

# ¿SE ALQUILA?

Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler.



**Coordinadora**

Elena Martínez Goytre

**Autores principales**

Alberto García Martín

Esteban Buch Sánchez

**Equipo técnico y de apoyo:**

Sanae Chelbat

Bárbara Alboreca Fernández-Barredo

Aurora Escudero Martínez

Ángela García Bernardos

Elisa Brey

Andrea Jarabo Torrijos

Pierina Cáceres Arévalo

Fanida En Naciri

Hudhayfa Alyousif

Aima Tafur

Gloria Martínez Ábalos

**Diseño de cubierta e ilustraciones**

Hey Moon! Studio

**Maquetación:**

NOEZ. Oficina de diseño para la innovación social

Madrid, Octubre de 2020

**Creative Commons**

# ÍNDICE

	PÁG		PÁG
• PRÓLOGO	3	• 5º MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA	21
• 1º INTRODUCCIÓN	4	5.1. Ámbitos y formas de discriminación directa	21
• 2º EL <i>TESTING</i> COMO HERRAMIENTA PARA LA DETECCIÓN DE SITUACIONES DE DISCRIMINACIÓN	6	5.2. Estrategias desarrolladas	24
• 3º FACTORES Y CAUSAS DE DISCRIMINACIÓN DIRECTA	8	• 6º PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN	28
3.1. Acento/Barrera idiomática	8	• 7º RECOMENDACIONES EN CONTRA DE LA DISCRIMINACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER	30
3.2. Rasgos raciales e indumentaria	9	• 8º DETALLES METODOLÓGICOS	36
3.3. Presunción de precariedad económica	10	• REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	41
3.4. Doble discriminación a hogares extranjeros con hijos/as	10		
• 4º ACCESO A LA VIVIENDA	13		
4.1. Canales de información	14		
4.2. Ámbitos y formas de discriminación directa	15		
4.3. Estrategias de Acceso	18		

# PRÓLOGO

*"¿Qué es la ciudad sino su gente?"* (Coriolano, William Shakespeare)

Permitidme comenzar esta introducción con una breve experiencia personal. Hace casi veinte años estaba cursando un postgrado sobre migraciones, en el que me familiaricé con conceptos como racismo, xenofobia, prejuicios o discriminación. En esos días estaba buscando un piso de alquiler junto con mi pareja, nacida en Colombia. Nos repartimos los anuncios que veíamos interesantes, y pronto nos dimos cuenta de que a ella le decían más veces que ya estaba alquilado. Extrañados, comenzamos a probar a llamar ambos al mismo teléfono. Ya suponéis lo que ocurrió: en bastantes casos a mí me invitaban a ver una vivienda que segundos antes estaba alquilada, o para ella estaban alquiladas viviendas en las que yo acababa de concertar una cita. Poco hicimos, salvo decidir no ir a visitarlas. De nada sirvió el que me estuviera formando en ese postgrado, mi reacción fue de frustración e impotencia. La suya, la de la persona que estaba sufriendo directamente la discriminación, fue de un sentimiento de humillación.

Escribo desde este plano personal, aunque no deja de ser una situación que viven miles de personas a diario, porque al leer los resultados de la investigación que ahora presento no he podido dejar de recordarlo, y de preguntarme cuántas personas racializadas sufren discriminación a la hora de acceder a un derecho, como es el de la vivienda, en un país en el que ya es de por sí todo un reto para una buena parte de la población.

Y es que hablar de comportamientos discriminatorios es hablar de sufrimientos. Esta investigación pretende constatar con datos que la discriminación existe en unos niveles mucho más altos de los que pensamos. Las encuestas, como las del CIS OBERAXE, arrojan como resultados que casi una cuarta parte de la población autóctona rechazaría, expresamente, alquilar un piso a población inmigrante, y otro porcentaje similar trataría de evitar hacerlo. En nuestra investigación hemos llamado a inmobiliarias y el

72,5% han aceptado propuestas abiertamente discriminatorias. Es decir, la discriminación directa es un fenómeno normalizado, relacionado tanto con la estigmatización racial y cultural como con factores relacionados con la estigmatización de la pobreza. Se trata de un estudio deudor del trabajo realizado por personas y entidades que han ido dando pasos para sacar estas situaciones a la luz. Me gustaría señalar, en particular, las investigaciones previas llevadas a cabo por SOS Racismo y por CEAR Euskadi, pioneras en la utilización del testing inmobiliario e inspiradoras para la realización del que hemos llevado a cabo, junto con otras experiencias europeas.

