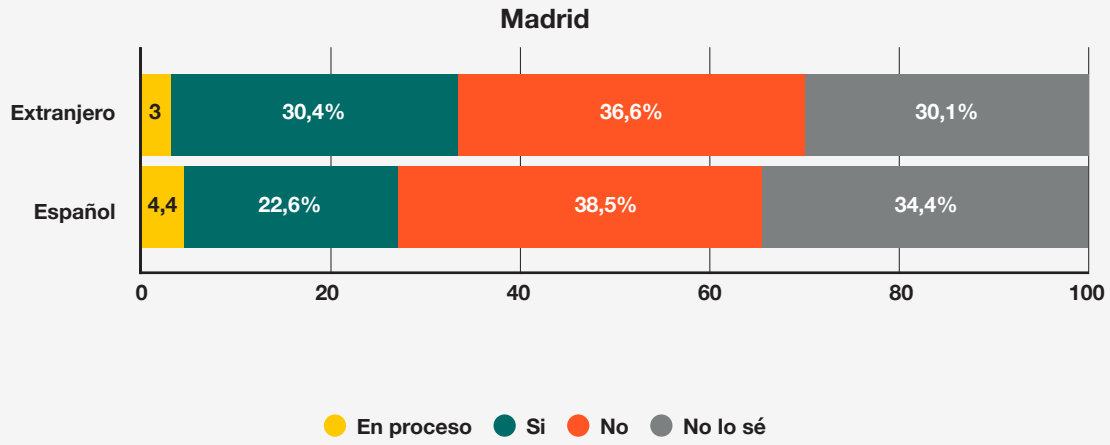
Gráfico 17. Expectativa de herencia por nacionalidad en Madrid y Barcelona



Además, solo el 6,3% de los inquilinos migrantes en Madrid posee una vivienda, en comparación con el 15,8% de los españoles.

Sin embargo, es interesante que, pese a estas barreras, la población inquilina de origen extranjero tiene una expectativa de compra de vivienda ligeramente superior a la de los españoles, lo que podria estar relacionado con el efecto "integrador" de poseer una vivienda en propiedad.

Gráfico 18. **Expectativa de compra por origen**



La creciente presencia de población inmigrante en España, especialmente proveniente de países con menores niveles de ingresos, puede agregar una nueva dimensión a las dinámicas de desigualdad. La mayoría de estas personas se encuentran en los deciles más bajos de la distribución de ingresos y tienen menos probabilidades de acceder a herencias significativas o transferencias intergeneracionales. En contraste, la población nativa tiene mayores posibilidades de recibir estas transferencias, lo que profundiza las brechas de riqueza. Este fenómeno no solo incrementa la desigualdad entre generaciones, sino también dentro de una misma generación, ampliando la distribución cada vez más deisgual de la riqueza en la sociedad.

8. El mito de la migración como la base del problema de la vivienda

En el debate público sobre la crisis habitacional, es común escuchar que la migración es uno de los factores principales detrás de la escasez de viviendas. Este argumento, sin embargo, no resiste un análisis fundamentado en los datos. Los hogares migrantes han jugado un papel crucial en el crecimiento demográfico en España, pero este aumento no se traduce en una insuficiencia de viviendas. De hecho, España cuenta con uno de los ratios más altos de viviendas por habitante entre los países de la OCDE.

Entre 2001 y 2023, se han construido en España 6,5 millones de viviendas, mientras que el número de hogares ha crecido en aproximadamente 5 millones

Entre 2001 y 2023, se han construido en España 6,5 millones de viviendas, mientras que el número de hogares ha crecido en aproximadamente 5 millones.[15] Esto implica que, en términos absolutos, la oferta de vivienda ha superado con creces la demanda creada por el aumento de hogares. Este superávit de viviendas pone en evidencia que el problema no radica en una falta de construcción, sino en la distribución, el acceso y el uso especulativo de la vivienda.

