



VI. Alojamiento y vivienda

VI.1. Fuentes estadísticas

Disponemos actualmente de tres grandes fuentes de información oficial acerca del parque de viviendas en España. La información más reciente, que se incorporó por primera vez a la séptima edición de la *Radiografía de las Migraciones en la Comunidad Valenciana*, se publica solo recientemente por el Ministerio de Vivienda en su sección de Estudios y Estadísticas, y recoge datos sobre número de compraventas de viviendas, precios de las mismas según su tipología, valor de las transacciones inmobiliarias registradas, precios del suelo, etc. Parte de esta información proporciona datos acerca de las transacciones inmobiliarias de la población extranjera residente en España, que es la parte que se ha seleccionado en los cuadros VI.b.1 a VI.b.8. del anexo a este capítulo.

La información más detallada sobre el alojamiento y vivienda de los inmigrantes se recoge en los cuadros VI.a.1 a VI.a.11, como en las anteriores ediciones, y procede del Censo de Población y Viviendas 2001, cuyos resultados definitivos fueron publicados el 17 de febrero de 2004. La naturaleza de la fuente hace que la cobertura del colectivo sea muy completa y que la desagregación territorial sea la máxima posible. Así, se dispone de una fuente oficial que ofrece información respecto a la situación en 2001 a nivel nacional, autonómico, provincial y municipal, desglosando la mayoría de sus variables entre población nacional y extranjera residente. Debido al secreto estadístico, ha sido necesario agregar los datos de los municipios de la Comunidad Valenciana a nivel de comarca a fin de aumentar las variables respecto a las cuales puede ofrecerse información.

La información censal disponible en la base de datos de la *Radiografía de las Migraciones* hace referencia a los extranjeros que habitan en viviendas, según el régimen de tenencia de las mismas, la superficie útil de la vivienda, las instalaciones del edificio, los problemas de la vivienda, su antigüedad y, por último, se ha incluido información respecto a una cuestión adicional, ligada a la calidad de vida, como es la disponibilidad de coche o furgoneta como medio de transporte personal.

Sería deseable contar con datos de vivienda más detallados y que apareciesen regularmente y con mayor frecuencia. Sin embargo, esa información existe solo de forma parcial. Por otra parte, la información del Censo es de gran calidad y muy detallada. Además, la naturaleza del tema hace que el desfase de la información no sea

una limitación insuperable, dada la lentitud con que cabe esperar que evolucione la relación entre alojamiento y población inmigrante, así como la relativa estabilidad de las propias características de sus viviendas.

En tanto se renueva el Censo de Población y Vivienda, lo que está previsto se lleve a cabo en 2011, la reciente Encuesta Nacional de Inmigrantes proporciona una buena aproximación a algunas de las variables residenciales del Censo, actualizadas a 2007. En esta edición de la *Radiografía* presentamos por primera vez un conjunto de cuadros (VI.c.1 a VI.c.10), referidos a cuestiones como tipo y tenencia de las viviendas, superficie y servicios de las mismas, habitaciones y personas residentes, etc.

La dificultad para disponer de una vivienda ocupa un lugar destacado entre la problemática que se deriva de la inmigración. Los elevados niveles de precios, junto al pequeño parque de viviendas de alquiler, hacen más difícil el acceso a la vivienda para los inmigrantes, caracterizados en muchos casos por reducidos niveles de renta y por padecer restricciones de acceso a los préstamos hipotecarios. Además, la concentración de la población inmigrante en determinadas áreas urbanas conlleva problemas de integración social de primer orden.