¿Cómo podemos erradicar las conductas discriminatorias en el acceso y mantenimiento de la vivienda? En esta investigación hemos propuesto varias recomendaciones. Entre otras, la importancia de una Ley Integral para la Igualdad de Trato y la No Discriminación, servicios de información y asesoramiento, el impulso de servicios de mediación en alquiler, formación a agentes clave, el reconocimiento de buenas prácticas inmobiliarias o, en el plano más restrictivo, la aplicación del derecho administrativo sancionador, y el penal para las situaciones más graves. No se trata de aplicar una de las soluciones, sino todas ellas, y más, de manera simultánea. La aplicación de este tipo de medidas tiene que ir acompañada de una política de vivienda adecuada, que incluya medidas transversales contra la discriminación. Por último, me gustaría agradecer a todas las personas que han colaborado en este informe el trabajo por sacarlo adelante, tanto informantes clave como participantes de nuestros programas. Esperamos que este informe contribuya a visibilizar las conductas discriminatorias en materia de vivienda y así construir ciudades más acogedoras.

**Eduardo Gutiérrez Sanz**

Director General de Provienda

# 1º INTRODUCCIÓN

La Asociación Provivienda, como referente nacional del tercer sector en el ámbito de la vivienda, tiene como objetivo que todas las personas disfruten del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones. Por tanto, uno de los principales focos de trabajo es la exclusión residencial. Se trata de dar respuesta a las necesidades residenciales, especialmente de las personas más vulnerables.

**Las personas migrantes extracomunitarias** (suponen el 6.81% sobre el total nacional), **presentan una vulnerabilidad mayor que la población española** en general por su situación socio-económica, por sufrir mayores trabas administrativas y por padecer, además, discriminación asociada a su origen (elemento clave de la exclusión tal y como se refleja en el *Informe 2013 sobre discriminación en la vivienda hacia personas inmigrantes* de la Asociación Provivienda).

Ahora bien, **la situación sociolaboral de la población extracomunitaria** (condiciones laborales y niveles retributivos) **está vinculada también a su condición de persona migrante y no únicamente a su cualificación**. Esto condiciona tanto el acceso a la vivienda como las capacidades para el mantenimiento de la misma, **y se presenta como elemento de discriminación en el ámbito laboral**: mientras que la población nacional con estudios superiores supone el 29% y la población extranjera el 23%, el 75% de los inmigrantes desempeñan trabajos elementales y precarios, y su nivel de ingresos es un 46% inferior a los ingresos medios de los/as españoles/as (según el informe de Cáritas *Un arraigo en el alambre*, de 2020). De igual modo, diferentes estudios constatan la notable brecha frente a los/as trabajadores/as naciona-

les, traducido en **menores tasas de empleabilidad** (dificultad de acceso al mercado laboral, con un 24.92% de la población extranjera frente al 13.86% de la población nacional según datos de la EPA del 2ºT de 2020), **brecha salarial** (la población extranjera ingresa 674.94€ de media menos que la población española según la EPA de 2018) y **elevada temporalidad laboral** (88.51% en 2019 según el Observatorio de las Ocupaciones de 2020) entre otras cuestiones.

Partiendo del resultado de una mayor vulnerabilidad sociolaboral frente a la población española, **el colectivo de personas extranjeras no comunitarias presenta un mayor riesgo de exclusión residencial**. Esta situación se manifiesta en el **régimen de tenencia de las viviendas**, donde la población extranjera no comunitaria se concentra en la modalidad de alquiler (75% de los hogares viven de alquiler a precio de mercado frente al 11.1% de la población española o el 65.6% de la población extranjera en general -comunitaria y no comunitaria-) y pocos hogares logran acceder a la compra de viviendas que les otorgaría una mayor estabilidad residencial (el 16.4% de los hogares de población extranjera frente al 80.2% de los hogares españoles, según la Encuesta de Condiciones de Vida 2019). Además, a nivel socioeconómico, la **renta por hogar** español con alquiler casi duplica la de los hogares extranjeros no comunitarios (21.069€ de media frente a los 11.025€ respectivamente, según la Encuesta de Condiciones de Vida 2019). Y en la misma línea, el **gasto de más del 40% de los ingresos disponibles por hogar para el pago de la vivienda** afecta al 7.8% de la población española mientras que se cuadruplica en el caso de población extranjera no comunitaria (34.7%, superior a la media europea del 25.7%) dificultando su manteni-

miento (Eurostat, 2017). En última instancia, respecto al **hacinamiento residencial** (disponer de menos de 10m<sup>2</sup> por persona en el hogar), la media nacional se sitúa en torno al 5% mientras que en el caso del colectivo migrante (personas extranjeras no comunitarias), éste porcentaje aumenta hasta el 18.7% afectando a las condiciones de habitabilidad y al derecho a una vivienda digna de todos los seres humanos (Eurostat, 2017).

Además, las personas extranjeras extracomunitarias tienen un mayor riesgo de exclusión residencial tanto por su situación administrativa como por los procesos de **discriminación que sufren en el acceso y el mantenimiento de la vivienda**. El presente informe pone el foco en estos procesos y aborda cuestiones como, por ejemplo, la limitación de la oferta de vivienda, la solicitud de más requisitos de acceso y garantías que a las personas autóctonas, engaños en la disponibilidad de la vivienda ofertada o el acoso (“conducta no deseada relacionada con el origen racial o étnico (...) que tenga como objetivo o consecuencia atentar contra su dignidad y crear un entorno intimidatorio, humillante u ofensivo”, *Informe 2013 sobre discriminación en la vivienda hacia personas inmigrantes* de la Asociación Provivienda), entre otras.

