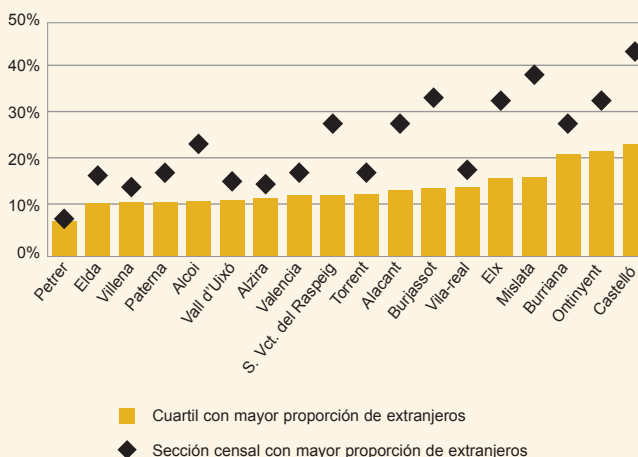


Vivienda e inmigración en la Comunidad Valenciana

La dificultad para disponer de una vivienda ocupa un lugar destacado entre los problemas que necesitan resolver los inmigrantes. Los elevados niveles de precios, junto al pequeño parque de viviendas en alquiler, hacen más difícil el acceso a la vivienda para los inmigrantes. Éstos se caracterizan por reducidos niveles de renta y por padecer restricciones de acceso al mercado crediticio. Además, la concentración de la población inmigrante en determinadas áreas urbanas conlleva problemas de integración social de primer orden. El presente número de *Miradas sobre la inmigración* analiza estos fenómenos y sugiere iniciativas para mejorar el acceso a la vivienda y la integración de los inmigrantes.

Gráfico 1. Concentración de población inmigrante en los principales municipios de la Comunidad Valenciana.

Porcentaje de población extranjera sobre la población total. Enero de 2005*



Nota: El cuartil con mayor proporción de extranjeros se corresponde con aquel que comprende el 25% de las secciones censales con mayor porcentaje de población extranjera sobre el total población.

* Alicante y Valencia 2004.

Fuente: Ayuntamientos, IVE y elaboración propia.



Miradas sobre la Inmigración

Presentación

La inmigración es un fenómeno social con muchas dimensiones cuyo conocimiento requiere aproximarse al mismo desde distintas perspectivas, lanzar sobre él diferentes *miradas*. Para hacer realidad ese propósito, el CEIM está desarrollando un *Observatorio de la Inmigración en la Comunidad Valenciana*. Una parte destacada del mismo es la información estadística que contiene la *Radiografía de las migraciones en la Comunidad Valenciana*, elaborada en colaboración con el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie).

La *Radiografía* recoge gran cantidad de información acerca de la inmigración, estructurada por áreas de interés y por temas, y facilita el acceso a la misma de las personas e instituciones interesadas. Las principales áreas consideradas son población y regímenes de residencia, características demográficas, mercado de trabajo y empleo, vivienda, educación, sanidad y seguridad social.

El banco de datos de la *Radiografía de las migraciones* se basa en las principales fuentes estadísticas disponibles relacionadas con la inmigración y en otras fuentes administrativas. Se presta especial atención al detalle territorial de la información, pues muchos temas adquieren su verdadero significado y relevancia a escala comarcal o local.

Las *Miradas sobre la inmigración* son documentos breves pero rigurosos, elaborados para divulgar las informaciones del *Observatorio* y facilitar el conocimiento y la interpretación de los datos que la *Radiografía de las migraciones* contiene. Estos documentos son publicados por el CEIM con periodicidad y están disponibles también en su página web: www.ceim.net.

Introducción

La dificultad para disponer de una vivienda ocupa un lugar destacado entre las necesidades básicas de los inmigrantes

3

Crecimiento de la población inmigrante: presión sobre la demanda de viviendas

La presión demográfica asociada a los fuertes ritmos de crecimiento de la población extranjera y su concentración espacial en áreas geográficas concretas son dos hechos que apuntan a la importancia de analizar las condiciones del acceso a la vivienda de estos colectivos

3

Inmigración y mercado de la vivienda

La población inmigrante es un grupo especialmente vulnerable a los obstáculos que impiden el acceso a la vivienda debido a que, además de sus bajos niveles relativos de renta, en la búsqueda de vivienda se encuentran con barreras legales, de idioma, y de desconocimiento de las normas y procedimientos que rigen el alquiler o la compraventa

4

Vivienda e interculturalidad: propuestas

Las medidas adoptadas para abordar la relación entre los inmigrantes y la vivienda se han centrado únicamente en el acceso, olvidándose de la cuestión de la segregación espacial

7

En resumen

8

- Perfiles de los extranjeros residentes en la Comunidad Valenciana: nacionalidad, edad y sexo
- El ajuste entre la cualificación y el empleo de los inmigrantes en la Comunidad Valenciana
- La educación de los inmigrantes: del derecho a las aulas
- Vivienda e inmigración en la Comunidad Valenciana

Las *Miradas sobre la Inmigración* se basan en la *Radiografía de las migraciones de la Comunidad Valenciana*, editada por el Ceim en colaboración con el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie).