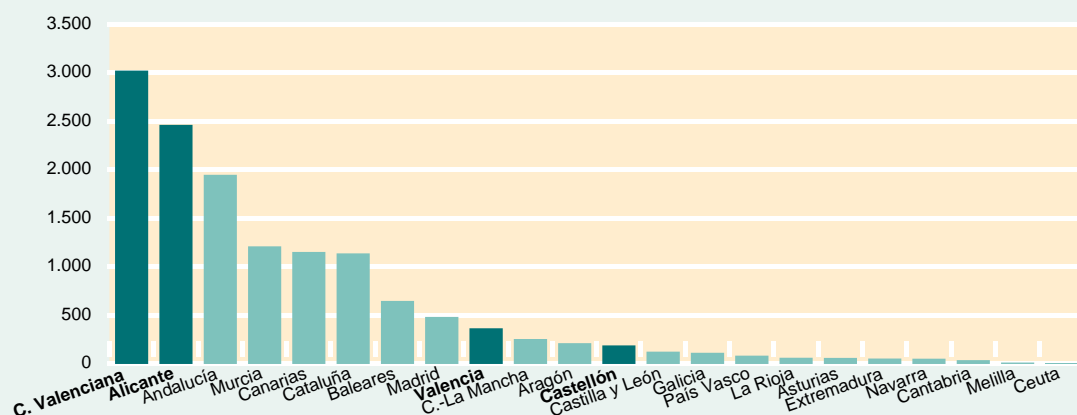
En estas notas solo se abordan algunas de esas cuestiones y se ilustran mediante una síntesis, necesariamente parcial, de toda la información incorporada a la base de datos. El propósito es mostrar algunos de los rasgos básicos de la cuestión, así como revelar la potencialidad de la base para el análisis de este fenómeno.

VI.2. Las transacciones inmobiliarias recientes de la población extranjera

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias se elabora por el Ministerio de Vivienda a partir de una base de datos que se genera por las transmisiones inmobiliarias por compraventas realizadas en las Notarías, y se gestiona por el Consejo General del Notariado, en virtud de un convenio de colaboración suscrito con el Ministerio de Vivienda. Se trata, por tanto, de la información oficial de mayor calidad posible, aunque por el momento limitada temporalmente en los datos que más interesan para la presente *Radiografía*, y sin datos sobre el alquiler de viviendas.

Los extranjeros residentes en la Comunidad Valenciana adquirieron oficialmente en el segundo trimestre de 2008 un total de 3.022 viviendas, lo que supone el 13,3% de las transacciones totales realizadas en la Comunidad en ese trimestre. Por su parte, los extranjeros residentes en el conjunto de España adquirieron en el período un total de 10.695 viviendas, el 6,9% de las 155.861 viviendas cuyas compraventas fueron elevadas a escritura pública en España en el mismo periodo (**gráfico VI.1**). Un indicador de la importancia financiera de estas transacciones de extranjeros residentes en España viene dado por el elevado valor de las mismas, un total de 2.104,3 millones de euros en el caso de las viviendas libres. En la Comunidad Valenciana, el valor de las transacciones inmobiliarias de viviendas libres de residentes extranjeros fue en el período de 540,5 millones de euros, que representa el 25,7% del total de transacciones en España de los residentes extranjeros.

Gráfico VI.1 Número total de transacciones inmobiliarias de extranjeros residentes en España. Comunidades Autónomas. Segundo trimestre de 2008