Pero, **para poder identificar y analizar los factores y ámbitos de discriminación** que existen en el acceso y mantenimiento de la vivienda de las personas extracomunitarias, **hay que diferenciar previamente entre:** la **discriminación directa**, entendida como “aquella en la se da un tratamiento de desventaja a una persona o familia pertenecientes a una minoría en relación con el tratamiento normal que se da a la ciudadanía autóctona” (*Informe 2013 sobre discriminación en la vivienda hacia personas inmigrantes* de la Asociación Provivienda), y la **discriminación indirecta**, comprendida como la que “tiene lugar cuando las prácticas regulares o habituales sobre vivienda tienen un impacto sobre

la exclusión de las familias que forman parte de una minoría, medidas aparentemente neutras y no discriminatorias que en la práctica tiene efectos discriminatorios para una persona o colectivo, como por ejemplo los requisitos de tiempo de empadronamiento para el acceso a las ayudas en vivienda” (*Informe 2013 sobre discriminación en la vivienda hacia personas inmigrantes* de la Asociación Provivienda). Este estudio **se centra en el análisis de la discriminación directa**. Dentro de esta contemplamos **dos vertientes:** la **discriminación directa absoluta**, entendida como aquella que bloquea completamente el acceso a los derechos de vivienda de la población extranjera; y la **discriminación directa relativa**, considerada como aquella que dificulta el acceso al colectivo extranjero a través del aumento de requisitos específicos.

A continuación, en los próximos capítulos, abordaremos la **metodología del testing como herramienta para la detección de situaciones de discriminación directa (absoluta y relativa) en las personas extranjeras no comunitarias**, los **factores y causas** que la generan, los **ámbitos de discriminación en el acceso y mantenimiento de la vivienda**, las **estrategias que desarrollan a lo largo de todo el itinerario residencial, y las recomendaciones de actuación** para tratar de erradicar la discriminación.

## 2º EL *TESTING* COMO HERRAMIENTA PARA LA DETECCIÓN DE SITUACIONES DE DISCRIMINACIÓN

Esta investigación se centra en el mercado del alquiler de viviendas en España debido a que sigue siendo el régimen de tenencia mayoritario de las personas extranjeras. La discriminación dentro del mercado de compra-venta requiere otro tipo de análisis que aquí no se ha abordado debido, entre otras cuestiones, a la escasa representatividad del colectivo migrante (población extranjera no comunitaria) en este mercado y al particular análisis que amerita la legislación reguladora en las transacciones de dicho mercado.

Para este análisis, se ha contado con una doble técnica cuantitativa que denominamos *Testing 1* y *Testing 2*, cuya implementación ha posibilitado **denotar y dimensionar los niveles de discriminación directa que sufren las personas extranjeras no comunitarias en España cuando de acceso de la vivienda se trata**, así como identificar los ámbitos en los que dicha discriminación se manifiesta. En este punto, el papel de las agencias inmobiliarias como mediadoras en la gestión de la oferta y la demanda de viviendas en alquiler resulta fundamental. Además, debido a la propia naturaleza del *testing*, sólo hemos podido analizar la discriminación dentro de las inmobiliarias ya que una de las finalidades era detectar casos de discriminación directa relativa manifestada en la diferente oferta de vivienda para personas extranjeras y autóctonas (o los dobles listados) y para ello necesitábamos que el anunciante manejase una amplia oferta de vivienda.

**La técnica de investigación *testing* permite detectar de manera efectiva situaciones de discriminación directa que con otras herra-**

**mientas no sería posible.** Por ejemplo, las entrevistas en profundidad por sí solas o la realización de encuestas con un diseño muestral estadístico plantean un problema grave para poder medir la discriminación: se produce un “ocultamiento de la realidad”, una predisposición a la no verbalización y una tendencia hacia lo socialmente aceptado a la hora de hacer declaraciones a un tercero. Además, la técnica del *testing* (a través de *Mystery calls* o llamadas de testeo oculto) ha sido ya una herramienta aplicada y validada anteriormente en estudios como el “*Testing inmobiliarias 2012: investigación sobre la discriminación en alquiler de población extranjera en Bilbao*” de CEAR-Euskadi y SOS Racismo Bizkaia, para medir aspectos de discriminación directa; o en estudios fuera del territorio nacional como el *Discrimibrux. Discrimination sur le marché locatif privé (agences immobilières) de la Région de Bruxelles-Capitale* donde se somete a un análisis de discriminación a todos los agentes inmobiliarios activos en el mercado de alquiler por medio del intercambio de correspondencia en los portales inmobiliarios y por medio de llamadas de testeo ocultas.