Introducción

Los flujos migratorios han sido y son una constante a lo largo de la historia de la humanidad. Generalmente, estos movimientos de población se dirigen hacia espacios con mayores niveles de renta y de calidad de vida. Este hecho no es nuevo en España ni en la Comunidad Valenciana. Desde las primeras etapas del desarrollo económico español, las ciudades, y especialmente las de mayor tamaño, han crecido gracias a la llegada de población de otras áreas geográficas, fundamentalmente del ámbito rural. Pero recientemente ha habido un cambio cualitativo: la población inmigrante llega mayoritariamente de fuera de las fronteras de España, con el consiguiente contraste entre culturas que esto supone. Nos enfrentamos a multitud de retos para lograr que la convivencia entre la creciente proporción de población con culturas, costumbres y forma de entender la vida distintas y los nacidos aquí no entren en conflicto.

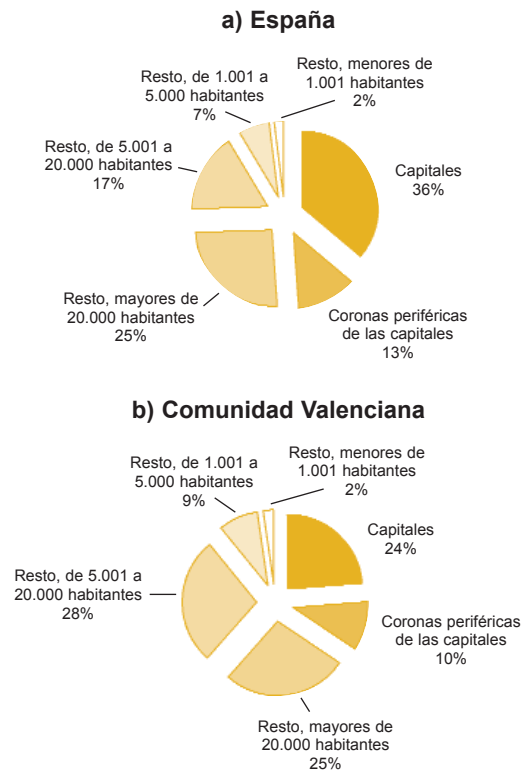
La dificultad para disponer de una vivienda ocupa un lugar destacado entre la problemática que se deriva de la inmigración. La evolución del mercado inmobiliario en los últimos años ha hecho que los precios de la vivienda estén alcanzando niveles desconocidos anteriormente. Este hecho, junto al pequeño parque de viviendas en alquiler, está produciendo que cada vez sea más difícil el acceso a la vivienda para la población en general, y en particular para los inmigrantes.

Las trabas para el acceso a la vivienda para los inmigrantes son una cuestión muy relevante en las sociedades actuales. Además del problema humano subyacente, las dificultades de integración y marginación que se pueden generar han de considerarse en la búsqueda de soluciones que las amortigüen. En muchos casos, la concentración espacial en determinadas áreas urbanas y los fenómenos de degradación urbanística y económica que le acompañan suponen problemas de primer orden, sobre los que hay que actuar eficazmente.

Crecimiento de la población inmigrante: presión sobre la demanda de viviendas

La fisonomía de las ciudades está cambiando rápidamente en los últimos años. Un paseo por las zonas residenciales de las grandes ciudades españolas revela la intensidad de estas transformaciones, que no se limitan únicamente a la presencia de personas de rasgos físicos o culturales distintos a los mayoritarios en España. La propia estructura comercial de las ciudades se está viendo afectada por la aparición de nuevos tipos de actividades económicas, como los locutorios o los comercios de

Gráfico 2. Localización geográfica de la población inmigrante según el tipo de municipio. 2001



Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2001 (INE).

alimentación especializados en productos destinados a los inmigrantes. Estos hechos plantean preguntas sobre la importancia de la población extranjera en España, sobre la intensidad de su crecimiento en los años recientes y, por último, sobre su localización espacial.