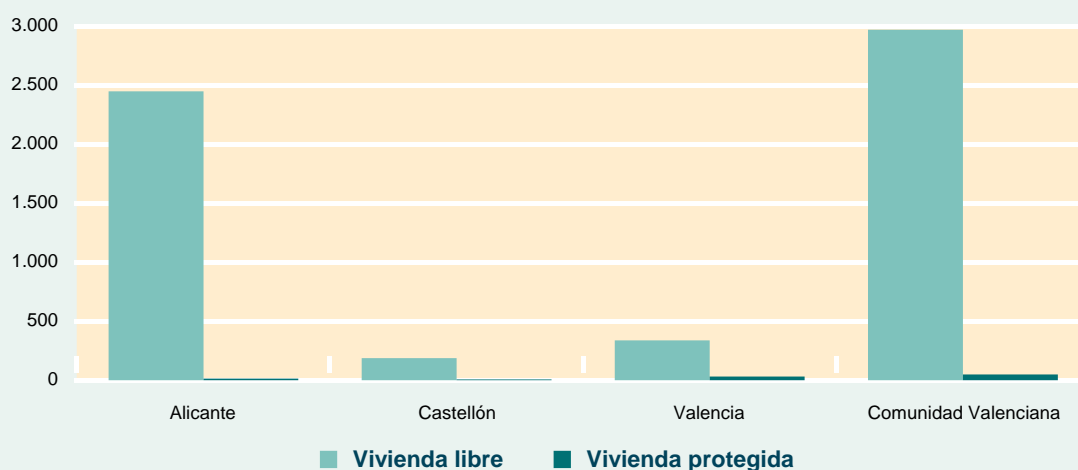
Fuente: Ministerio de Vivienda

La Comunidad Valenciana supone el 28,2% del número total de transacciones de viviendas realizadas en España por extranjeros residentes en nuestro país, y un 20,4% de las realizadas por extranjeros no residentes en España. Ello contrasta con el 13,5% que la región alcanza en las compraventas totales de los españoles residentes. La distancia entre ambos ratios se debe fundamentalmente a la intensidad de las compras de los residentes extranjeros en Alicante.

En efecto, los extranjeros residentes muestran una preferencia clara por las provincias de Alicante (el 23% del total), Málaga (10,9%), Canarias (10,8%), y en menor medida Baleares (6,1%) y Barcelona (5%). Esta distribución provincial muestra cada vez mayor diferencias con la de las compras de viviendas por extranjeros no residentes, que en el segundo trimestre de 2008 eran solo un 0,6% de las transacciones totales y se concentraban en las provincias más turísticas, y en particular en Alicante, Málaga y Almería. A medida que la inmigración extranjera de tipo económico mejora su integración, su demanda de viviendas se aproxima al patrón provincial de la demanda de los españoles, y se aleja un tanto de la demanda clásica de viviendas en zonas turísticas; aunque el caso de Alicante indica que ello no es así cuando confluyen altas tasas de inmigración tanto económica como residencial.

De manera similar a lo que sucede en el resto de España, las viviendas adquiridas por extranjeros residentes en la Comunidad Valenciana lo son mayoritariamente en régimen de vivienda libre, un 98,7% de las viviendas nuevas, y de segunda mano, un 98,1% (véase **gráfico VI.2**).

Gráfico VI.2 Número total de transacciones inmobiliarias de extranjeros residentes en España, por tipo de vivienda. Comunidad Valenciana. Segundo trimestre de 2008



Fuente: Ministerio de Vivienda

Entre las razones que explican la demanda de viviendas nuevas y usadas en la Comunidad Valenciana por parte de los extranjeros residentes se singulariza la existencia en ella de precios relativamente inferiores a los del conjunto de España (**cuadro VI.1**). Puede apreciarse que en términos relativos, el valor medio de la vivienda de la Comunidad Valenciana era en el segundo trimestre de 2008 alrededor de un ocho% inferior a la media española en vivienda nueva, y de alrededor de un catorce por ciento inferior en el caso de la vivienda usada; aunque en ambos casos el diferencial se ha acortado sensiblemente a lo largo del último año.

Cuadro VI.1 Valor medio de la vivienda. Comunidad Valenciana y España. Segundo trimestre 2008.

Euros

	Comunidad Valenciana	España	Comunidad Valenciana / España
Extranjeros			
Vivienda nueva	196.040	213.591	91,78
Españoles			
Vivienda nueva	180.190	190.544	94,57
Extranjeros / Españoles	108,80	112,10	-
Extranjeros			
Vivienda usada	167.694	195.111	85,95
Españoles			
Vivienda usada	151.497	182.514	83,01
Extranjeros / Españoles	110,69	106,90	-

Fuente: Ministerio de Vivienda

Los valores actuales medios de las viviendas resultan para los extranjeros residentes superiores a los resultantes para los españoles en lo que se refiere tanto a la vivienda usada como a la vivienda nueva; y ello tanto para la Comunidad Valenciana como para el conjunto de España. No obstante, carecemos de datos desagregados por nacionalidad en lo referente a superficie de las viviendas adquiridas, antigüedad de las mismas, grado de conservación, localización por barrios y distritos, etc., que permitan profundizar en las causas de estos fenómenos.

