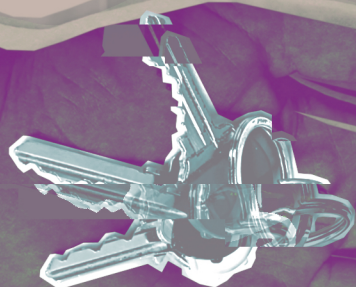




> ***Bizkaia***

NORK
NORI
ZER



**Discriminación
en la vivienda**



Con la colaboración de:



Índice

Introducción	1
La universalidad del derecho a la vivienda	2
Situación de vivienda de las personas extranjeras	3
Aspectos clave del problema	5
Anuncios de agencias inmobiliarias	7
Recepción de agencias inmobiliarias	7
Requisitos excesivos	8
Condiciones y características de la oferta	9
Empadronamiento y derechos fundamentales	9
El problema del empadronamiento	10
Convivencia, racismo y xenofobia	12
Las raíces del problema	17
Posibles soluciones al problema	17
Marco legal	17
Iniciativa institucional	18
Iniciativa social y asociacionismo	19
Fuentes	21

Introducción

EGK lleva años trabajando para visibilizar las dificultades que enfrentan las personas jóvenes para emanciparse y acceder a una vivienda digna en Bizkaia. Esta problemática afecta gravemente a muchas personas jóvenes de Bizkaia, especialmente a aquellas que provienen de entornos socioeconómicos más desfavorecidos o que forman parte de grupos vulnerables. Las altas tarifas de alquiler, los bajos salarios y la escasez de opciones de vivienda accesibles son algunos de los obstáculos que las personas jóvenes de Bizkaia deben superar para poder vivir de forma independiente.

A lo largo de los años, EGK ha desempeñado un papel fundamental en la denuncia de estas situaciones, poniendo el foco en la necesidad urgente de políticas públicas que garanticen a todas las personas jóvenes de Bizkaia el acceso a una vivienda digna. Asimismo, ha trabajado en propuestas y estrategias que faciliten la integración social y laboral de las personas jóvenes, contribuyendo a reducir las desigualdades que existen a la hora de acceder a derechos fundamentales, como la vivienda.

Sin embargo, EGK también reconoce que las personas jóvenes no constituyen un colectivo homogéneo, y dentro de este grupo existen realidades diversas. No todas las personas jóvenes de Bizkaia enfrentan los mismos obstáculos, ni los enfrentan de la misma manera. Factores como el origen cultural, el género, la orientación sexual, la situación administrativa o el nivel educativo pueden tener un impacto directo en las posibilidades de acceder a la vivienda. Por ejemplo, las personas jóvenes migrantes o aquellas cuya situación legal es incierta enfrentan muchas más dificultades para alquilar una vivienda debido a los prejuicios, la xenofobia o el racismo que todavía existen en el mercado inmobiliario.

Precisamente, en este contexto, EGK ha puesto en marcha el proyecto **Nork-Nori-Zer, Discriminación en el alquiler**. Este proyecto lleva varios años investigando y analizando las formas de discriminación que sufren las personas migrantes y las personas que no encajan en el perfil caucásicas para acceder a la vivienda. A través de este proyecto, EGK ha documentado y denunciado situaciones de xenofobia y racismo, tanto en la oferta de viviendas como en las actitudes de los agentes inmobiliarios. La discriminación en el alquiler se manifiesta de diversas maneras: desde el rechazo explícito por razones de origen o nacionalidad hasta la aplicación de condiciones más estrictas a personas que no cumplen con los estereotipos sociales y culturales dominantes.

Además de las denuncias, EGK trabaja en la sensibilización y formación de los actores involucrados en el sector inmobiliario, así como en la concienciación social sobre la importancia de erradicar cualquier tipo de discriminación en el acceso a la vivienda. Se promueve la idea de que la vivienda debe ser un derecho para todas las personas, y que la inclusión, el respeto y la igualdad deben prevalecer en todos los aspectos relacionados con el acceso a la vivienda.

En este sentido, en el presente informe se han abordado numerosas aristas de la problemática mencionada. Para ello, además de recoger los datos ofrecidos por diferentes fuentes, se han recogido los datos, informaciones y testimonios obtenidos de las reuniones que se han llevado a cabo durante el desarrollo del proyecto con diferentes agentes e individuos. La Asociación Bigite, la Asociación Bidaya, la Asociación Adsis, la Fundación Itaka Escolapios de Bilbao, la Asociación Kale Dor Kayiko y Biltzen (Servicio Vasco de Integración y Convivencia Intercultural) son algunos de los agentes que se han reunido con EGK.

La universalidad del derecho a la vivienda

El derecho a una vivienda digna y adecuada es un pilar fundamental para garantizar el bienestar de las personas de Bizkaia y el desarrollo integral de la sociedad. Este derecho está reconocido a nivel internacional como un derecho humano básico y universal. Esto implica que todas las personas de Bizkaia, sin importar su origen, situación económica o cualquier otra condición, deben tener la oportunidad de acceder a una vivienda que cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad, seguridad y accesibilidad.

En el contexto de España, la Constitución Española de 1978 reconoce formalmente este derecho, al establecer en su artículo 47 que toda la ciudadanía tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna. Sin embargo, a pesar de que la Constitución garantiza este derecho, la realidad es que no siempre se cumple de manera efectiva. La vivienda no está al alcance de toda la ciudadanía de Bizkaia debido a diversos obstáculos, como los altos costos de alquiler y compra de viviendas, la inestabilidad laboral o la discriminación que afecta a ciertos grupos o colectivos de la población.

Las administraciones públicas, a nivel estatal, autonómico y local, tienen una función esencial en garantizar este derecho, creando políticas públicas y medidas que faciliten el acceso a la vivienda. Entre estas medidas se incluyen la promoción de viviendas sociales o proyectos de rehabilitación urbana, así como políticas que fomenten la accesibilidad económica, como subsidios, ayudas al alquiler y la regulación del mercado inmobiliario. Además, las administraciones deben velar por la eliminación de cualquier tipo de discriminación en el acceso a la vivienda, como la discriminación racial, asegurando que todas las personas de Bizkaia tengan las mismas oportunidades para acceder a una vivienda adecuada.

No obstante, según las contribuciones sobre la integración social y las necesidades sociales en España, la vivienda es un elemento fundamental en las dinámicas de exclusión social, y a pesar de los esfuerzos realizados durante años, sigue siendo un problema para muchas familias que no logran asegurar ese espacio seguro. Según la fundación Foessa, el derecho a la vivienda no está tan consolidado dentro de los derechos sociales como otros derechos reconocidos (como la educación o la salud), pero tiene un impacto directo en los procesos de inclusión y exclusión social de los ciudadanos (Foessa).

De acuerdo con el informe desglosado de Foessa 2022 para la Comunidad Autónoma del País Vasco, la exclusión vinculada a la vivienda afecta al 17,2 % de la población. Es importante destacar que la principal dimensión de esta exclusión está relacionada con el esfuerzo económico excesivo. Además, utilizando la tipología ETHOS, las situaciones de inseguridad en la vivienda y de viviendas inadecuadas afectan al 4,7 % y al 8,5 % de la población, respectivamente.

Es relevante añadir que, según estos informes, la nacionalidad sigue siendo un factor clave en las situaciones de exclusión. De hecho, la prevalencia de la exclusión social es cinco veces mayor en personas con nacionalidad extranjera que en personas con nacionalidad española. Un ejemplo claro de esto es que en 2021 la incidencia de la exclusión social fue del 59,6 % en hogares o familias con una persona de nacionalidad extranjera como principal apoyo, frente al 12,2 % en aquellos hogares con una persona de nacionalidad española como principal apoyo (Foessa).

Situación de vivienda de las personas extranjeras

La encuesta realizada por el Gobierno Vasco sobre la población extranjera es una herramienta muy valiosa para comprender los problemas relacionados con la vivienda que enfrentan las personas originarias de otros países. Los datos más recientes son de 2023, lo que nos permite obtener una visión actualizada sobre la situación de este colectivo.