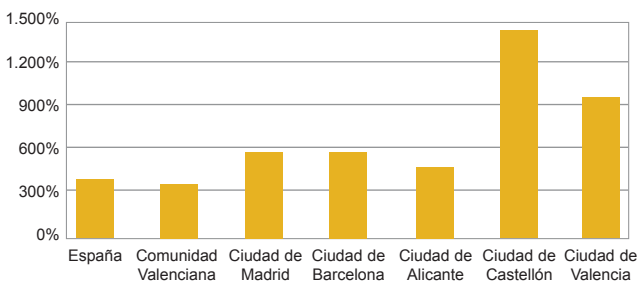
Dado que el objetivo de este número de *Miradas* es aproximarse a la inmigración desde el punto de vista de su relación con el acceso a la vivienda es importante preguntarse dónde se ubica mayoritariamente la población extranjera. Como se comprueba en el gráfico 2, en España son las zonas urbanas en torno a las grandes ciudades -tanto en los mismos núcleos como en las coronas periféricas de municipios que los rodean- donde mayoritariamente se aloja la población extranjera.

Rasgos similares se comprueban en el caso de la Comunidad Valenciana, aunque las poblaciones de tamaño intermedio (municipios de 5.001 a 20.000 habitantes) concentran mayor proporción de población extranjera que en el total nacional. Esto es así debido a que la especialización turística valenciana propicia que muchos municipios costeros sean focos de atracción de población extranjera proveniente de países europeos. Además, la importancia del sector agrícola en determinadas áreas de la Comunidad Valenciana también constituye un factor adicional para el mayor peso de la población extran-

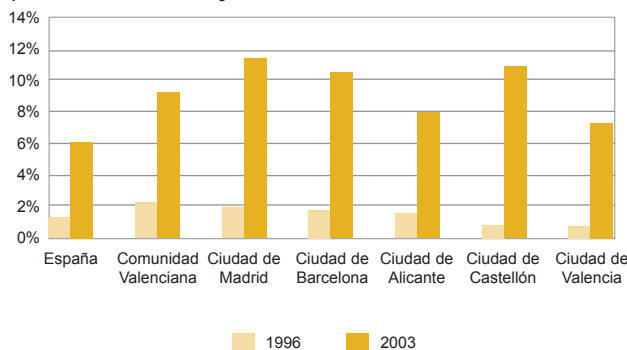
jera en municipios de tamaño reducido, por la demanda de mano de obra que ésta genera.

En el gráfico 3 se representa el crecimiento de la población extranjera entre 1996 y 2003 y el porcentaje que suponen los extranjeros sobre el total de población en España, la Comunidad Valenciana y las ciudades de Madrid, Barcelona, Alicante, Castellón y Valencia. El crecimiento de los flujos migratorios ha sido notable, de forma que el número de extranjeros en España y la Comunidad Valenciana se ha multiplicado por cinco en el primer caso y por 4,5 en el caso de la Comunidad Valenciana en el transcurso de siete años. Los datos para las grandes ciudades mostradas son todavía más espectaculares, destacando el caso de Castellón y Valencia, donde la población extranjera se ha multiplicado, respectivamente, por catorce y por diez en tan solo siete años. El fuerte crecimiento de la población inmigrante, junto al estancamiento de la población nativa, ha provocado que la población extranjera represente en torno al 6% del total de población en España, cuando unos años antes apenas sobrepasaba el 1,3%. La imagen de las áreas urbanas presenta niveles de penetración de la población extranjera todavía mayores. Así, en Madrid la población extranjera representa el 11% y en Barcelona el 10%. Castellón es la capital de provincia de la Comunidad Valenciana con mayor porcentaje de extranjeros, con un 11%. Valencia y Alicante muestran niveles ligeramente superiores a la media nacional.

Gráfico 3. Evolución de la población extranjera en España
a) Crecimiento de la población extranjera y total entre 1996 y 2003



b) Población extranjera / Población total



Fuente: INE.

Por tanto, se han constatado dos hechos en los patrones de evolución de la población inmigrante que apuntan a la importancia de analizar la problemática del acceso a la vivienda de estos colectivos: la presión demográfica asociada a los fuertes ritmos de crecimiento de la población extranjera y la concentración espacial en áreas geográficas concretas.