VI.3. El tamaño de la vivienda de los inmigrantes

Un indicador básico de la vivienda es su superficie útil. En el conjunto de España puede apreciarse que en 2001 los extranjeros tendían a ocupar viviendas más pequeñas que el conjunto de la población. Mientras más del 41 por cien de los españoles habitaba en viviendas de más de 91 m² útiles, solo un 30 por cien de los extranjeros lo hacía. Del mismo modo, mientras apenas un 11 por cien de los nacionales residía en viviendas de hasta 60 m², más de un 22 por cien de los extranjeros se encontraba en esa situación. En el caso de la Comunidad Valenciana, tanto los nacionales como los extranjeros tienden a vivir en viviendas algo más grandes que en el conjunto de España, pero la relación se mantiene: también en nuestra comunidad los extranjeros tendían a residir en viviendas más pequeñas que los españoles.

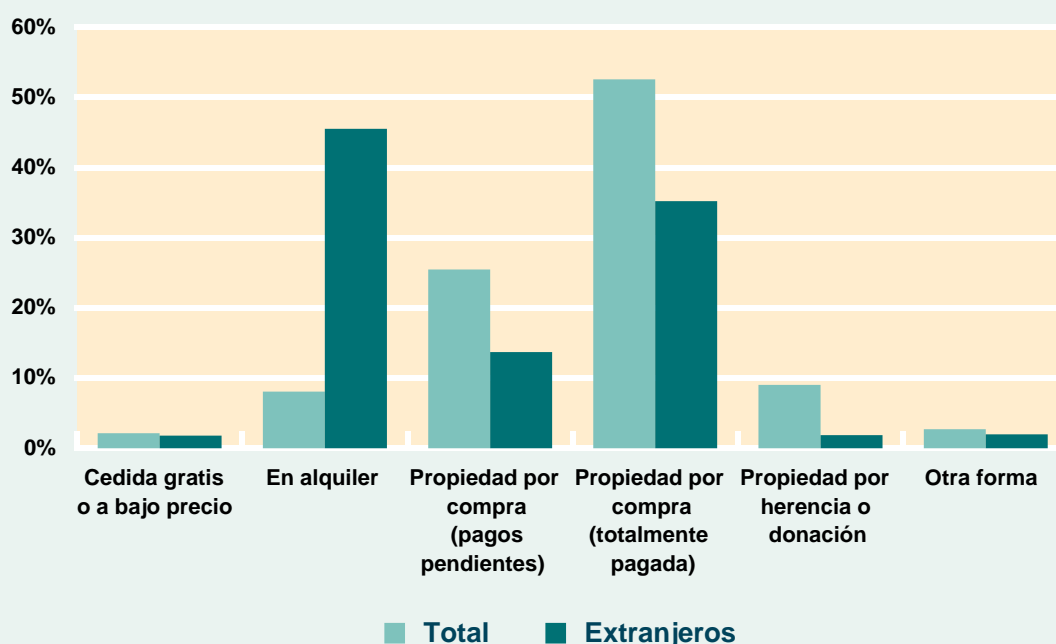
En 2001, el 3,8 por cien de los residentes en viviendas familiares en España eran extranjeros. La mayoría de ellos habitaba en viviendas de entre 3 y 6 habitaciones. Sin embargo, su distribución según el número de habitaciones confirma de nuevo la incidencia de un sesgo hacia las viviendas de pequeño tamaño en términos relativos respecto a los españoles. Los extranjeros suponían hasta un 14,2 por cien de los residentes en viviendas de 1 o 2 habitaciones. Ese patrón se reproduce en el caso de la Comunidad Valenciana, donde los extranjeros suponían en 2001 un 5,2 por cien del total de residentes, y un 17,3 por cien de los residentes en viviendas de 1 o 2 habitaciones, debido en buena medida al elevado peso que estas viviendas suponen entre los habitantes extranjeros de Alicante.