No se trata de un problema de oferta y demanda en sentido estricto, sino de las barreras para acceder a una vivienda adecuada. En los últimos años, el encarecimiento de la vivienda ha sido más intenso en el mercado del alquiler que en el de compra, lo que refleja una creciente dificultad para acceder a la propiedad. Esto se debe a factores como la ausencia de ahorro previo necesario para cubrir el pago inicial, la dificultad de acceso a financiación bancaria o una combinación de ambas. Esta situación obliga a muchas personas a permanecer en el mercado del alquiler, incrementando una demanda de por si hinchada por la compra especulativa, el alquiler turistico y, con ello, los precios.

El discurso que culpa a la migración no solo ignora estas cifras, sino que contribuye a perpetuar prejuicios y actitudes discriminatorias en el mercado del alquiler. Esta discriminación no solo es injusta, sino que desvía la atención de las verdaderas causas estructurales de la crisis habitacional: la falta de regulación efectiva, la especulación inmobiliaria y las políticas que han favorecido el acaparamiento de vivienda.

15 Fundación Afi (2024)

Conclusiones

Los flujos migratorios a España han aumentado en los últimos años, tras el retroceso experimentado después de 2008. Según el Banco de España, “España se ha convertido en uno de los países europeos con mayores flujos de entrada de inmigrantes en relación con su población.” Entre 2022 y 2023, España registró un saldo migratorio de alrededor de 1,5 millones de nuevos residentes, principalmente de Latinoamérica. Esta cifra, similar a los máximos históricos de 2006 y 2007, ha elevado la proporción de la población extranjera residente del 9,5% en 2015 al 13,6% en 2024.

Este crecimiento poblacional se ha concentrado principalmente en las grandes áreas urbanas y zonas turísticas, donde hay mayor demanda de empleo. De hecho, la tasa de actividad de la población extranjera es una de las más elevadas de la UE (78%) y superior a la de los nacionales, aunque España sea, junto a Italia, el país con una mayor proporción de trabajadores extranjeros sobrecualificados (50%).[16] Sin embargo, cuando llegan a España, encontrar y mantener una vivienda se convierte en toda una odisea.

Los datos analizados ponen de manifiesto la complejidad de las condiciones de vida de la población inquilina de origen migrante en Madrid y Barcelona, revelando una situación de desventaja significativa en comparación con los inquilinos autóctonos. Los datos muestran que los inmigrantes no solo tienen ingresos más bajos y enfrentan mayores dificultades económicas, sino que también sufren peores condiciones habitacionales, incluyendo mayor hacinamiento y precariedad.

El acceso a la vivienda para la población migrante está marcado por la discriminación, lo que dificulta aún más su capacidad de encontrar alojamiento adecuado. Este fenómeno se ve agravado por la “inclusión predatoria”, donde, a pesar de las peores condiciones de las viviendas, los precios del alquiler no varían significativamente entre ambas poblaciones, resultando en un esfuerzo económico desproporcionado para los hogares de origen extranjero por peores viviendas.

Además, los inmigrantes se enfrentan a mayores tasas de abusos por parte de los caseros y una mayor inseguridad residencial, con más desplazamientos forzosos y un temor constante a perder su vivienda. La falta de expectativas de herencia y la escasa propiedad de viviendas entre la población de origen extranjero también subrayan las barreras estructurales que enfrentan en su búsqueda de estabilidad y seguridad residencial.

En última instancia, la condición de ciudadanía diferencialmente precaria de los hogares de origen extranjero en España facilita prácticas inmobiliarias que no sólo multiplican las fronteras urbanas y facilitan la extracción de rentas, sino que se extienden progresivamente entre el conjunto de los hogares inquilinos, cada vez más mayoritarios.

16 Banco de España (2024)

Recomendaciones

Mejoras para reducir la discriminación por origen

1	**Marco armonizado entre Comunidades Autónomas y registro único**
2	**Inspecciones de infravivienda: protección al inquilino y responsabilidad del propietario**
3	**Educación y campañas de concienciación universal sobre derechos de los inquilinos**
4	**Padrón universal para reducir la inseguridad residencial**
5	**Protección universal a los inquilinos: prevenir la precarización general**

1. Marco armonizado entre Comunidades Autónomas y registro único

» Proponer la creación de un **marco legal armonizado** que garantice la protección universal de los derechos de los inquilinos en todas las CCAA, similar a las medidas antidiscriminatorias existentes en comunidades como Cataluña, que en su Ley de Derecho a la Vivienda autonómica de 2007 reconoce como infracción muy grave llevar a cabo acciones u omisiones que conlleven discriminación por razones étnicas, raciales o de otro tipo. Este marco legal armonizado debería establecer un conjunto de mínimos aplicables en todo el territorio español, incluyendo límites a los incrementos del alquiler, derechos de renovación y mecanismos claros para reportar abusos o deficiencias habitacionales.