Así, se plantean **dos tipos de *testing*** con claras diferencias en cuanto a los objetivos y finalidades para la detección de situaciones de discriminación:

- En el ***Testing 1*** se realizan llamadas de un perfil español y otro extranjero en idénticas condiciones socioeconómicas, familiares y de género a anuncios gestionados por inmobiliarias en los que, además de la información y las condiciones de acceso a esa vi-

vienda, se pregunta por la oferta de otros pisos del mismo rango de precio. Así, **se detectan las manifestaciones de la discriminación directa relativa y en qué se traduce de cara al acceso a la vivienda de los diferentes demandantes.**

- En el **Testing 2** se realiza una única llamada en la que se simula ser la persona propietaria de una vivienda tipo, ofreciéndola a la inmobiliaria para gestionar su alquiler con premisas discriminatorias. Por tanto, **explora el origen de casos de orden de discriminación directa, considerando tanto aquellos propios de la discriminación directa absoluta como los de la discriminación directa relativa.**

Mientras que el *Testing 1*, a través de las llamadas de potenciales inquilinos/as permite medir los comportamientos reales de discriminación, el *Testing 2*, a través de las solicitudes de propietarios/as mide la intención de discriminación.

Finalmente señalar que, **tanto el Testing 1 como el Testing 2, se han complementado a través de la realización de entrevistas en profundidad** a informantes clave para la investigación y a participantes de programas de Provivienda. Además, estas entrevistas analizan los problemas de discriminación vinculados al **mantenimiento de la vivienda** que en los *testing* no se han podido abordar. En todo caso, tanto para los *testing* como para las entrevistas en profundidad, el **proceso de recolección de la información se ha llevado a cabo en las provincias y capitales de Madrid, Alicante, Barcelona y Granada**; territorios donde Provivienda tiene presencia y desarrolla programas de intervención residencial, donde hay presencia de población migrante, y en los que el mercado inmobiliario se caracteriza por su heterogeneidad.

Para mantener el anonimato de las personas participantes de los programas, se han utilizado seudónimos para preservar sus identidades. En el caso de los/as informantes clave, se referencia su perfil profesional y la entidad u organización a la que pertenecen. Y en última instancia, en el caso de los/as agentes comerciales de agencias inmobiliarias, se presentan sus afirmaciones literales extraídas de los *testing* inmobiliarios con el código "AC" que han resultado del diálogo durante las llamadas realizadas.



### 3º FACTORES Y CAUSAS DE DISCRIMINACIÓN DIRECTA

Se identifican diferentes elementos causales y factores discriminatorios que terminan por obstaculizar y dificultar tanto el acceso como el mantenimiento de la vivienda de las personas extranjeras. Estos factores y causas se establecen en torno a elementos relacionados con la **estigmatización cultural y de origen**, los prejuicios relacionados con la situación **socioeconómica** y la **doble discriminación** que sufren algunas personas extranjeras vinculadas, por ejemplo, a la orientación sexual, la discapacidad, el género y/o la presencia de hijos/as. En nuestro análisis no hemos podido explorar toda esta casuística pero si han emergido situaciones de doble discriminación vinculadas sobre todo al género y la situación familiar, de la que son víctimas los hogares monomarentales y hogares con hijos en general.

- a) Acento/Barrera Idiomática: Es la primera señal que identifica a una persona extranjera y por tanto el primer desencadenante de un trato discriminatorio. **El contacto telefónico es el primer filtro que las agencias y particulares emplean para negar o limitar y/o condicionar el acceso** a un grupo de personas por motivos de origen y estigmatización cultural. Esta información les permite, además, poder llevar a cabo una discriminación directa sin necesidad de preguntar por su origen.

*“La manera de hablar con nosotros no es igual que con un español”. (Rachid, Argelia)*

*“El primer contacto, que es el acento, implica que tenga ya una primera barrera. Te señala, es como la primera alarma para el propietario”. (Técnico del Programa de No Discriminación de Vivienda)*

*“El gestor se encarga de hacer el filtro por su tono de voz”. (AC-Barcelona)*

*“Según su nombre o su acento, descartamos”. (AC-Madrid)*

El trato de los/as agentes comerciales es diferente en función del perfil demandante: **la corrección en el trato a una persona nacional casi duplica la referida a una persona extranjera**, hecho patente en mayor medida en Madrid y Barcelona.

PERCEPCIONES SUBJETIVAS EN EL TRATO: Amabilidad Correcta de el/la Agente Comercial*						
	Bases	Total	Alicante	Barcelona	Granada	Madrid
Españoles/as	221	60,1%	54,3%	51,2%	53,2%	80,9%
Extranjeros/as	130	34,5%	37,5%	18,7%	54,2%	26,6%

\*Se ha considerado la percepción subjetiva de **máxima amabilidad posible** (valor 3 en una escala de 1 a 3, donde 1 es "mínima amabilidad del comercial" y 3 "máxima amabilidad del comercial").

b) Rasgos raciales e indumentaria: estos aspectos físicos activan de nuevo la estigmatización cultural y de origen, suponiendo un **claro obstáculo, no solo para el mantenimiento de la vivienda, sino también para el acceso a ésta a través de discriminación directa absoluta**. Este fenómeno ha aparecido en ocasiones tanto en las entrevistas en profundidad como en las afirmaciones directas de los/as agentes comerciales del *Testing 2*.