VI.4. Formas de acceso a la vivienda de los inmigrantes

Un rasgo diferencial claro entre extranjeros y españoles en relación a la vivienda se da en lo que respecta al régimen de tenencia, según los datos del Censo de vivienda de 2001. Mientras en el conjunto de España entre los nacionales el régimen mayoritario es el de propiedad, que representa más del 84%, (principalmente por compra pero también por herencia) entre los extranjeros sucede lo contrario y la mayoría reside en viviendas de alquiler (899.038 sobre 1.548.941). La situación es algo distinta en el caso de la Comunidad Valenciana, donde algo más de la mitad de los extranjeros residía en viviendas en propiedad debido a la fuerte presencia de inmigrantes residenciales de la UE. El **gráfico VI.3** muestra una imagen más detallada de la situación en cuanto a

régimen de tenencia de los extranjeros en la Comunidad Valenciana respecto a la población total. Un caso extremo en el conjunto de España sería Madrid donde prácticamente el 70% de los extranjeros vivía alquilado.

Gráfico VI.3 Población por régimen de tenencia de la vivienda. Comunidad Valenciana. Distribución porcentual. 2001

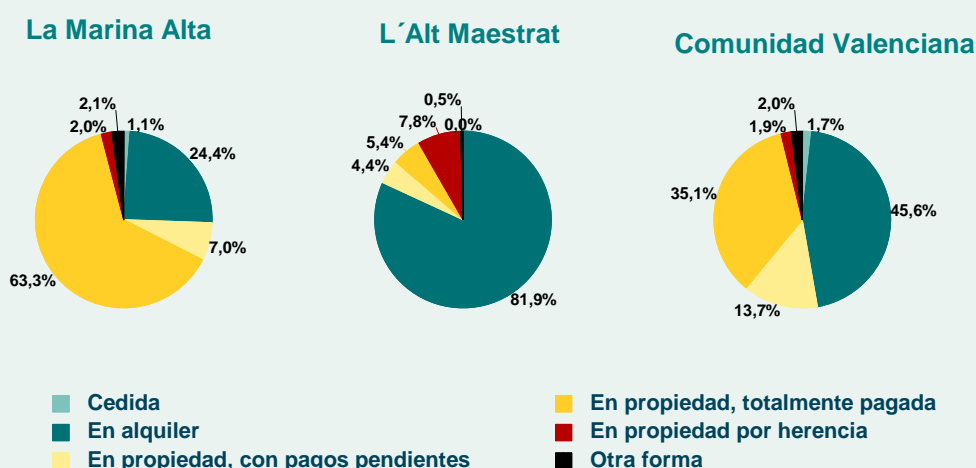


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001 INE

Si se examina el modo de acceso a la vivienda en función de la nacionalidad del inmigrante, las diferencias son claras. Haciendo referencia al total de España, se observa que entre los europeos el régimen mayoritario es el de propiedad, con predominio de la vivienda en propiedad totalmente pagada. En el caso de los africanos la situación es bien diferente: un 65 por cien está en alquiler y entre aquellos con vivienda en propiedad los que tienen pagos pendientes (15,8 por cien) superan a aquellos que ya han pagado en su totalidad la vivienda (10,7 por cien). El caso de los extranjeros americanos y asiáticos se sitúa próximo al de los africanos, mientras que el de los extranjeros procedentes de Oceanía es más similar al europeo. Precisamente entre los americanos se da el mayor porcentaje de alquiler (69,7 por cien).

Dentro de la Comunidad Valenciana la intensidad de las diversas formas de tenencia por parte de los extranjeros varía por zonas. Si en el total las personas en régimen de alquiler suponían el 45,6 por cien, por comarcas esos porcentajes oscilan entre el 24,4 por cien de la Marina Alta y el 81,9 de L'Alt Maestrat (**gráfico VI.4**). Por provincias la situación también es dispar, siendo el porcentaje de un 35,3 en Alicante, frente al 58,2 de Castellón o el 60,6 de la provincia de Valencia.