En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda, los datos indican que la mayoría de las personas extranjeras siguen viviendo en alquiler. En concreto, el 62,0 % de las personas extranjeras vive en viviendas alquiladas, lo que demuestra que esta es una realidad bastante común en este grupo. A esta cifra hay que añadir el 10,0 % de personas extranjeras que viven en viviendas compartidas, lo que pone de manifiesto las condiciones de vida de estas personas en general. Como se puede observar, el impacto de ser propietario de una vivienda es bastante limitado entre la población de origen extranjero, ya que solo el 24,1 % de ellos se encuentran en esa situación. Esta proporción ha aumentado respecto a 2018 (22,9 %) y 2014 (19,9 %), pero sigue siendo menor que en 2010 (25,8 %).

Es fundamental tener en cuenta esta información, ya que destaca claramente la diferencia con las tendencias del resto de la sociedad, en la que predominan los regímenes de propiedad. Según los datos de 2023, el 84,11 % de las viviendas principales de Bizkaia estaban bajo régimen de propiedad, solo el 13,92 % estaban en alquiler y el 1,97 % bajo otros regímenes. Esta diferencia subraya que la adquisición de propiedad es un fenómeno más accesible para la población local, mientras que la población extranjera tiene una mayor vinculación con modalidades de tenencia menos estables, como el alquiler o la vivienda compartida ([Eustat](#)).

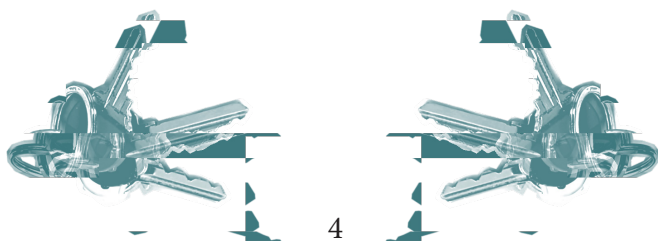
En resumen, la encuesta refleja una desigualdad en la estructura de tenencia de la vivienda, donde las personas extranjeras siguen teniendo un acceso limitado a la propiedad y están más obligadas a depender del alquiler o de otros regímenes de tenencia más precarios.

Por otro lado, se han identificado varios problemas de vivienda que afectan de manera destacada a la población extranjera y que han empeorado entre 2010 y 2023. Uno de los problemas más significativos está relacionado con las condiciones de habitabilidad de las viviendas, tales como aislamiento deficiente, grietas, filtraciones de aire, humedades o la aparición de moho. Estos problemas afectan a una proporción considerable de los hogares de personas extranjeras.

Si se analiza la evolución de esta situación a lo largo de los años, se observa un cambio significativo. Entre 2010 y 2014, el 19,2 % de los residentes extranjeros reportaron vivir en viviendas con problemas de calidad y condiciones de habitabilidad. Sin embargo, esta proporción disminuyó al 10,7 % en el siguiente periodo, lo que podría indicar una mejora temporal en las condiciones de las viviendas en este sector de la población. Sin embargo, esta mejora fue breve, ya que en 2018, el porcentaje volvió a aumentar al 19,0 %, y en 2023 experimentó otro aumento, alcanzando el 22,8 %.

El aumento de la proporción de personas extranjeras que reportan problemas de habitabilidad en sus viviendas refleja que las condiciones de vida de este colectivo han empeorado, y esto puede estar relacionado con varios factores, como el envejecimiento de las viviendas, la falta de inversión en mantenimiento y las dificultades económicas de muchas de estas personas, quienes a menudo tienen menos posibilidades de acceder a viviendas en buen estado. Además, este tipo de problemas de calidad de la vivienda puede tener consecuencias significativas en la salud y el bienestar de las personas, ya que crea un entorno poco saludable y menos adecuado para llevar un estilo de vida digno.

El principal problema, sin embargo, sigue estando relacionado con el tamaño de la vivienda, ya que el 34,5 % de la población extranjera vive en viviendas con una superficie de menos de 20



metros cuadrados por persona. Aunque esta proporción no alcanza el 39,6 % de 2010, es un 9,3 % mayor que en 2014 (25,3 %) y un 0,3 % superior a la de 2018 (34,2 %). Las tasas más altas (entre el 47,1 % y el 54,2 %) corresponden a personas de origen africano.

Aspectos clave del problema

En este contexto, hay otro problema relevante: el acceso a la vivienda. El acceso a la vivienda es aún más difícil para las personas de origen extranjero o aquellas que no encajan en el perfil tradicional de “persona caucásica”, y a esto hacen referencia varios conceptos utilizados por diversas entidades, como “racismo inmobiliario” o “discriminación residencial”. De hecho, a la escasez de oferta, los precios inaccesibles en el mercado de vivienda y otros factores, se suma la discriminación por parte de propietarios e inmobiliarias: estos les niegan el acceso a la vivienda por su origen u otras características (como el color de la piel, entre otras).

Este tipo de discriminación ocurre cuando individuos que no se ajustan al perfil tradicional de “persona caucásica” se enfrentan a obstáculos adicionales al intentar acceder a una vivienda. Las personas migrantes, las personas nacidas en Bizkaia pero con piel más oscura, o aquellos con un acento diferente, son víctimas de prejuicios y estigmatización, y esta discriminación es claramente visible en el mercado inmobiliario. En muchos casos, se utiliza el racismo como criterio para negar el acceso a una vivienda, incluso cuando las personas cumplen con los requisitos económicos o legales.

Este asunto tiene varias facetas, que se manifiestan en diferentes etapas del proceso de acceso a la vivienda. Un aspecto relevante es la clasificación que hace Provivienda, la cual se enfoca principalmente en la discriminación directa. Para comprender mejor la clasificación de subcategorías de la discriminación directa, es importante distinguir entre las dos formas (directa e indirecta) en las que se puede manifestar la discriminación racial.

La discriminación indirecta se refiere a aquellas políticas o acciones aparentemente neutrales que, aunque no están dirigidas explícitamente contra un grupo, terminan perjudicando a ciertas personas, a menos que esa desventaja tenga una justificación legítima. Por otro lado, la discriminación racial directa se refiere al trato desfavorable que recibe una persona por su origen étnico, en comparación con el trato que se le daría a otra persona en una situación similar.

Una vez aclarada esta distinción entre discriminación directa e indirecta, es posible profundizar en las subcategorías dentro de la discriminación directa. En este sentido, Provivienda identifica dos tipos principales de discriminación directa: la discriminación absoluta, que bloquea el acceso a la vivienda, y la discriminación relativa, que aunque no impide el acceso de manera total, sí lo dificulta considerablemente.

Además, existen datos específicos que respaldan lo mencionado, lo que pone de manifiesto la magnitud del problema. Un estudio realizado por SOS Racismo en Bilbao en 2011 evidencia claramente esta discriminación en el acceso a la vivienda. Según esta investigación, el 65 % de las personas particulares contactadas solo alquilaban a personas nacionales, pero no a extranjeras. Esto muestra que existe una forma directa y explícita de discriminación basada en el origen de la persona, sin tener en cuenta otros criterios objetivos, como la capacidad económica o las referencias.

Por otro lado, el 50 % de las agencias inmobiliarias que participaron en el estudio no ofrecían ninguna vivienda a personas extranjeras, lo que constituye un claro ejemplo de discriminación absoluta, ya que se les niega el acceso al mercado inmobiliario sin considerar sus circunstancias personales o económicas. En el otro 50 %, las agencias inmobiliarias imponían condiciones más estrictas a las personas extranjeras, como la solicitud de mayores garantías de pago, lo que se considera discriminación relativa. Aunque no las excluían completamente, dificultaban enormemente el acceso a la vivienda, imponiéndoles condiciones que no se exigían a otras personas, solo por su origen.

En otro estudio realizado por Provivienda, el 72,5 % de las agencias inmobiliarias aceptaron propuestas claramente excluyentes (discriminación absoluta), y el 81,8 % aceptaron medidas relacionadas con la discriminación relativa.

Estos datos ponen de manifiesto que el racismo y la discriminación en el acceso a la vivienda no son prácticas aisladas, sino que se presentan de manera sistemática y estructural en el mercado inmobiliario. No solo afectan a la calidad de vida de estas personas, sino también a su integración y bienestar. La discriminación en la vivienda, además de limitar las opciones de residencia de las personas afectadas, perpetúa un ciclo de desigualdad social, ya que les impide mejorar su calidad de vida al no poder acceder a viviendas que les permitan hacerlo. Debe añadirse, asimismo, el silencio administrativo respecto a la cuestión, ya que, como han señalado diversas asociaciones, a pesar de ser conscientes de la existencia de racismo en el acceso a la vivienda y, en concreto, al alquiler, muchas administraciones miran para otro lado.