*"Una se encuentra con una serie de dificultades para alquilar, pero el factor principal es el hecho de que eres extranjero. También otros factores, si eres negra o perteneces a una etnia. Se suma el racismo en ese sentido. Tengo compañeras que son más blancas y ese factor de pronto a ellas no las afecta como a mí por ser negra". (Coordinadora de diversidad y antirracismo de la Red de Hondureñas Migradas)*

*"En el anuncio no podemos ponerlo pero vamos, en las visitas vemos quién viene y cribamos". (AC-Barcelona)*

*"Las condiciones las pones tú, no vamos a meter a alguien que no quieras. Claro que si no quieres inmigrantes pues no se les enseña". (AC-Granada)*

*"No te preocupes porque nosotros tampoco queremos extranjeros". (AC-Alicante)*

*"Tengo muchos propietarios que me dicen que no quieren extranjeros. En ese caso no le enseñamos la vivienda". (AC-Granada)*

*"Es que cualquiera le monta un narco-piso, porque aquí la Marihuana está causando estragos". (AC-Granada)*

c) Presunción de precariedad económica: El factor económico no solo funciona como elemento de inclusión/exclusión, sino también como factor de discriminación. Prueba de ello son los datos obtenidos del *Testing 1*, que dejan patente que **frente a la igualdad de condiciones socioeconómicas en la solicitud de una vivienda** (con idéntica tipología de trabajo y nivel de renta del hogar), **a las personas migrantes se les presupone una mayor vulnerabilidad, precariedad y desprotección frente al sistema de provisión residencial**, lo que provoca que se les ofrezcan viviendas en peores condiciones, se les limite el acceso a las mismas o dificulte el mantenimiento de estas.

*“A mí el lenguaje sí me entendían pero cuando sabían que soy extranjera y mora, la gente no se fiaba. Si fuera de otra nacionalidad puede ser, pero una árabe piensan que no va a pagar, que tendremos problemas en sacarla y eso no le da confianza. Tanto propietarios como inmobiliarias”. (Fátima, Argelia)*

*“Las apariencias pueden jugar mucho en eso y luego puede tratarme bien. El problema no es la discriminación al hacer las visitas, el problema es acceder al alquiler, son muy exageradas. No está hecho para la clase media, están hechos para turistas...y ya no es una cuestión de si eres extranjero o no, es una cuestión de todos los que vivimos en Barcelona. Pero bueno, al ser extranjera pues más dificultades”. (Rihanna, Marruecos)*

d) Doble discriminación a hogares extranjeros con hijos/as: **El género y la composición de la estructura familiar supone un condicionante en el acceso** y, en algunos casos, en el mantenimiento de la vivienda. La mayoría de las agencias y personas propietarias tienen preferencia por familias sin hijos/as, y en el caso de las familias con hijos/as prefieren aquellas con dos progenitores resultando las familias monomarentales las que experimentan una mayor discriminación directa.

*“No nos lo alquilaron por los niños. Mucha gente no quiere niños porque destrozan, pero no es así. Si tú tienes a tus niños educados y pasan tiempo fuera no molestan”. (Ileana, Rumanía)*

*“Las personas migrantes con mayor dificultad o que más complicado lo tienen son las mujeres con hijos, monomarentales. Especialmente cuando no dominan el idioma. Si son de origen sudamericano y manejan el idioma es más fácil para ellas a la hora de redes o buscar un trabajo que cuando no dominan el idioma. Si vienes sola, es un problema”. (Directora de Programas Provienda Catalunya)*

*“Nos suelen demandar vivienda sistemas familiares monomarentales. Las familias latinas que vemos están compuestas por mujeres solteras o , también muchas por violencia de género que acuden porque se acaban de divorciar o separar y necesitan una vivienda. Es el mayor perfil que vemos”. (Trabajadora social Provienda)*

***A igualdad de condiciones entre perfiles, tomando como unidad de convivencia la formada por dos personas adultas y dos menores dependientes, a la población migrante extracomunitaria se les niega en mayor medida la disponibilidad de pisos en el primer contacto (36% frente al 29.2% en el caso de nacionales).***

# FACTORES DE DISCRIMINACIÓN.

## A) ACENTO/BARRERA IDIOMÁTICA

*Mayor corrección en el trato en la llamada a un/a español/a (60.1%) que a un/a extranjero/a (34.5%).*