Gráfico VI.4 Residentes extranjeros en viviendas familiares por régimen de tenencia. Comarcas de la Comunidad Valenciana. 2001



Fuente: INE

Profundizando en el colectivo de extranjeros con vivienda en propiedad por compra, las situaciones en lo relativo al grado de pago también son muy dispares. Así, en la provincia de Alicante los extranjeros con la vivienda en propiedad totalmente pagada suponen el 48,3 por cien de todos los extranjeros, mientras que aquellos con pagos pendientes suponen el 11,4 por cien. La situación en Castellón (16 y 19,1 por cien respectivamente) y Valencia (17 y 16,2 por cien) es justamente la opuesta.

Así pues, dentro de la Comunidad se aprecian patrones bien distintos por provincias, debido básicamente al carácter diferencial de los extranjeros originarios de la UE residentes en comarcas alicantinas turísticas, como La Marina Alta, la Marina Baixa

y el Baix Segura que son, precisamente, las zonas con un mayor predominio de población extranjera. Si en el conjunto de la Comunidad los extranjeros apenas suponían en 2001 un 5,2 por cien de los residentes, en esas tres comarcas los porcentajes eran del 26, 14,8 y 15,9 por cien respectivamente, a gran distancia de cualquier otra comarca valenciana.

Los datos anteriores pueden ser actualizados en buena medida a 2007, atendiendo a los datos incorporados en esta *Radiografía* en el cuadro VI.c.1, procedente de la Encuesta Nacional de Inmigrantes, si bien estos muestran algunas diferencias metodológicas con los datos censales que no permiten una comparación simple.

VI.5. Equipamiento de las viviendas de los inmigrantes

En lo que respecta a las instalaciones de las viviendas ocupadas por los extranjeros, los datos reflejan que, en 2001, el 22,6 por cien de los extranjeros en España residían en viviendas sin ningún medio de calefacción y el 40,5 en viviendas sin instalación, pero con aparatos de calefacción. En el caso de la Comunidad Valenciana esos porcentajes eran del 19,5 y del 55,7 por cien respectivamente. En cuanto a sistemas de refrigeración, el 86,9 por cien de los extranjeros en España carecía de ellos, porcentaje que bajaba al 82,3 en el caso de los residentes en la Comunidad Valenciana. Estas cifras indican que los inmigrantes viven con equipamientos de calidad algo menor que los nacionales.

El equipamiento de las viviendas de los extranjeros de nuevo refleja notorias diferencias por zonas dentro de nuestra comunidad. Así, las viviendas mejor dotadas son las de los extranjeros que residen en Alicante: solo un 79,4 por cien carece de refrigeración, solo un 17,5 por cien carece de medios de calefacción y hasta un 30,2 por cien posee instalaciones colectivas o individuales de calefacción. La Marina Alta supone el caso extremo en cuanto a buen nivel de instalaciones, con unos porcentajes del 74, 9,2 y 46,1 por cien respectivamente.

Los datos anteriores son corroborados en términos generales por la Encuesta Nacional de Inmigrantes (cuadro VI.c.2 de la *Radiografía*), si bien, como ya hemos señalado, es preciso tener en cuenta sus diferencias metodológicas con los datos censales.

VI.6. Deficiencias percibidas por los inmigrantes en su vecindario

Por lo que respecta a los problemas del entorno de las viviendas de los extranjeros, el más señalado en 2001 en el conjunto de España era la falta de zonas verdes (34,7 por cien de los residentes extranjeros) y a continuación los ruidos exteriores (27,1), la poca limpieza de las calles (26,3), la delincuencia o vandalismo (19,7), la contaminación o malos olores (15,9) y las malas comunicaciones (13,8), mientras que la falta de aseo en la vivienda apenas afectaba al 2,2 por cien. En el caso de la Comunidad Valenciana la situación es similar salvo que la contaminación y los malos olores parecen menos relevantes (un 15,1 por cien) y la delincuencia y el vandalismo algo más preocupantes (21,7 por cien).