En las siguientes líneas se detallará cómo se manifiesta esto en las diferentes etapas del proceso de acceso a la vivienda.

Anuncios de agencias inmobiliarias

En algunos casos, en los anuncios de agencias inmobiliarias o de propietarios de viviendas se pueden encontrar elementos claramente racistas y discriminatorios. Entre ellos, destacan los mensajes que especifican que la persona inquilina debe ser “nacional”. Esta práctica refleja una

discriminación abierta que, además de ser ilegal en muchos contextos, contribuye a mantener la segregación social y la desigualdad entre los grupos de la sociedad.

Recepción en agencias inmobiliarias

Cuando una persona de este colectivo se dirige a una agencia inmobiliaria, tan pronto como los agentes descubren el origen del interesado (ya sea por el acento percibido por teléfono o por el supuesto origen del nombre de la persona), los agentes niegan la disponibilidad de viviendas, utilizando excusas y distorsionando la información.

El hecho de que alguien con acento extranjero sea visto como alguien que podría “traer problemas” o “conflictos” refleja una forma de estigmatización.

“A mí me ha pasado lo del acento, árabe, amazigh... tienen siempre miedo y prejuicios. Cosas que pasan a todos”.

“En cuanto intentas buscar un piso y la persona propietaria/inmobiliaria escucha su acento, piensan que ellos traerán líos o presuponen pobreza”.

“Han llegado a escuchar ‘no queremos alquilar a personas migrantes’”.

“Nos encontramos diariamente a personas que las inmobiliarias de entrada ya les dicen que no quieren extranjeros”.

Comentarios como estos reflejan la profunda raíz del prejuicio y afectan directamente a las personas con acentos que no son considerados “normales”. Las personas con acento extranjero sufren prejuicios que no se basan en la realidad. En muchos casos, los agentes inmobiliarios no van más allá del acento o del nombre y, desde el primer momento, asumen que estas personas representan un riesgo. Estos prejuicios no solo afectan la oportunidad de acceder a una vivienda, sino que también alimentan la xenofobia y la segregación social, creando un ambiente de desconfianza y exclusión.

La creencia de que las personas con acentos diferentes pueden generar “problemas” o “conflictos” refuerza una visión estereotipada que criminaliza a quienes provienen de otros países. Cuando los agentes inmobiliarios o las personas propietarias escuchan un acento extranjero, rápidamente asumen que estas personas pueden tener dificultades económicas y, además, pueden ser conflictivas. Esto crea una barrera invisible en el mercado inmobiliario, donde las personas migrantes tienen que enfrentarse a obstáculos adicionales innecesarios.

Además de la cuestión del acento, la Asociación Bidaya hace referencia a la discriminación que sufre el colectivo magrebí, la islamofobia y la islamofobia de género, así como a la discriminación que sufren las mujeres que utilizan hijab, entre otros.

Negarse completamente a alquilar a personas migrantes no deja espacio para el debate o una evaluación justa. En lugar de evaluar a las posibles personas inquilinas en función de su capacidad de pago o idoneidad como arrendatarias, algunas personas propietarias se basan únicamente en el origen de la persona. Estas actitudes, además de violar derechos básicos, perpetúan las desigualdades estructurales y la discriminación en la sociedad.

Requisitos excesivos

“El mercado de la vivienda impide a mucha gente en situación de exclusión social poder alquilar, se les piden más requisitos de lo que la ley permite y de lo que se nos suele pedir a los autóctonos”.

Según los estudios realizados por Provivienda, las agencias inmobiliarias imponen condiciones mucho más estrictas a las personas interesadas de origen extranjero en comparación con las personas arrendatarias nacionales. Además de solicitar documentación adicional para demostrar la fiabilidad, se les agregan cláusulas adicionales en los contratos que no suelen pedirse a las personas autóctonas. En muchos casos, parece que las personas de origen extranjero deben “demostrar” que son buenos inquilinas, responsables, puntuales en los pagos, limpias... como si siempre se pusiera en duda su capacidad para ser responsables con la vivienda; sin embargo, no se les exige esas pruebas a las personas arrendatarias locales.

Dentro de esta discriminación directa relativa, también destaca la previsión de precariedad económica. Según Provivienda, a las personas de origen extranjero se les prevé una mayor vulnerabilidad, precariedad y desprotección, lo que significa que las agencias inmobiliarias las consideran un riesgo más elevado. La falta de solvencia o estabilidad puede llevar a que se les nieguen opciones de vivienda, aunque cumplan con las condiciones económicas o legales establecidas.

Además, esta sobrecarga de requisitos y condiciones tiene un impacto disuasorio notable. No solo dificulta el acceso a una vivienda digna, sino que también puede generar sentimientos de frustración y desesperanza en las personas interesadas. Al enfrentarse constantemente a obstáculos adicionales en su búsqueda de vivienda, muchas personas migrantes terminan abandonando la búsqueda por falta de motivación. Este fenómeno, además de limitar las oportunidades, perpetúa un ciclo de exclusión y desigualdad que hace aún más difícil la integración social.

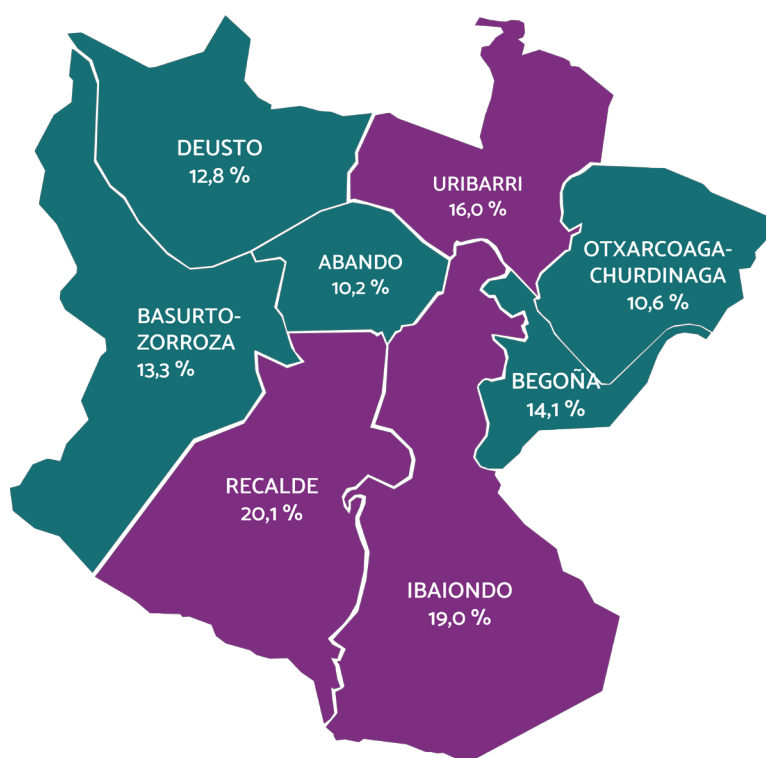
Condiciones y características de la oferta

Otro aspecto importante del problema está relacionado con las condiciones de las viviendas que las agencias inmobiliarias ofrecen a las personas de origen extranjero. En comparación con

las viviendas ofrecidas a los residentes locales, las viviendas para migrantes suelen encontrarse en áreas periféricas, alejadas de los núcleos urbanos. Esto no solo implica una mayor segregación espacial, sino que en muchos casos estas viviendas tienen menos condiciones de habitabilidad. Las viviendas ofrecidas a las personas migrantes tienden a estar situadas en barrios con menos servicios, infraestructuras de menor calidad o construcción de inferior estándar, lo que puede afectar a la calidad de vida de los inquilinos.

Además, este tipo de viviendas, además de tener menor accesibilidad a servicios esenciales (transporte, educación o salud), también puede implicar una mayor exposición a situaciones de inseguridad y aislamiento social. Estas condiciones no solo son una manifestación de segregación espacial, sino también de una discriminación estructural que limita las oportunidades de integración y bienestar para los migrantes.