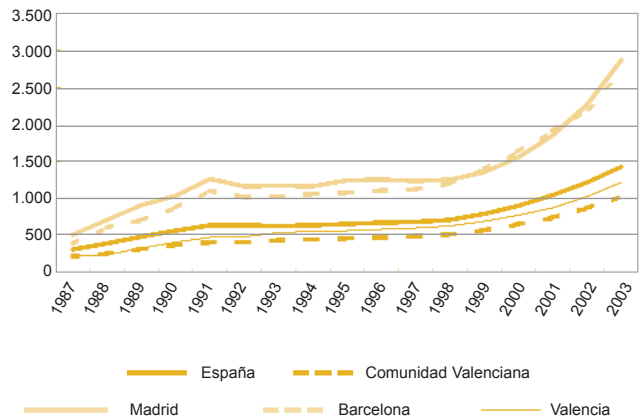
Inmigración y mercado de la vivienda

Independientemente de que se trate de personas inmigrantes o nacidas aquí, el acceso a la vivienda es un auténtico problema en España. Aunque los tipos de interés se han reducido, por lo que resulta más barata la financiación de la compra de vivienda, el precio de éstas ha crecido de forma exponencial desde el año 1997. Así, como puede apreciarse en el gráfico 4, desde ese año los precios de la vivienda se han duplicado. Dados estos altos precios, el acceso en propiedad está muy limitado para los inmigrantes, especialmente en las primeras etapas de su estancia en España, debido a su reducido nivel de renta y a la incertidumbre de sus ingresos. Hasta que no consiguen estabilizar su situación legal y laboral no pueden plantearse la compra.

Por tanto, el régimen básico de alojamiento de los inmigrantes es la vivienda en alquiler, como se puede comprobar en el gráfico 5. Así, el porcentaje de viviendas en alquiler es mucho mayor dentro del conjunto de formas de tenencia de viviendas de los extranjeros en España, y es notablemente superior al total de la población.

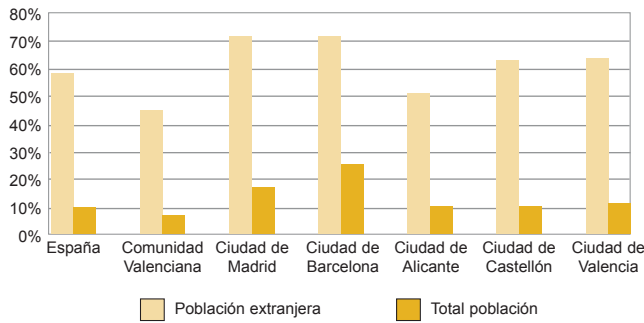
Esta forma de acceso a la vivienda de los inmigrantes plantea dificultades, puesto que en España el parque de viviendas de alquiler es muy reducido. Como se comprueba en el gráfico 6, la principal forma de tenencia de viviendas en España es en propiedad.

Gráfico 4. Precio medio del metro cuadrado de las viviendas. Euros



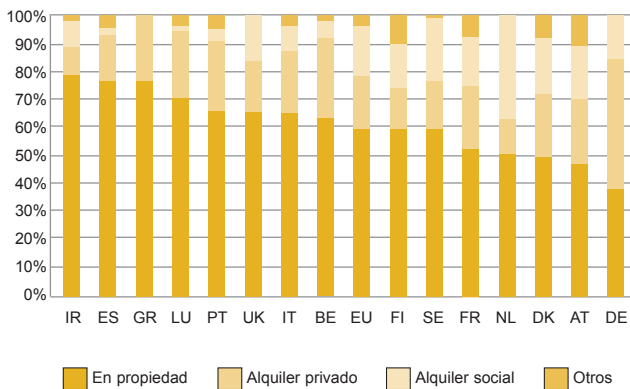
Fuente: Ministerio de Vivienda.

Gráfico 5. Porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas familiares. 2001



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 (INE).

Gráfico 6. Estructura de la tenencia de viviendas en la UE. 2001 o último año disponible

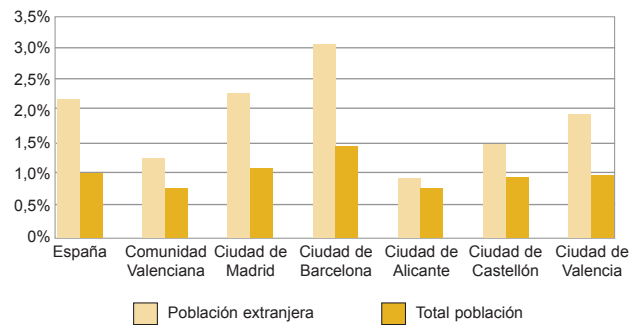


Fuente: Hypostat 1991-2001.