*"Según su nombre o su acento, descartamos".  
(Agente Comercial-Madrid)*

## B) RASGOS RACIALES E INDUMENTARIA

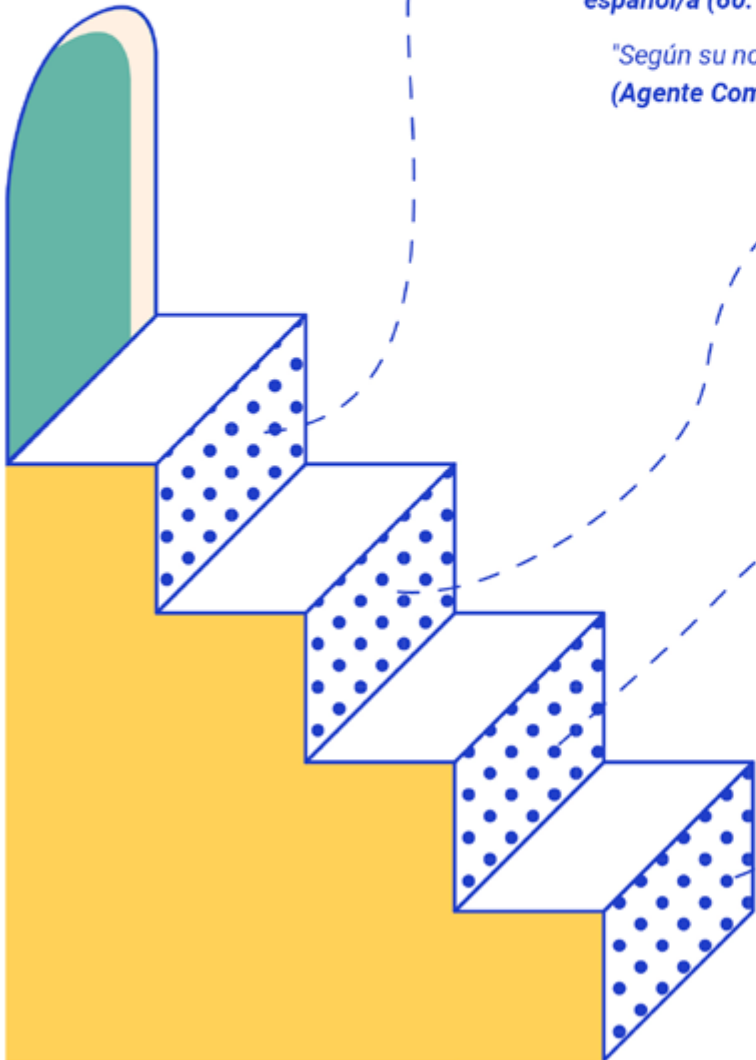
*"Una se encuentra con una serie de dificultades para alquilar, pero el factor principal es el hecho de que eres extranjero. También otros factores, si eres negra o perteneces a una etnia". (Coordinadora de diversidad y antirracismo de la Red de Hondureñas Migradas)*

## C) PRESUNCIÓN DE PRECARIEDAD ECONÓMICA

*"A mi el lenguaje sí me entendían pero cuando sabían que soy extranjera y mora, la gente no se fiaba. Si fuera de otra nacionalidad puede ser, pero una árabe piensan que no va a pagar, que tendremos problemas en sacarla y eso no le da confianza".  
(Fátima, Argelia)*

## D) DOBLE DISCRIMINACIÓN A HOGARES EXTRANJEROS CON HIJOS/AS:

*"Las personas migrantes con mayor dificultad o que más complicado lo tienen son las mujeres con hijos, monomarentales. Especialmente cuando no dominan el idioma". (Directora de Programes Provivienda Catalunya)*



## 4º ACCESO A LA VIVIENDA

Si en los últimos años han aumentado las **dificultades en el acceso a la vivienda** (por ejemplo, según un informe de 2019 de Fotocasa e Infojobs, desde 2014 el precio de venta de la vivienda ha crecido de media un 13% en España, mientras que los salarios han permanecido completamente estancados, en torno a un 1%), esta situación **se acentúa en la población migrante en nuestro país**. Su situación laboral y sus escasos recursos económicos no son la única palanca para la exclusión residencial, también lo es el papel que realizan **agencias inmobiliarias y particulares arrendadores** que, **a través de la discriminación directa absoluta y relativa**, dificultan el ingreso a un inmueble y precarizan su mantenimiento debido a las condiciones de la vivienda ofrecida (en el caso de lograr el acceso). Sin embargo, los mecanismos discriminatorios para negar el acceso a una vivienda llevados a cabo no siempre son detectados, ya que muchos de estos se emplean de forma oculta, aprovechando el desconocimiento de las leyes en materia de vivienda e incluso de los propios derechos que como colectivo migrante tienen en España.

Con todo, como resultado del *Testing* 2 realizado, se ha detectado por un lado que **el nivel de discriminación directa absoluta se sitúa en el 72.5%**, comprendida como la aceptación por parte de las agencias inmobiliarias de no ofrecer una vivienda tipo a población extranjera. En este caso, a nivel territorial, Barcelona presenta unos niveles de discriminación directa absoluta llamativamente inferiores al resto (58% frente a niveles entre el 76% y el 78% en el resto de territorios). Estos datos hay que tomarlos con precaución debido a las reducidas bases muestrales para cada una de las provincias (50 casos por territorio) pero pueden ser un punto de partida de posibles hipótesis a trabajar en futuras in-

vestigaciones. Una de las posibles causas que podría explicar esta diferencia sería el hecho de que el Ayuntamiento de Barcelona haya abierto hace tan sólo unos meses un expediente sancionador a una inmobiliaria por una conducta discriminatoria en uno de los anuncios publicados (<https://ajuntament.barcelona.cat/oficina-no-discriminacio/es/noticia/primera-sancion-por-discriminacion-en-razon-de-origen-en-el-acceso-a-la-vivienda>). Esta es la primera y única vez que en España hasta el momento se ha abierto un expediente por motivos de discriminación.