» Creación de un **registro estatal** en el que tanto propietarios como inquilinos puedan registrar los contratos de arrendamiento, lo que facilitaría la monitorización del cumplimiento de las normativas y evitaría abusos. Este registro también permitiría recoger información sobre los casos de discriminación y malas prácticas, contribuyendo a su prevención.

2. Inspecciones de infravivienda: protección al inquilino y responsabilidad del propietario

» Las inspecciones de viviendas deben ampliarse, con un enfoque claro en proteger a los inquilinos de infraviviendas y situaciones de hacinamiento. Es fundamental que estas inspecciones no resulten en sanciones o desalojos para los inquilinos, sino que responsabilicen a los propietarios de garantizar condiciones habitacionales dignas.

» Los propietarios de viviendas que no cumplan con los estándares mínimos deben ser obligados a realizar las reformas necesarias sin coste para el inquilino, y, en casos graves, deberían asumir el coste de un realojo temporal hasta que las condiciones de la vivienda sean adecuadas. Estas políticas deben aplicarse de manera universal, protegiendo a todos los inquilinos en situaciones de precariedad, independientemente de su origen.

3. Educación y campañas de concienciación universal sobre derechos de los inquilinos

» Iniciar campañas nacionales sobre los derechos de los inquilinos y las obligaciones de los propietarios, no solo centradas en la discriminación, sino también en el derecho a condiciones habitacionales adecuadas y mecanismos de denuncia. Estas campañas deben ser universales, pero también deben incluir materiales en varios idiomas y accesibles para la población migrante.

» Fortalecer y ampliar el acceso a servicios legales y de mediación para inquilinos vulnerables, de manera que puedan defender sus derechos sin asumir altos costes legales. Estas oficinas de apoyo deberían estar integradas en los ayuntamientos y contar con personal especializado en las realidades que enfrenta la población migrante.

4. Padrón universal para reducir la inseguridad residencial

» Los inquilinos migrantes son los que más cambios forzosos de vivienda sufren, así como se ven sujetos a una mayor informaliad. El padrón universal debe desvincular el acceso a servicios públicos (sanitarios, educativos, sociales) del requisito de tener una dirección fija o contrato de alquiler. Esta medida es fundamental para garantizar que las personas, independientemente de su situación de residencia, puedan acceder a los servicios esenciales. Además de proteger a la población migrante, esta política beneficiará a todas las personas en situaciones de movilidad o precariedad habitacional, evitando que la inestabilidad en el alquiler se traduzca en la exclusión social.

5. Protección universal a los inquilinos: prevenir la precarización general

» Las condiciones de vulnerabilidad que hoy enfrenta la población migrante serán similares para los inquilinos autóctonos si no se abordan con urgencia. Por lo tanto, las políticas de protección de los inquilinos deben ser universales, protegiendo a todos los inquilinos frente a abusos, condiciones habitacionales deficientes y el aumento de los precios de alquiler sin control. Estas políticas deben incluir:

- **Regulación de alquileres:** Ampliar las políticas de control de precios de alquiler en las zonas tensionadas de todas las comunidades autónomas, estableciendo topes y bajadas de los precios actuales.
- **Garantizar contratos abiertos:** Promover contratos de arrendamiento estables y de larga duración para evitar la inestabilidad y el riesgo de desplazamientos forzosos.

Ficha técnica

Diseño de la muestra. Encuesta no probabilística por cuotas definidas a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (2022) y del Censo de Población y Viviendas (2021), que permiten seleccionar una muestra representativa de la población, estableciendo proporciones de los diferentes segmentos que la componen.

Recolección de los datos. Las encuestas han sido realizadas mediante metodología online (con la empresa demoscópica Netquest) y offline (entrevistas presenciales del propio equipo del IDRA) a personas mayores de 16 años viviendo de alquiler y al tanto de las decisiones económicas del hogar.