Un ejemplo de lo mencionado puede ser la distribución de las personas de origen extranjero por distritos de Bilbao (Ikuspegi, 2022), representado en el siguiente mapa:



Empadronamiento y derechos fundamentales

El empadronamiento es un derecho fundamental para todas las personas que residen en Euskadi, tanto nacionales como extranjeras. Es un registro administrativo que permite reconocer oficialmente a los individuos como residentes en un determinado municipio. Aunque este trámite

suele considerarse una acción administrativa rutinaria, es de gran importancia, ya que actúa como una puerta para acceder a derechos y servicios básicos que son esenciales para una vida digna y plena.

Uno de los derechos más importantes derivados del empadronamiento es el acceso a la atención sanitaria. En muchos países, incluyendo España, el empadronamiento es necesario para poder acceder al sistema público de salud, garantizando que todas las personas, independientemente de su situación administrativa, puedan recibir atención sanitaria básica, prevención de enfermedades, atención de urgencias y cuidados especializados. Sin empadronamiento, este acceso se vería restringido o incluso negado, poniendo en riesgo la salud de las personas, especialmente de las más vulnerables.

El derecho a la educación es otro derecho básico garantizado a través del empadronamiento. Gracias a este registro, los menores tienen la posibilidad de acceder al sistema educativo, desde la educación infantil hasta la educación secundaria, y en muchos casos también facilita el acceso a programas de formación superior o formación para adultos. El empadronamiento asegura que todas las personas que viven en un lugar tengan las mismas oportunidades para acceder a la educación, sin tener en cuenta su origen o situación administrativa.

Además, el empadronamiento facilita el acceso a los servicios sociales y a ayudas económicas o sociales, que pueden ser fundamentales para personas en situación de vulnerabilidad. A través de este registro, las administraciones locales pueden ofrecer asistencia en situaciones de emergencia social, como ayuda a personas sin hogar, prestaciones por desempleo o pensiones no contributivas, así como otros programas de bienestar.

En cuanto a la regularización, el empadronamiento es también esencial para las personas migrantes que desean obtener una situación regular en el país. Estar empadronado es uno de los primeros pasos para iniciar los trámites que permitirán obtener residencia legal y derechos laborales, facilitando así la integración social y económica en la comunidad.

En definitiva, el empadronamiento, además de ser un requisito administrativo, es clave para el acceso a los derechos fundamentales que promueven la igualdad de oportunidades y la justicia social. Gracias a este derecho, las personas pueden acceder a servicios esenciales como la salud, la educación y los servicios sociales, lo cual es fundamental para garantizar su bienestar y su integración social.

La problemática del empadronamiento

Sin embargo, se ha detectado un grave problema relacionado con el empadronamiento, ya que, lamentablemente, se está negando este derecho básico y se está mercantilizando. En ocasiones, ha surgido un fenómeno de “mafia” o un sistema de venta de empadronamientos, en el

que arrendadores o propietarios de viviendas se aprovechan de la vulnerabilidad de las personas inquilinas, especialmente de las personas migrantes, para obtener beneficios económicos ilegales. Estas prácticas ilegales se aprovechan de la necesidad que tienen los migrantes de regularizar su situación administrativa en el país.

“Existe una mafia de anuncios que piden 100€ por empadronarse sin vivir. Las trabajadoras sociales ya saben que hay gente empadronada en un lugar y viviendo en otro”.

“Hay personas que están viviendo en habitaciones en las que no pueden empadronarse, y se empadronan en el centro social”.

Los testimonios sobre la discriminación para acceder a la vivienda y los informes del Ararteko (2023) muestran un problema complejo y estructural en relación con el empadronamiento en el municipio. Estar empadronado es fundamental no solo para acceder a los servicios públicos (salud, educación...), sino también para recibir ayudas sociales, prestaciones y como requisito para establecer una residencia legal. Uno de los puntos clave que emerge de los testimonios y el informe del Ararteko es que ciertos colectivos, especialmente personas migrantes o personas en situación de vulnerabilidad, tienen dificultades para acceder a la vivienda y empadronarse en las viviendas en las que residen. Esta situación se ve agravada por la discriminación estructural presente en muchos de los procesos de alquiler o compra de viviendas. Quedar fuera del empadronamiento es un obstáculo muy perjudicial, ya que priva a estas personas del derecho a participar en la vida pública y de la oportunidad de acceder a servicios básicos.

El empadronamiento, en principio, es una herramienta que garantiza la igualdad de derechos entre todos los habitantes de un municipio, ya que cualquier persona que viva en un lugar durante un periodo determinado tiene derecho a registrarse. Sin embargo, en la práctica, el empadronamiento se convierte en un lugar de exclusión cuando depende de la voluntad de la persona propietaria de la vivienda. Como mencionan los informes, en algunos casos, las personas propietarias de viviendas pueden negarse a empadronar a las personas inquilinas, especialmente en alquileres informales o precarios.

Además, algunas personas propietarias, al tener el control sobre la inscripción en el padrón, aprovechan la situación vulnerable de las personas migrantes para obtener beneficios económicos mediante prácticas fraudulentas. En estos casos, las personas propietarias venden la posibilidad de empadronar a las personas a cambio de una cantidad de dinero. De esta forma, las personas inquilinas quedan atrapadas en una situación irregular y no pueden acceder a los derechos que les corresponden como residentes. Esto no solo provoca fraude administrativo, sino que también vulnera los derechos de las personas que desean ser empadronadas.

De hecho, no estar empadronado tiene consecuencias negativas directas en la integración social y en el ejercicio de los derechos fundamentales. Las personas no empadronadas no

pueden acceder a beneficios sociales, como atención sanitaria, ayudas sociales, becas educativas o prestaciones por desempleo. Esto, a su vez, perpetúa su situación de vulnerabilidad y dificulta su integración en la sociedad. Además, sin empadronamiento, es imposible iniciar los trámites necesarios para obtener permisos de residencia, trabajar legalmente o acceder a programas de integración.

Convivencia, racismo y xenofobia

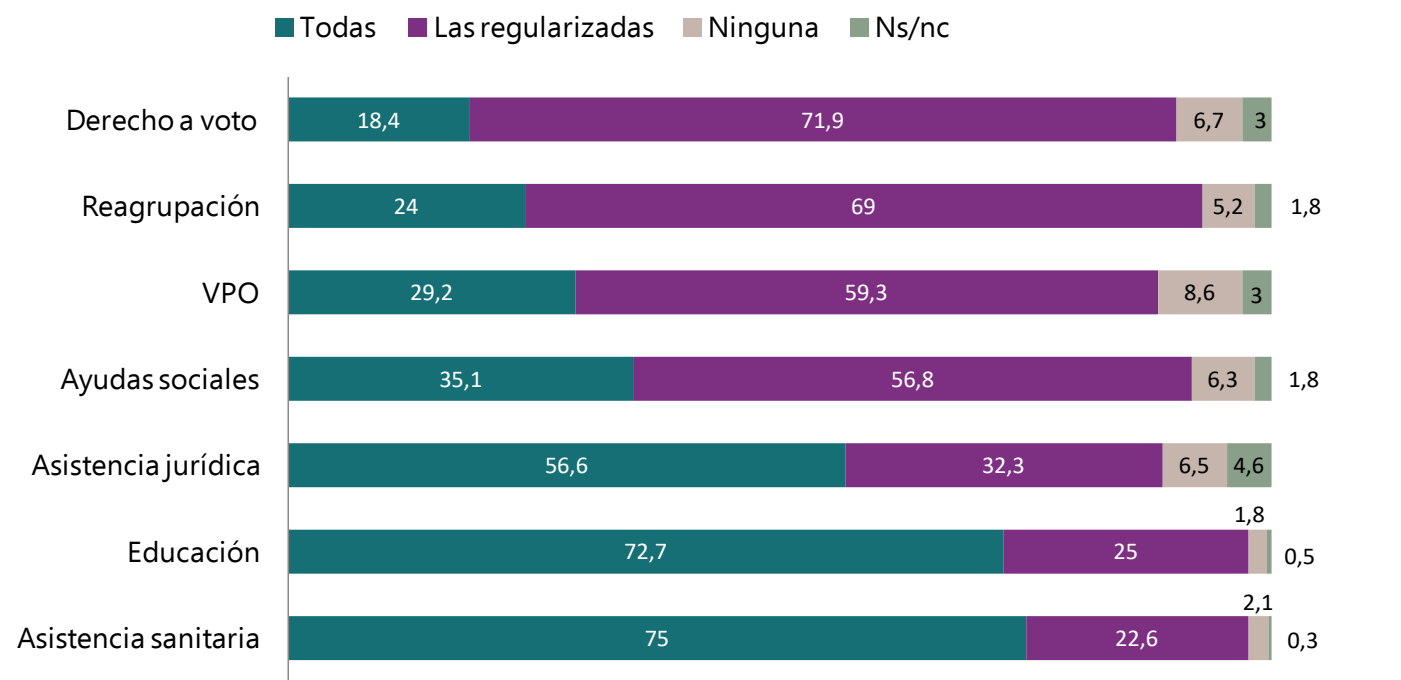
La discriminación que se da en el ámbito de la vivienda, sin embargo, va más allá del acceso. De hecho, el mantenimiento de la vivienda (entendido como una estrategia para lograr la estabilidad residencial) presenta obstáculos significativos.