Por otro lado, aún cuando el 27.5% de los agentes comerciales no acepta la discriminación directa absoluta, sí lo hacen de manera relativa: **El 81.8% acepta alguno de los aspectos de discriminación relativa si es población extranjera** (permiten anunciar el piso más caro, pedir permiso de residencia, aumentar condiciones de la fianza, pedir excesiva información económica, recoger información en detalle del número de personas de la unidad de convivencia, reducir períodos de contrato, incluir cláusulas de recuperación de la vivienda u ofrecer la vivienda aún en malas condiciones, por ejemplo, con humedades).

Además, a partir del *Testing* 1, se observa una **oferta sesgada en función del perfil demandante de vivienda**: por un lado, a la persona española se le ofrecen de media 1.5 pisos más como complemento al piso del anuncio inicial por el que se solicita información, mientras que a la persona extranjera la media es de 1.2 pisos; y por otro lado, ésta oferta de otros pisos se produce en el 37.1% de los casos cuando quien solicita la información es una persona española frente al 24.7% cuando es una extranjera.

En el marco de la investigación, el acercamiento al acceso se ha realizado de forma holística. El estudio del acceso a la vivienda no solo se ha centrado en el ingreso al inmueble, incluye también el proceso de búsqueda y las estrategias llevadas a cabo para consumir dicha entrada al mercado residencial. A continuación, se reflejan los datos cuantitativos (*Testing 1* y *Testing 2*) y cualitativos (entrevistas) en referencia al acceso y a la discriminación directa absoluta y relativa en este proceso.

El camino de acceso a la vivienda, que se inicia en el momento de la búsqueda de ésta, es un proceso donde se presentan factores discriminatorios directos, manifestados en ámbitos y formas concretas que obligan a las personas migrantes a recurrir a estrategias que faciliten la culminación de este proceso. Tras el análisis de las entrevistas realizadas a participantes e informantes clave, e incluyendo también la información cuantitativa, haremos un **recorrido a través del proceso representado en 3 bloques:**

### 1) Canales de Información

#### 2) Ámbitos y Formas de Discriminación Directa

- a) Dificultades en el acceso por parte de agencias inmobiliarias
  - i) Documentación excesiva
  - ii) Garantías
  - iii) Engaño sobre la disponibilidad de la vivienda y excusas
  - iv) Cláusulas abusivas y precios fuera de mercado
- b) Condiciones de la vivienda ofrecida

#### 3) Estrategias de Acceso

- a) Redes de apoyo
- b) Subarriendo

- c) Acompañamiento por persona española
- d) Ubicación de la vivienda
- e) Servicios Sociales y Tercer Sector

### 1) Canales de información:

Las **redes de apoyo** (familia y/o grupo de pares) y **las plataformas digitales** para búsqueda de alquileres son los principales canales de información para el acceso a la vivienda. En concreto, las redes de apoyo constituyen un elemento transversal tanto para el acceso (siendo canal de información y estrategia de acceso) como para el mantenimiento de la vivienda (como recurso ante la imposibilidad de sufragar los gastos derivados de la misma).

Sin embargo, no contar con ambos canales puede dificultar la búsqueda de vivienda a la que acceder. Por un lado, la ausencia de redes sociales bloquea información que puede resultar de utilidad, ya que parte de la experiencia de otras personas de similares características que tienen que enfrentar los mismos problemas. La barrera tecnológica, por su lado, puede distorsionar la realidad residencial y de ayudas para el acceso/mantenimiento de la vivienda.

*“Las casas donde he vivido siempre han sido a través de amigos”.*  
**(Emmanuel, Nigeria)**



“Los canales son las amistades. Es más, si tú le dices esto no es así, ellos te dicen es que esto me lo ha dicho una amiga y amigo... Pero tú le dices pero mira vamos a verlo con un profesional que te enseñen un recurso, siempre tienes que soportar con un documento, en esta ley pone esto...”. **(Educadora social del Proyecto de Viviendas de Autonomía para Mujeres de Provienda)**

## 2) Ámbitos y formas de discriminación directa:

Igual de importante es hablar de las causas de discriminación como de las formas y ámbitos donde se produce esta discriminación. En este caso, las formas de discriminación directa se pueden observar a través de las **dificultades que interponen las agencias para el acceso y las características de las viviendas que ofrecen.**

- a) Dificultades en el acceso por parte de agencias inmobiliarias: La discriminación directa identificada por participantes e informantes clave se manifiesta en las siguientes formas:
- i) **Documentación excesiva:** Partiendo de que hay diferencias territoriales significativas en cuanto a los requisitos (destacando Madrid y Barcelona por una mayor exigencia tanto a personas nacionales como extranjeras), hay que señalar que en aquellos territorios menos exigentes (Granada y Alicante) a las personas extranjeras se les pide que aporten más documentación para acreditar su solvencia. Esta exigencia desproporcionada **funciona como instrumento disuasorio** (discriminación directa relativa) que obliga a los/as demandantes de vivienda a desistir en el intento de acceso a algunas propiedades de las agencias inmobiliarias.