El alquiler privado es muy reducido en comparación a otros países europeos y el alquiler social es prácticamente inexistente, lo que obliga a la población inmigrante a dirigirse hacia las viviendas de alquiler privado. Por tanto, la escasez de oferta de inmuebles en alquiler implica precios altos, que los inmigrantes tampoco pueden pagar fácilmente debido a sus reducidos niveles de renta. Además, los inmigrantes son un grupo especialmente vulnerable para el acceso a la vivienda ya que se encuentran con barreras legales, de idioma, de desconocimiento de las normas y procedimientos que rigen el alquiler o la compraventa. A esto hay que añadir que, en muchos casos, los propietarios de viviendas son reticentes a alquilar viviendas a inmigrantes por desconfianza o, incluso, por racismo.

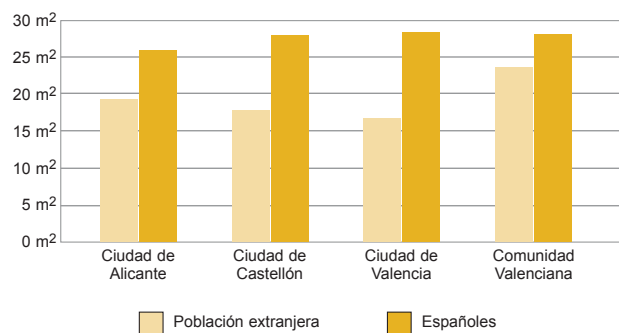
Estas dificultades para el acceso a la vivienda pueden llegar a producir fenómenos de segregación espacial, por una doble vía. En primer lugar, al llegar importantes flujos de inmigrantes a un área urbana buscan lugar para alojarse, siendo las zonas más degradadas, con menor calidad en las viviendas, en las que encuentran acomodo. Así, en el gráfico 7 se muestra un indicador básico de calidad de la vivienda, como es la existencia de aseo en la misma. En general se observa cómo el porcentaje de población extranjera

Gráfico 7. Indicador de degradación de las viviendas de los inmigrantes. Porcentaje de viviendas sin aseo sobre el total de viviendas



Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2001 (INE).

Gráfico 8. Metros cuadrados de superficie útil de vivienda por persona según la nacionalidad. 2001



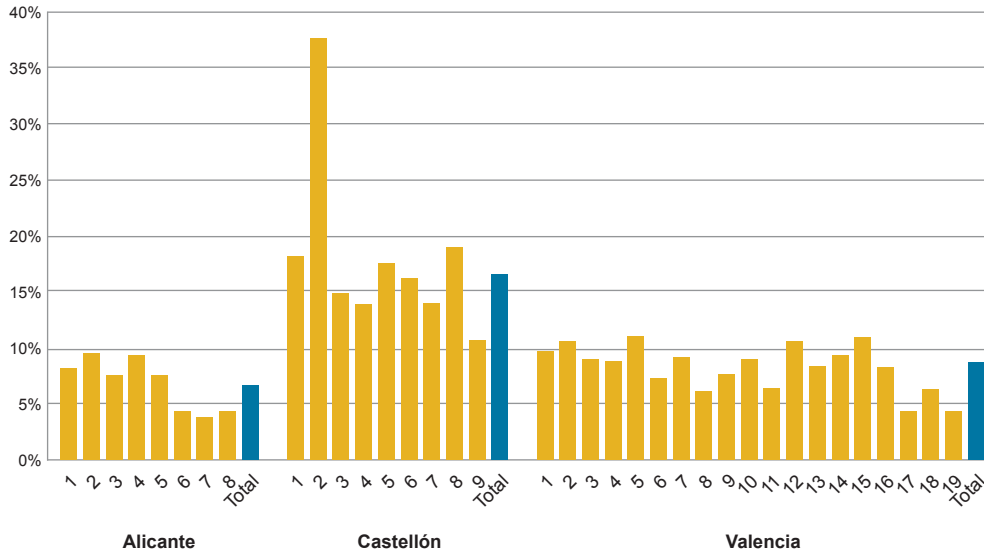
Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2001 (INE) y elaboración propia.

alojada en viviendas sin aseo, aunque bajo, es el doble que el correspondiente al total de la población.

A la menor calidad de las viviendas hay que añadir que las dificultades de acceso fuerzan a que los inmigrantes no puedan disponer de una vivienda por unidad familiar, teniendo que compartirla con el consiguiente menor espacio vital. El gráfico 8 muestra los metros cuadrados útiles de vivienda en disposición de un residente español o extranjero para la Comunidad Valenciana y sus capitales de provincia. Se comprueba que los residentes extranjeros gozan de menor superficie de vivienda que los nacionales. Esta diferencia es mayor en las grandes ciudades que en el conjunto de la Comunidad Valenciana, reflejando la mayor presión demográfica en las grandes zonas urbanas.