Según Provivienda, estos ámbitos de discriminación están relacionados con la convivencia entre vecinos, las relaciones conflictivas entre propietarios e inquilinos y las características y problemas de la vivienda. En este sentido, los datos publicados por Ikuspegi pueden resultarnos significativos.

El tema de la vivienda

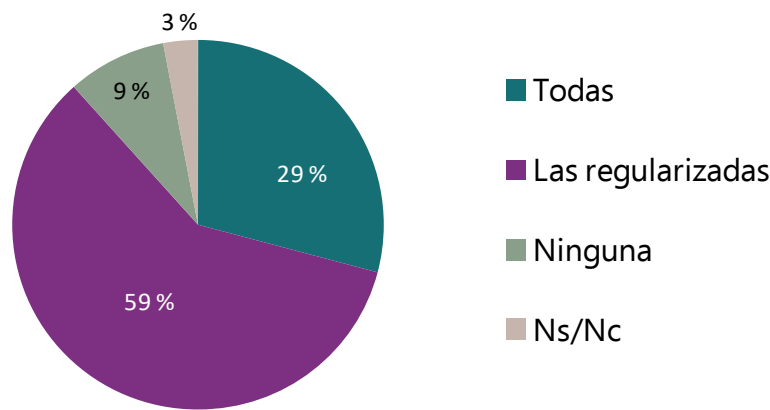
A la luz de los resultados, la sociedad vasca, en general, considera que las personas de origen extranjero deben tener los mismos derechos y servicios que la población local. Aunque existen variaciones según el derecho, la sociedad vasca piensa que las personas de origen extranjero que viven en la Comunidad Autónoma del País Vasco deben tener derechos y servicios si se encuentran en una situación administrativa legal.

Acceso a derechos y situación adiministrativa (%)



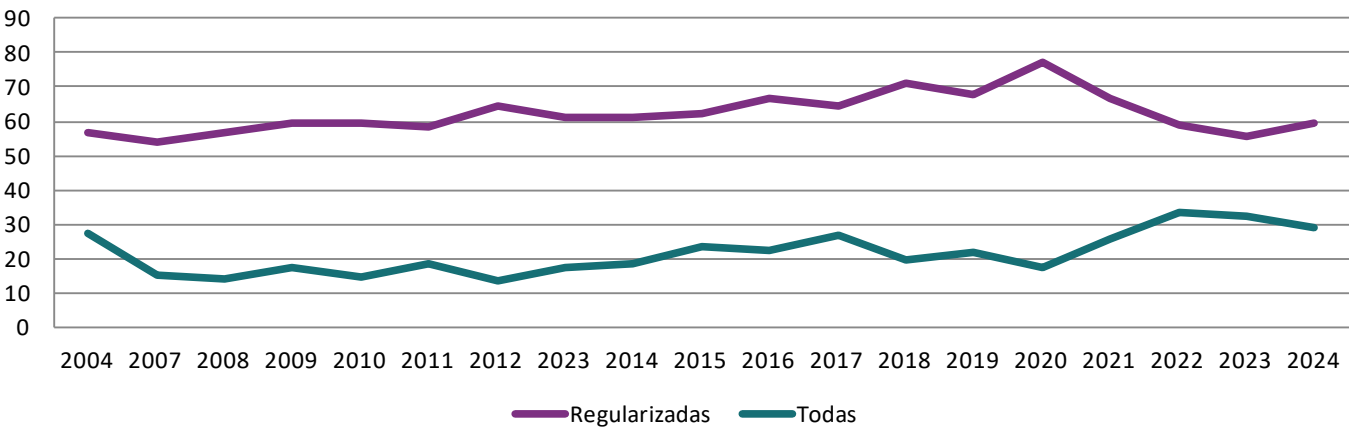
Es decir, cabe destacar que una parte significativa de la sociedad vasca está a favor de no reconocer varios derechos cuando la situación administrativa es irregular. Entre otros, aunque los derechos a la salud y la educación se consideran universales, solo el 29,2 % afirma que el derecho a una vivienda de protección oficial (VPO) debería ser para todos. Dicho de otra manera, cuando la situación administrativa es irregular, la vivienda no se considera un derecho.

Vivienda de protección oficial (%)



Ikuspegi: Barómetro (2024)

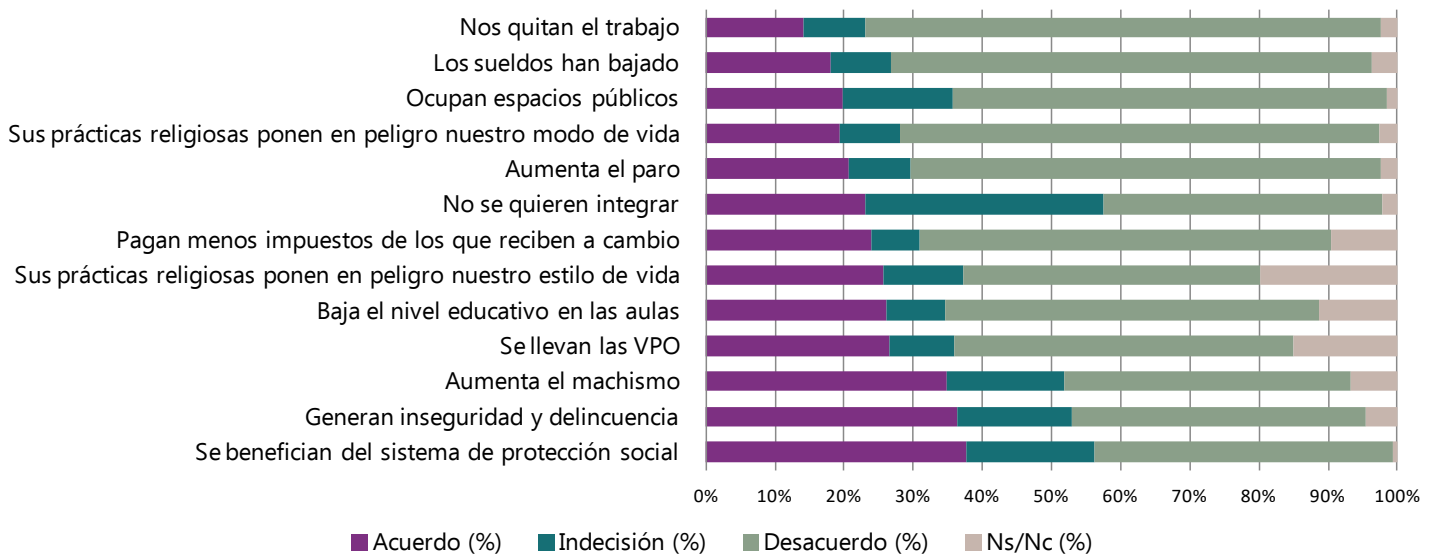
Vivienda de protección oficial (%); evolución



Ikuspegi: Barómetro (2024)

Además de lo mencionado, nos parece interesante observar la importancia que tiene el tema de la vivienda en medio de los rumores habituales.