Los datos por comarcas permiten una vez más apreciar diferencias significativas entre los distintos territorios de nuestra comunidad. Así el 40 por cien de los extranjeros residentes en el Baix Segura señalan la delincuencia y el vandalismo como problema, siendo de hecho el problema más señalado en dicha comarca. Las malas comunicaciones serían el principal problema para los extranjeros residentes en El Alto Mijares; la poca limpieza de las calles en La Marina Alta y los ruidos exteriores en L'Alt Maestrat. En la mayoría de comarcas el principal problema señalado por los extranjeros sería la falta de zonas verdes.

VI.7. Antigüedad y conservación de las viviendas de los inmigrantes

En cuanto a la antigüedad de los edificios en los que residen los extranjeros, cabe señalar que la mayoría lo hace en edificios que tienen más de 20 años y casi la mitad en edificios de más de 30 años. En el caso de la Comunidad Valenciana la situación es más favorable en términos relativos, de nuevo debido fundamentalmente al caso de los residentes en Alicante. Esta situación se refleja también en el estado de los edificios. En el conjunto de España el 85,6 de los extranjeros vivirían en edificios bien conservados, el 10,1 en edificios conservados deficientemente, el 2,8 en edificios en mal estado y el 0,9 en edificios en estado ruinoso. En el caso de la Comunidad Valenciana esos porcentajes serían del 88,5 por cien en edificios bien conservados; 8,1 por cien en edificios deficientemente conservados; 1,8 en edificios mal conservados y 1 por cien en edificios ruinosos respectivamente.

VI.8. Otras características

Entre las novedades aportadas en materia de vivienda por la Encuesta Nacional de Inmigrantes, podemos señalar, en materia sociológica, las relativas a la relación entre el año de llegada del familiar pionero en la cadena migratoria y su vinculación con el resto de familiares con los que habita; y en materia más propiamente económica, la distinta tipología de las viviendas de los extranjeros en España y en la Comunidad Valenciana. En efecto, el **gráfico VI.5** nos advierte del porcentaje sensiblemente más elevado que en la Comunidad Valenciana adquieren las viviendas unifamiliares, como resultado del mayor poder adquisitivo medio de la población europea comunitaria, más representada en esta región que en el resto de España.

Gráfico VI.5 Viviendas familiares con inmigrantes residentes según tipo de vivienda. Comunidad Valenciana y España. 2007

Porcentaje de viviendas



Fuente: Encuesta Nacional de Inmigrantes, INE

VI.9. Algunas vías futuras de análisis

Los rasgos básicos señalados suponen tan solo una primera aproximación ilustrativa del tipo de información facilitada por la base de datos y de las posibilidades que puede ofrecer al usuario. Con la *Radiografía de las Migraciones* se está en disposición de realizar análisis más rigurosos del problema de la vivienda en el caso de los inmigrantes, tanto en el conjunto de España como en el de sus comunidades autónomas y provincias y en el de las comarcas de la Comunidad Valenciana. Es posible así estudiar cuestiones como: la magnitud del fenómeno y su evolución temporal; cuáles son sus pautas territoriales; su impacto sobre la necesidad de potenciar regímenes de acceso a la vivienda diferentes de la propiedad; los aspectos diferenciales de la tipología de vivienda que requieren los inmigrantes respecto a los nacionales y también los aspectos particulares a colectivos concretos de inmigrantes; cuáles son los problemas de vivienda más preocupantes en cada territorio; la posible existencia de problemas para los inmigrantes en el acceso al mercado de préstamos hipotecarios; o el impacto del flujo de inmigrantes en el mercado de la vivienda y en su precio en diferentes áreas geográficas de que se trate.

Como ejemplo de todo ello, cabe señalar que el Observatorio de las Migraciones de CeiMigra ha publicado una *Mirada* de la inmigración, con el número 4 de esta colección, de carácter monográfico sobre el tema de la vivienda (*Vivienda e inmigración en la Comunidad Valenciana*).

Todo ello permite fundamentar adecuadamente distintos tipos de enfoques sobre el acceso de la población inmigrante a la vivienda, tales como los análisis sociológicos basados en encuestas, entrevistas, estudio de casos concretos, etc.