La población inmigrante se va concentrando en determinadas áreas con menor calidad en la vivienda. A medida que se incrementa la población inmigrante en una misma zona se van creando grupos homogéneos, provenientes de un mismo país, que intentan repetir la estructura social y costumbres de sus países de origen. Conforme se intensifica la concentración se acelera el proceso de degradación, debido a las pocas posibilidades económicas de las que dispo-

Gráfico 9. Porcentaje de inmigrantes sobre la población total por distrito censal. Ciudades de Alicante, Castellón y Valencia. 2004



*Nota: Los datos de la ciudad de Castellón hacen referencia a 2005.
Fuente: Ayuntamientos de Alicante, Castellón y Valencia, e INE.*

nen. La población originariamente residente, así como los comercios y la actividad económica, perciben el nuevo entorno que se va configurando con características que les resultan extrañas y, en ocasiones, se retiran. Así, poco a poco, si estas tendencias se profundizan, se llega a situaciones de segregación social y creación de guetos.

Por tanto, el fenómeno de segregación espacial está íntimamente ligado al de la inmigración, pero no es la única causa del mismo. La concentración de inmigrantes en una zona urbana en declive es el resultado de la degradación de áreas urbanas y de la carestía del acceso a la vivienda. Realizar un análisis preventivo de las tendencias demográficas urbanas y planear estrategias para evitar los problemas de segregación es fundamental.

Desde esta perspectiva resulta interesante considerar los casos de las capitales de las provincias de la Comunidad Valenciana, observando la concentración de la población inmigrante por distritos. En 2004, en la ciudad de Alicante, en un solo distrito, el 4, se concentran el 26% de los extranjeros. En la de Castellón en dos de ellos (el 4 y el 6) se localizan más del 31%. En la ciudad de Valencia la concentración es claramente menor, pero en barrios concretos también se produce, como se verá más adelante.

En el gráfico 9 se muestra el porcentaje que representa la población inmigrante en los distritos censales de las tres capitales. Los pesos de los inmigrantes en la población de la mayoría de los distritos de Castellón son muy superiores a los de las otras dos ciudades en las que, de todos modos, existen otros muchos casos de porcentajes próximos o superiores al 10%.

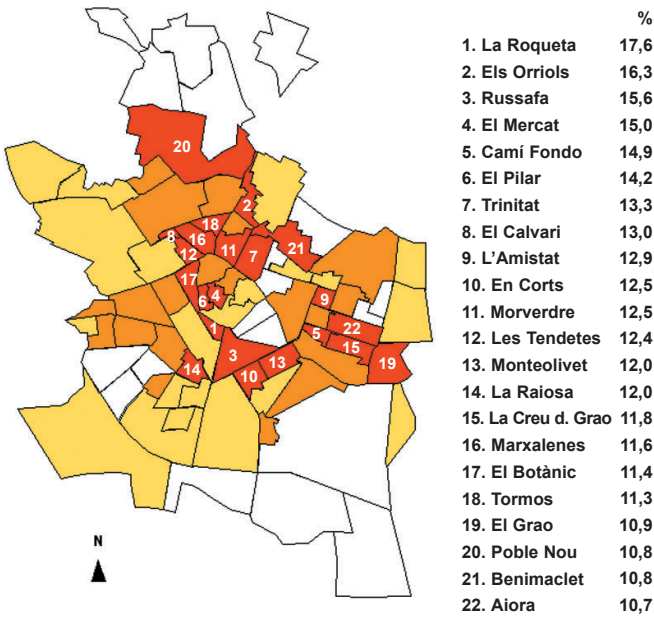
En sí mismo, el hecho de que la población inmigrante se agrupe en determinadas zonas de nuestras ciudades no debería ser considerado un problema. Pero cuando la población inmigrante represente un porcentaje anómalamente alto del total de población del barrio se pueden estar sentando las bases para la segregación espacial. Por tanto, es importante tener en cuenta la población total residente en el área.

Aprovechando la disponibilidad de información, en el gráfico 10 se han clasificado los barrios de la ciudad de Valencia de acuerdo al porcentaje que la población inmigrante representa en el total del barrio. Se comprueba que existen barrios en los que la población inmigrante con respecto al total de población del barrio representan un alto porcentaje, dado la escasa población del área. Este es el caso del distrito de Ciutat Vella (el centro histórico), la zona del distrito de Camins al Grao, el barrio del Grao o algunos de los barrios que rodean al viejo cauce del río Turia, pero, sobre todo, los barrios de Russafa, Orriols y La Roqueta. Estas últimas zonas son las que se encuentran expuestas a los riesgos asociados a la segregación espacial conforme sigan incrementándose los contingentes de inmigrantes.