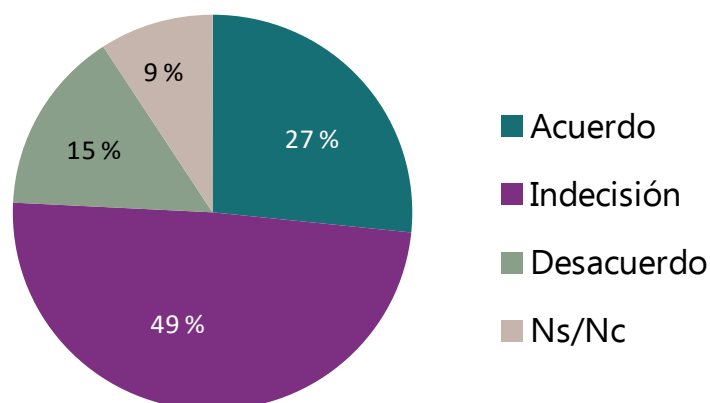
Principales estereotipos/rumores (%)



Ikuspegi: Barómetro (2024)

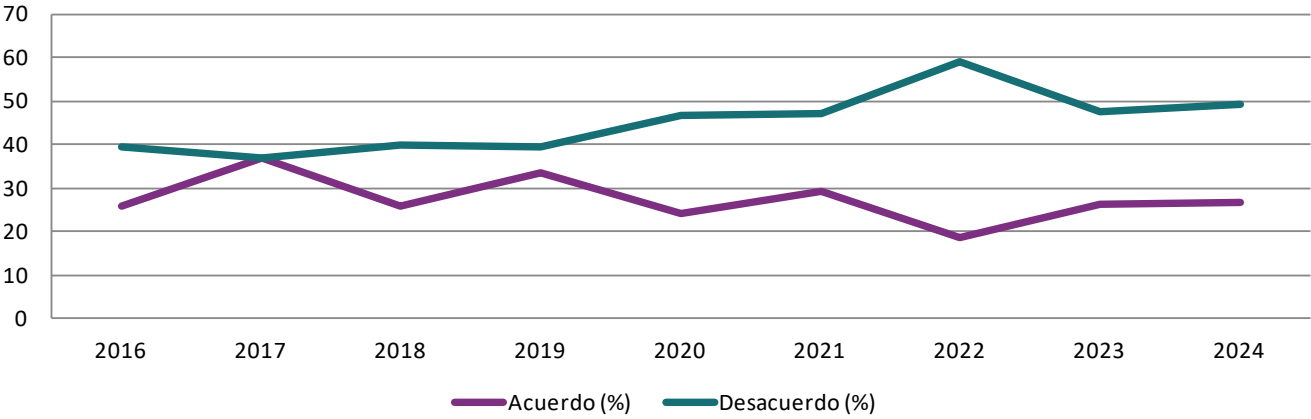
De hecho, en cuanto a los rumores o estereotipos, son más las personas que están en contra de la idea de que los inmigrantes consiguen viviendas de protección oficial (VPO) (49,1 %) que las que están a favor (26,6 %). Sin embargo, como se puede ver en el gráfico siguiente, en el último año ha aumentado el porcentaje de personas que coinciden con ese estereotipo.

Abuso de viviendas de protección oficial VPO (%)



Ikuspegi: Barómetro (2024)

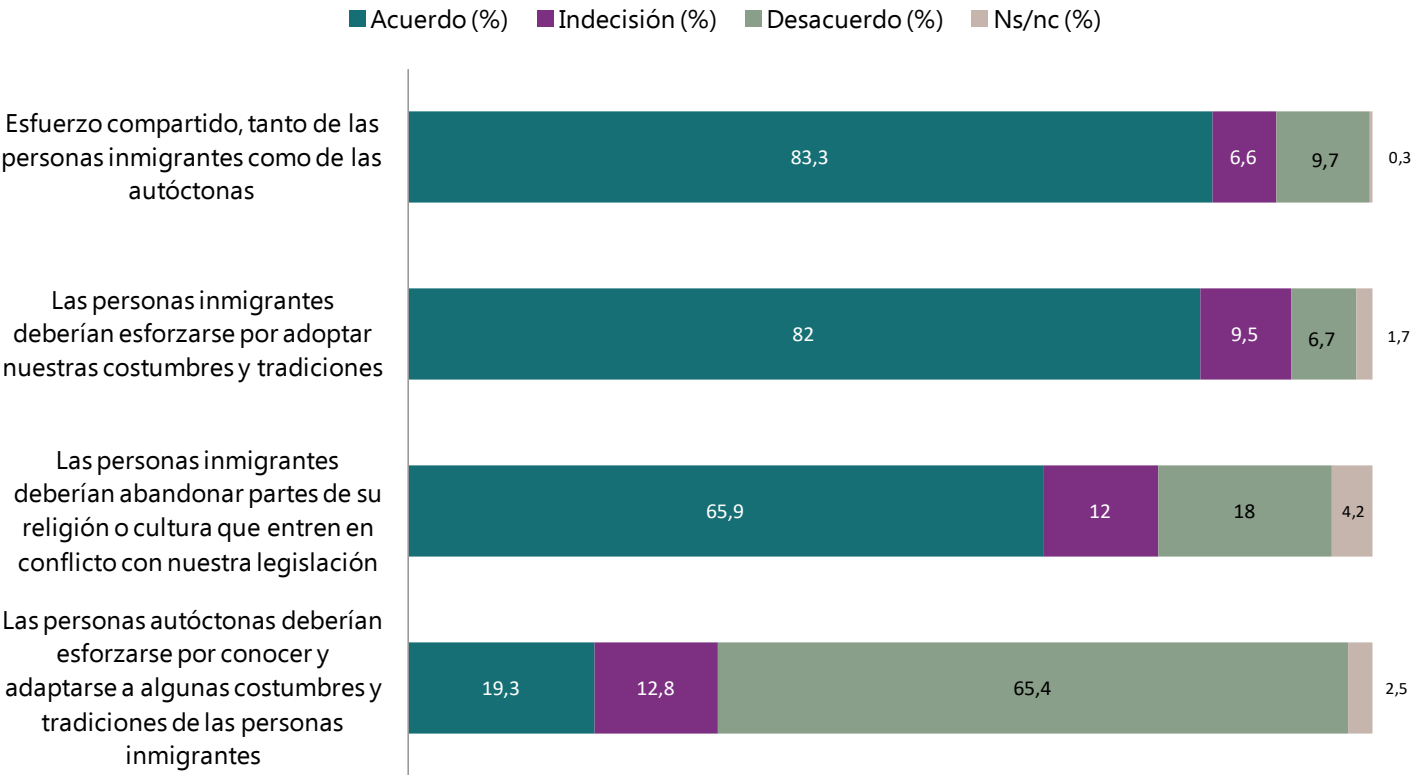
Abuso de viviendas de protección oficial VPO (%)



Ikuspegi: Barómetro (2024)

La convivencia

Modelos de convivencia (%)