- ***BARCELONA:*** cuotas de edad y nacionalidad definidas a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (2022) y corregida por edad, género y nacionalidad ajustada mediante procedimiento CALMAR. Trabajo de campo realizado entre octubre y diciembre de 2022. Casos efectivos: 1.023 casos.
- ***MADRID:*** cuotas de edad, nacionalidad y estudios definidas a partir del Censo de Población y Viviendas (2021). Trabajo de campo realizado entre octubre y diciembre de 2023. Casos efectivos: 1.170 casos.

En ambos casos, al tratarse de muestreos no probabilísticos, estrictamente no se puede determinar un error muestral. Sin embargo, como referencia, con el mismo número de entrevistas y bajo el supuesto de un muestreo aleatorio simple y un nivel de confianza del 95,5%, el error muestral sería del 3,1% en Barcelona y del 2,9% en Madrid.

Antecedentes. *La Encuesta Inquilina o Encuesta sobre los Impactos Sociales del Mercado del Alquiler* es un método de investigación ideado por IDRA (Institut de Recerca Urbana de Barcelona), que se ha venido desarrollando desde 2018. Actualmente, la red internacional de Contested Territories está implementando este método en diversas ciudades europeas y latinoamericanas. Dentro de este proyecto trabajamos con el Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ, Buenos Aires), Centro de Estudios Urbanos y Regionales - Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CEUR-CONICET, Argentina), Universidad de Buenos Aires (UBA), Habita 65 (Lisboa), University of Leeds (ULEEDS), Universität Leipzig (ULEI) y Universidad Autónoma de Madrid (UAM).

Bibliografía

Ajuntament de Barcelona (2021), 'Discriminación a la carta Exclusión por motivos étnicos del mercado de alquiler de vivienda de Barcelona', https://ajuntament.barcelona.cat/dretsidiversitat/sites/default/files/Discriminacion-a-la-carta.pdf

Ajuntament de Barcelona (2022) Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2020. https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2022/04/6001791a-6cb1-43ef-b964-da7f968b04c0-1.pdf

Ayuntamiento de Madrid (2024) 'La población de Madrid se incrementa en 120.560 habitantes en 2023 y supera los 3.460.000,' https://bit.ly/3SW2el5

Banco de España (2024) Una caracterización de los flujos migratorios hacia España y otros países de la Unión Europea, Boletín Económico 2024/T3, https://bit.ly/43KlJ6e

Delclós, C. (2023) 'The burden of the border: Precarious citizenship experiences in the wake of the Spanish housing crash' European Urban and Regional Studies, Vol. 30(3) 248–260.

Fundación Afi (2024) 'Demografía, Vivienda y Brechas de Riqueza,' https://fundacionafi.org/demografia-vivienda-y-brechas-de-riqueza/

IDRA (2024a) ¿Qué impacto tienen las inmobiliarias en el mercado de alquiler y en nuestras ciudades?, https://idrabcn.com/es/publicacion/informe_immobiliarias/

IDRA (2024b) De propietarios a inquilinos. La creciente desigualdad en el acceso a la propiedad, https://idrabcn.com/es/publicacion/propietarios-inquilinos/

Instituto Nacional de Estadística (2023). Censo de Población y Viviendas, 2021.

Instituto Nacional de Estadística (2024). Riesgo de pobreza y/o exclusión social (estrategia Europa 2020). Indicador AROPE, https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_

Provivienda (2020) '¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado de alquiler', https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Se-alquila.-Racismo-y-xenofobia-en-el-mercado-del-alquiler.pdf

Provivienda (2025) '¿Se alquila? (2) Racismo y segregación en el alquiler de vivienda', https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Informe_SeAlquila_II_2025.pdf

SOS Racismo (2015) 'Puertas que se cierran. Testing sobre discriminación a la población inmigrante en el acceso a la vivienda de alquiler', https://sosracismo.eu/wp-content/uploads/2016/07/Puertas-que-se-cierran-Testing.pdf

Taylor, K. (2021) Race for profit : how banks and the real estate industry undermined black homeownership (The University of North Carolina Press).

IDRA