Como muestra el gráfico 11, la ciudad de Valencia no es un caso aislado, ya que en otros municipios de la Comunidad Valenciana también se está produciendo, incluso de forma más intensa, este fenómeno de la concentración de población inmigrante en áreas concretas de la ciudad. Así, de entre los municipios mayores de 30.000 habitantes de la Comunidad Valenciana, con excepción de los turísticos, son de destacar los casos de Castelló, Ontinyent o Burriana, donde una cuarta parte de sus secciones censales la población inmigrante representa más del

Gráfico 10. Distribución de la población inmigrante en la ciudad de Valencia por barrios.

Proporción de la población extranjera sobre el total de población del barrio. Padrón Municipal. 1 de enero de 2004



- Barrios con baja proporción de población extranjera
- Barrios con proporción de población extranjera media-baja
- Barrios con proporción de población extranjera media-alta
- Barrios con alta proporción de población extranjera

Nota: Los barrios se han clasificado en cuartiles en función del peso de la población extranjera total en la población del barrio. Fuente: Ayuntamiento de Valencia. "Características de la Población en la Ciudad de Valencia. Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2004".

20% de la población total del área. En Burjassot, Elx, Mislata, Ontinyent y Castelló existen secciones censales en las que más del 30% de sus habitantes son inmigrantes.

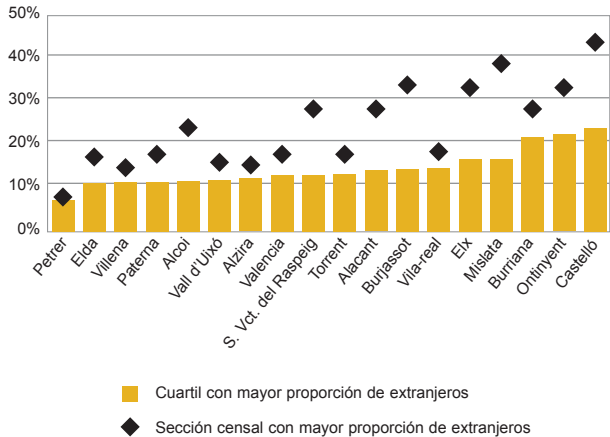
Vivienda e interculturalidad: propuestas

Como se ha comentado previamente la inmigración plantea un doble reto a las Administraciones Públicas en lo referente a la vivienda. Por un lado, la población inmigrante es un grupo especialmente vulnerable a la hora de acceder a la vivienda tanto por disponer de escasas rentas como por enfrentarse a barreras adicionales a las económicas, como el desconocimiento de normas o canales para el acceso a la vivienda, o por el rechazo de razas, etnias o culturas distintas.

En general, las medidas adoptadas para abordar el problema de los inmigrantes y la vivienda se han centrado únicamente en el acceso a las viviendas, olvidándose del segundo objetivo, la integración de éstos en las ciudades. Las medidas que a lo largo de las décadas de los ochenta y noventa se han imple-

Gráfico 11. Concentración de población inmigrante en los principales municipios de la Comunidad Valenciana.

Porcentaje de población extranjera sobre la población total. Enero de 2005*



*Nota: El cuartil con mayor proporción de extranjeros se corresponde con aquel que comprende el 25% de las secciones censales con mayor porcentaje de población extranjera sobre el total población. * Alicante y Valencia 2004.*

Fuente: Ayuntamientos, IVE y elaboración propia.

mentado han intentado, básicamente, facilitar el acceso a la vivienda por vía de estímulos fiscales o por ayudas a la compra de vivienda (subsidiación de tipos de interés, préstamos cualificados y subvenciones directas) enmarcadas en los distintos Planes de Vivienda. Dadas las características de la población inmigrante, y especialmente en las primeras etapas de su estancia en España, este tipo de medidas no son adecuadas para afrontar el problema. Ello no obsta para que, en la medida que los inmigrantes asienten su situación legal, laboral y económica, también debieran tener acceso a este tipo de incentivos.

Otro tipo de medidas tradicionalmente utilizadas es la oferta directa de viviendas de alquiler social. En Europa este tipo de medidas han sido ampliamente aplicadas en distintas formas e intensidad según el país, como se pudo comprobar previamente en el gráfico 6. En general, la provisión de la vivienda social la ha realizado bien directamente la Administración (Portugal, Reino Unido - hasta 1988-, Irlanda, Luxemburgo y España) o bien mediante una estrategia más orientada al mercado, creando incentivos a la provisión privada de vivienda social (Alemania, Austria, Holanda y Reino Unido -desde 1988-).