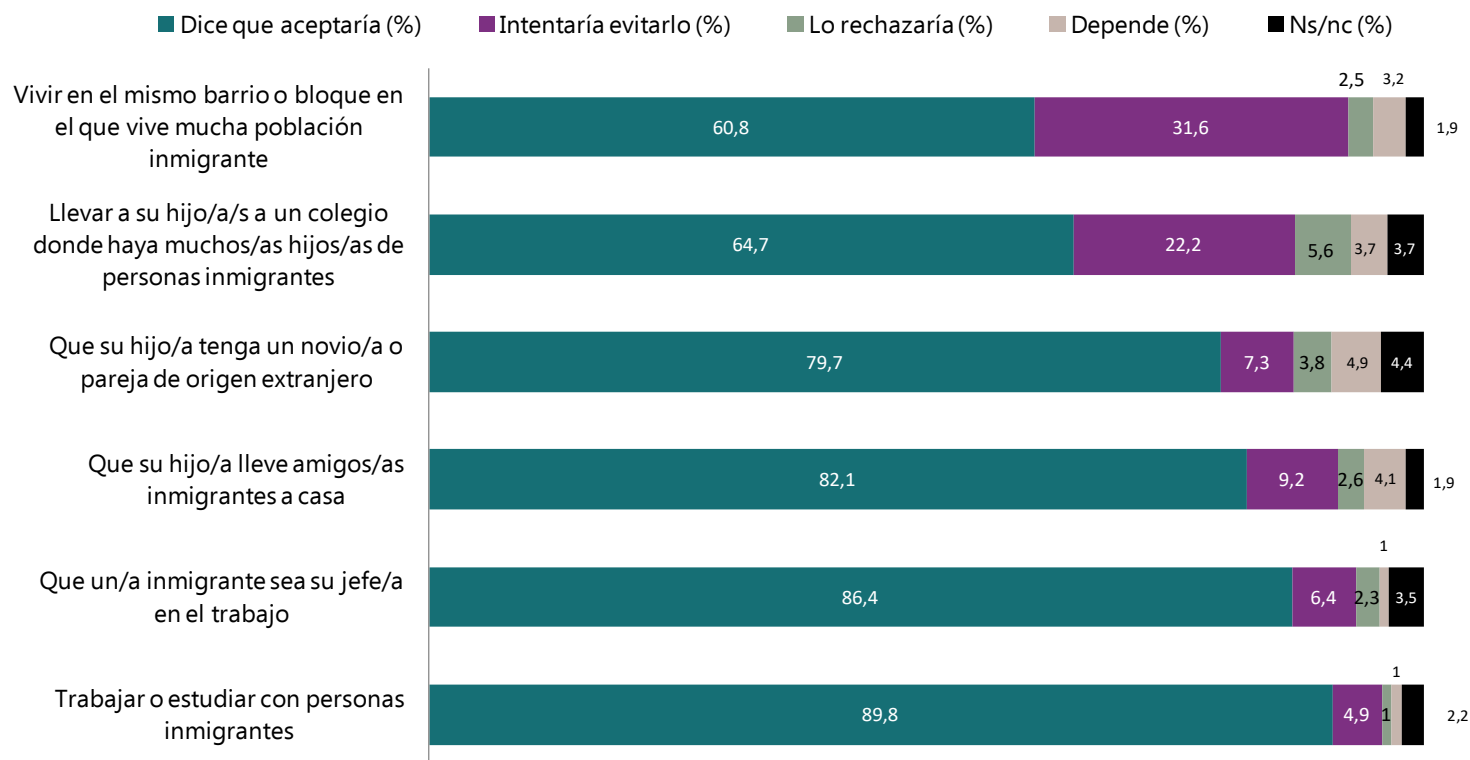
Ikuspegi: Barómetro (2024)

Aunque la mayoría está de acuerdo en que todas las personas debemos hacer un esfuerzo para mejorar la convivencia (83,3 %), la idea de que las personas inmigrantes deben hacer el mayor esfuerzo está muy extendida (82 %). Esto también lo reflejan los ítems que hacen referencia a la gestión de la diversidad, las costumbres y tradiciones, entre otros. Resulta revelador que el 19,3 % de la ciudadanía vasca esté a favor de la idea de que debemos conocer las costumbres y

tradiciones de las personas migrantes y tratar de adaptarnos a ellas. En este sentido, entre otras cosas, el 65,9 % opina que las personas migrantes deben dejar de lado aquellos aspectos de su cultura y religión que entran en conflicto con nuestra legislación.

En cuanto a lo que podríamos denominar convivencia cercana, nos parece interesante destacar la sección de “supuestos de convivencia y relaciones” del informe de Ikuspegi.

Supuestos de convivencia y relaciones (%)



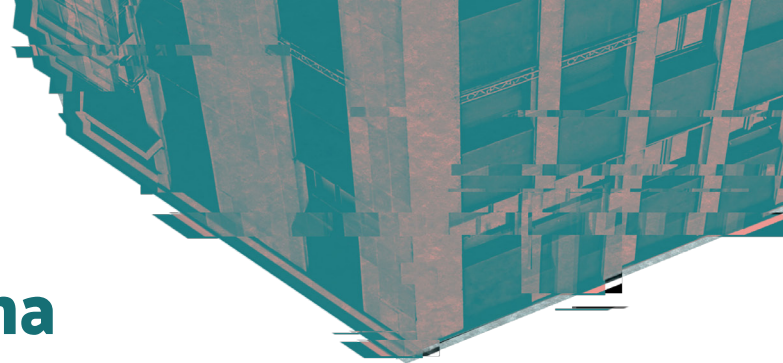
Ikuspegi: Barómetro (2024)

Como se destaca en el gráfico, solo el 60,8 % de la población aceptaría vivir en un entorno donde vive mucha población migrante. Es decir, en lo que respecta a la vivienda, es el ámbito que genera la mayor “desconfianza” o “rechazo” en cuanto a la convivencia entre locales e inmigrantes.

Es previsible, por tanto, que las opiniones ampliamente extendidas en la sociedad vasca también tendrán un impacto en las dificultades que enfrentan las personas de este colectivo a la hora de acceder a una vivienda o mantenerla.

“¿Por qué tienen que demostrar que son buenas personas? Hay que trabajar para que se presuponga que las personas son buenas personas y que vienen para empezar un proyecto de vida”.

“A pesar de tener acceso a la vivienda, las personas que sufren estereotipos y prejuicios racistas tienen que demostrar constantemente que son ‘buenos vecinos’”.



Las raíces del problema

Como ha quedado claro a lo largo del análisis, la raíz del problema que enfrentan las personas migrantes para acceder a la vivienda no reside únicamente en los obstáculos económicos directos, sino también, en muchos casos, en los estigmas y prejuicios que se les imponen debido a su origen, etnia o características culturales. Es innegable que las estructuras económicas y sociales deben adaptarse para garantizar a todas las personas, especialmente a las personas jóvenes, la posibilidad de acceder a una vivienda, pero, al mismo tiempo, es imprescindible reconocer y abordar el impacto de la discriminación inmobiliaria, que va más allá de la capacidad económica.

Muchas personas enfrentan dificultades adicionales por pertenecer a una etnia específica, tener un acento diferente o presentar características físicas que no coinciden con los estereotipos predominantes en la sociedad, lo que pone de manifiesto una forma de discriminación estructural que limita las oportunidades para acceder a una vivienda digna. Esta discriminación no solo se refleja en el rechazo explícito por parte de arrendadores o agencias inmobiliarias, sino que también aparece de manera más sutil en las condiciones de las viviendas que se les ofrecen, a menudo en áreas marginadas, con condiciones de habitabilidad deficientes y precios desmedidos.

Por tanto, se necesita un enfoque integral que, además de mejorar las condiciones económicas para facilitar el acceso a la vivienda, aborde activamente los prejuicios y prácticas discriminatorias en el ámbito inmobiliario. Crear políticas públicas que fomenten una verdadera integración social y cultural, así como implementar medidas de sensibilización y formación en el sector inmobiliario, son pasos fundamentales para erradicar la discriminación en este ámbito. La vivienda debe entenderse no sólo como un derecho económico, sino también como un derecho fundamental para la dignidad, la igualdad de oportunidades y la plena integración en la sociedad.

Posibles soluciones al problema

Marco legal

Antes de proponer soluciones, es imprescindible definir el marco legal actual de este problema. De hecho, existen artículos y leyes que deberían haber impedido esta discriminación, por lo que es fundamental conocerlos.

Según la organización Zehar-Errefuxiatuak, existen diversas herramientas jurídicas. Por un lado, a través de los tribunales o el ámbito penal, el artículo 512 del Código Penal es relevante.

Artículo 512

Cuando alguien, al realizar una actividad profesional o empresarial, se niega a proporcionar un servicio a una persona debido a su ideología, religión, creencias, etnia, raza o nación, sexo, orientación sexual, situación familiar, enfermedad o discapacidad, y esa persona tiene derecho a dicho servicio, se le impondrá una sanción especial que puede variar entre un año y cuatro años.

Este artículo puede sancionar a un profesional que proporcione un servicio público siguiendo criterios discriminatorios. Sin embargo, este artículo tiene limitaciones, ya que no puede sancionar a un arrendador.

En este sentido, la vía civil puede resultar interesante, según señala la organización Zehar-Errefuxiatuekin. Según lo que menciona, el derecho a la contratación sería el eje central, y se considerarían sancionables las cláusulas excluyentes que un arrendador introduzca en los contratos de mediación con agencias inmobiliarias que vayan en contra del principio de igualdad.