En general, la provisión de vivienda social por parte de las Administraciones Públicas ha caído en desuso, por su elevado coste presupuestario. Además, lejos de mitigar el problema de la concentración espacial, en el caso español la han potenciado, creando barrios de vivienda social que paulatinamente se han ido convirtiendo en guetos.

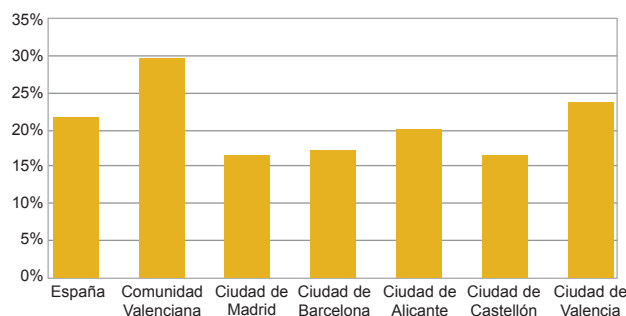
En nuestra opinión, el tipo de medidas a adoptar para facilitar el acceso a la vivienda de los inmigrantes y su integración social ha de estar basado en tres pilares.

1) Se ha potenciar la existencia de un parque de viviendas en alquiler amplio. Por tanto, se ha de buscar la forma de que parte del importante número de viviendas vacías existentes en España salga al mercado de alquiler. Tal y como se muestra en el gráfico 12, el parque de viviendas vacías es muy importante. Para el conjunto nacional, un quinto del total de viviendas se encuentran deshabitadas. Los casos de la Comunidad Valenciana y de la ciudad de Valencia son todavía más significativos, con porcentajes que rondan el 30% y el 25% respectivamente.

2) Se han de adoptar medidas de sensibilización social y de información que mitiguen el rechazo de la población ante los inmigrantes, de forma que el hecho de venir de otra área geográfica no suponga una barrera a la hora de encontrar vivienda. En este sentido, que el conjunto de la población Española acepte el hecho de la interculturalidad es esencial.

3) Crear mecanismos tendentes a promover la integración del inmigrante a lo largo de toda la ciudad tratando de evitar los procesos de concentración. Para ello se han de desarrollar políticas que faciliten y promuevan la oferta de viviendas espacialmente distribuidas y plenamente integradas para los ciudadanos no autóctonos, que respeten el hecho diferencial

Gráfico 12. Importancia de las viviendas vacías en el parque residencial. Porcentaje sobre el total de viviendas convencionales



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 (INE).

cultural al mismo tiempo que potencien, por proximidad, el intercambio, la permeabilidad y la difusión entre culturas. Para esta labor, es esencial la participación del conjunto de la sociedad, y especialmente del tercer sector. En España existen ONGs dedicadas a hacer esta labor, actuando como "inmobiliarias" para los inmigrantes, ayudándoles a encontrar vivienda, actuando como garantes ante los arrendadores por medio de la contratación de seguros, realizando un proceso de socialización de los inmigrantes introduciéndolos en las costumbres locales y en los hábitos de vida urbana, así como supervisando tanto la situación de los inmigrantes como el estado de las viviendas. Este tipo de actuaciones, sin duda alguna, han de ser potenciadas.

En resumen

En los últimos años han coincidido los fenómenos de fuerte crecimiento de los precios de la vivienda y de aumento sustancial de la población extranjera. Por tanto, entre las dificultades con la que se encuentran los inmigrantes cuando llegan a España, el acceso a la vivienda es una de las principales.

Se ha constatado que la población inmigrante se concentra mayoritariamente en ámbitos urbanos y accede a la vivienda mediante el alquiler. El acceso a la propiedad está limitado por los reducidos niveles de ingresos que en general disponen los inmigrantes y por los elevados precios de la vivienda. El pequeño parque de viviendas en alquiler en España, uno de los menores de la Unión Europea, potencia aún más, los problemas de acceso.

La población inmigrante es especialmente vulnerable a las dificultades para acceder a la vivienda. Las barreras económicas, culturales, idiomáticas e incluso legales pueden provocar problemas de segregación urbana que fuercen a los inmigrantes a concentrarse en áreas degradadas, llegando, incluso, a la marginación social y a la creación de guetos.

Para evitar estos potenciales problemas de segregación urbana, se proponen tres direcciones de actuación: creación de un mercado de viviendas en alquiler amplio; medidas de sensibilización social y de información que mitiguen sentimientos de rechazo al inmigrante, especialmente a la hora de alquilar las viviendas; y, por último, medidas activas tendentes a la integración del inmigrante a lo largo de toda la ciudad, reduciendo, en la medida de lo posible, la excesiva concentración.