Iniciativa institucional

Las instituciones también tienen un papel activo en este asunto. El Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, entre otros, tiene la obligación de supervisar, controlar y fiscalizar que las actividades de los servicios inmobiliarios se ajusten a los principios de igualdad y no discriminación (Zehar-Errefuxiatuekin: 7).

La Ley 3/2015, de 18 de junio, sobre la vivienda, define las infracciones graves en su artículo 83. En él, se consideran infracciones las acciones u omisiones realizadas por los agentes si estas causan persecución o discriminación.

Artículo 83

e) Realizar actos u omisiones que conlleven acoso o discriminación en materia de vivienda según lo establecido en esta ley.

Además, la organización Zehar-Errefuxiatuak menciona la Ley 15/2022, de 12 de julio, para la Igualdad de Trato y Contra la Discriminación en España. En su artículo 20, hace referencia a la vivienda, y según lo que establece, las administraciones públicas deben garantizar que se respete el derecho a la igualdad.

Artículo 20

Derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda. 2. Los proveedores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que ofrezca servicios al público, también estarán obligados a respetar el derecho a la igualdad de trato y no discriminación en sus operaciones comerciales.

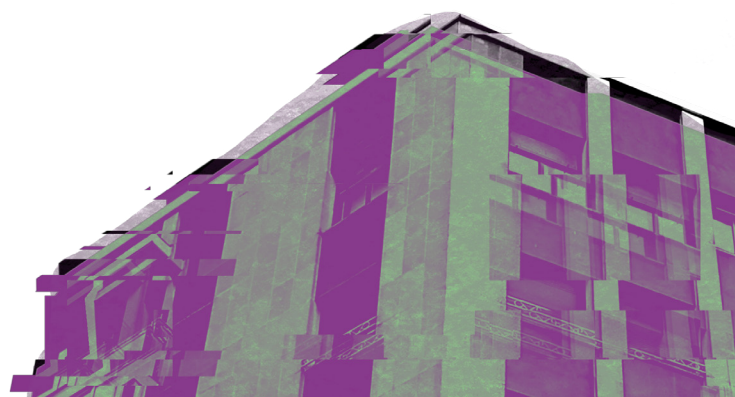
Asimismo, el informe del Ararteko (2015) también hace referencia a esta última ley. Según este informe, las normativas de desarrollo deberían incluir disposiciones relacionadas con estos casos, tales como los proveedores de vivienda pública, los proveedores de servicios de venta y alquiler, los intermediarios inmobiliarios, los portales de anuncios y las personas físicas o jurídicas que ofrezcan viviendas al público.

Iniciativa social y asociacionismo

Teniendo en cuenta las relaciones que ha mantenido EGK y otras entidades mencionadas, se puede afirmar que son numerosas las asociaciones y personas individuales que trabajan en torno a este tema. Entre ellas se encuentran: la asociación Bidaya, Itaka Escolapios, Biltzen (Servicio Vasco de Integración y Convivencia Intercultural), Berakah, ADSIS, entre otras.

La asociación Bidaya ha destacado la necesidad de llevar a cabo campañas de sensibilización dirigidas a las empresas, especialmente a los propietarios de viviendas y agencias inmobiliarias, para luchar contra la islamofobia y la discriminación basada en la religión. La islamofobia es un factor clave para excluir a las personas musulmanas del mercado de la vivienda. Para ello, las campañas no solo deben proporcionar información, sino también promover prácticas de alquiler inclusivas.

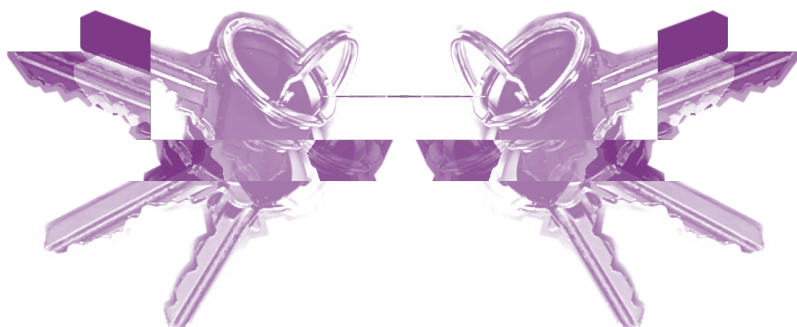
Por otro lado, en relación con las dificultades para acceder a la vivienda, ADSIS ha propuesto una colaboración entre el Ayuntamiento, Peñascal y su propia organización para rehabilitar viviendas municipales que actualmente están vacías debido a la necesidad de renovación. En lugar de dejar esas viviendas desocupadas, se podría crear una alianza que permita su rehabilitación con la participación de jóvenes de Bizkaia que estén recibiendo formación en los ciclos de Formación Profesional (FP) del sector de la construcción. Esta colaboración no solo ayudaría a resolver el problema de la vivienda, sino que también ofrecería a las personas jóvenes de Bizkaia una experiencia práctica valiosa como parte de su formación educativa y, al mismo tiempo, contribuiría a su integración social y a la revitalización de los barrios.



Itaka Escolapios Bilbao destaca la importancia de sensibilizar sobre las ayudas disponibles para acceder a la vivienda, como la información sobre subsidios o programas de alquiler social. Además, subraya la necesidad de dar a conocer otros tipos de contratos: los contratos de habitación. Esta modalidad podría ser especialmente útil para aquellos que no pueden alquilar una vivienda completa. Gracias a esta medida, muchos colectivos en situación vulnerable tendrían una opción más flexible y económica para acceder a una vivienda. Al mismo tiempo, Itaka Escolapios Bilbao ha resaltado la necesidad de enfrentar a las mafias inmobiliarias que gestionan viviendas vacías y realizar un control más estricto sobre las prácticas ilegales que afectan a los inquilinos.

Finalmente, Biltzen (Servicio Vasco de Integración y Convivencia Intercultural) propone un enfoque formativo integral, tanto para las agencias inmobiliarias como para las personas que puedan estar sujetas a discriminación. Por un lado, las agencias inmobiliarias deben recibir formación sobre los derechos básicos de los inquilinos, especialmente en relación con la discriminación para acceder a la vivienda, para evitar prácticas discriminatorias basadas en la religión, origen o situación social. Por otro lado, es fundamental formar a los potenciales inquilinos, especialmente a aquellos que puedan sufrir discriminación, para que conozcan sus derechos y sepan cómo actuar si se convierten en víctimas de prácticas ilegales. Además, Biltzen destaca la importancia de fortalecer las redes de colaboración entre diversas instituciones y entidades, para coordinar esfuerzos y maximizar el impacto en la lucha contra la discriminación en el acceso a la vivienda.

Las propuestas de todas estas organizaciones son complementarias y abordan diversas dimensiones del problema de la discriminación en el acceso a la vivienda. Desde la sensibilización y la formación, hasta la intervención directa en el mercado inmobiliario, el objetivo de estas acciones es ofrecer soluciones integrales que no solo prevengan la discriminación, sino que también mejoren las condiciones de acceso a la vivienda para los colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo.



Fuentes

- › Cuadernos *Arrazakeriaren aurkako koadernoa etxebizitzaren alokairuan eta Banku-praktiketako finantza-bereizkeriaren eta arrazakeriaren aurkako tresnak koadernoak* de **ZEHAR ERREFUXIATUAK**
- › *Encuesta de la Población de Origen Extranjero (2023)* del **Gobierno Vasco**
- › *Informe sobre exclusión y desarrollo social en España (2019)* de la **Fundación FOESSA**.
- › *Informe sobre exclusión y desarrollo social en Euskadi (2022)* de la **Fundación FOESSA**.
- › Informe *Discriminación racial en el ámbito de la vivienda y en los asentamientos informales* (2022) de **PROVIVIENDA**
- › Informe *Eusko Legebiltzarrarentzako urteko txostena 2023*
- › *Percepciones y actitudes hacia la población de origen extranjero*, del Barómetro 2024 de **IKUSPEGI**.
- › *Testing inmobiliarias, Investigación sobre la discriminación en el acceso a una vivienda en alquiler de la población extranjera de Bilbao (2011)* de **SOS Racismo**.