“Un mes de fianza, dos meses por adelantado más un aval si no tengo nómina, contrato indefinido y las gestiones de la inmobiliaria”. **(Coordinadora de la Fundación Elche Acoge)**

“Podemos pedirles más documentación para que decidan no continuar el proceso”. **(AC-Alicante)**

**A la población extranjera se les pide en mayor medida eliminar los contratos de trabajo que a las personas españolas a la hora de alquilar una vivienda: al 98.6% de las personas extranjeras frente al 89.3% de las españolas.**

		Piden contratos de trabajo				
	Bases	Total	Alicante	Barcelona	Granada	Madrid
Españoles/as	209	<b>89,3%</b>	87,9%	98,2%	<b>75,0%</b>	98,2%
Extranjeros/as	215	<b>98,6%</b>	96,6%	100,0%	<b>98,2%</b>	100,0%
		Si exigen contratos indefinidos				
	Bases	Total	Alicante	Barcelona	Granada	Madrid
Españoles/as	81	<b>34,8%</b>	25,9%	51,8%	14,1%	50,9%
Extranjeros/as	135	<b>62,2%</b>	51,7%	<b>78,0%</b>	48,2%	<b>72,7%</b>
		Piden nóminas				
	Bases	Total	Alicante	Barcelona	Granada	Madrid
Españoles/as	217	<b>92,7%</b>	<b>84,5%</b>	98,2%	96,9%	91,1%
Extranjeros/as	217	<b>99,5%</b>	<b>98,3%</b>	100,0%	100,0%	100,0%



ii) **Garantías:** A pesar de ser generalizados los requisitos probatorios de garantías y solvencia como el aval o nóminas, estos **se solicitan bajo mayor exigencia a la población migrante**. Es decir, los niveles de exigencia son superiores cuando el perfil de demandante de vivienda es una persona extranjera. A nivel territorial, llama la atención que en Madrid se pide más avales a la población española, probablemente porque se considera que no pueden aportar un aval y se les pide en cambio otro tipo de requisitos que vimos en el apartado anterior. La mayor petición de garantías se configura como un impedimento, ya que habitualmente las personas a las que podrían recurrir dentro de su red se encuentran en la misma situación socioeconómica.

*“En las agencias siempre te preguntan por nóminas y contratos y yo siempre he estado trabajando sin nóminas, trabajando en casas. Siempre he necesitado de algún conocido para poder alquilar [...] Si no tienes las cosas te piden hasta un año por adelantado según la agencia”. (Aicha, Argelia)*

*“En otra ocasión me dijo que quería avales bancarios. Sin aval es difícilísimo”. (Camila, Ecuador)*

*“Usted decide quién entra en su vivienda y si no quiere inmigrantes, no quiere inmigrantes. Además los inmigrantes no suelen poder demostrar lo que el seguro les pide”. (AC-Madrid)*

*“Sin trabajo y sin nóminas no se le puede alquilar”. (AC-Barcelona)*

*“Pedimos nóminas y avales. Exigimos solvencia”. (AC-Alicante)*

*“Alquilamos preferentemente a funcionarios o maestros”. (AC-Alicante)*

		SI PIDEN AVAL				
	Bases	Total	Alicante	Barcelona	Granada	Madrid
Españoles/as	47	<b>19,9%</b>	8,6%	6,9%	25,0%	39,3%
Extranjeros/as	70	<b>32,3%</b>	<b>39,7%</b>	26,0%	<b>46,3%</b>	16,4%

iii) **Engaño sobre la disponibilidad de la vivienda y excusas:** Tal y como se comprobó en la investigación, y como parte de la discriminación directa absoluta, **las agencias modifican los datos o refieren la disponibilidad de las viviendas en función de las personas interesadas**. De esta forma, para muchas personas migrantes es difícil identificar si se está produciendo una discriminación.

*“Iba yo a ver un piso que encontré por Internet y al ver que era inmigrante me dijo que no alquilaban a inmigrantes. En dos ocasiones nada más verme me dicen: que lo siento, que no, que el dueño del piso no quiere inmigrantes”. (Camila, Ecuador)*

*“Entras a una agencia preguntando por un anuncio, porque tú lo has visto en Internet, y vas a la agencia y les dices: oye el piso este. Y te dicen que ya está alquilado, o que el propietario no quiere alquilarlo o que no está disponible”. (Aicha, Argelia)*

*“Me han dicho que sí, que todo estaba estupendo, que tenía que quedar el siguiente día para traer el dinero y hacer el contrato y firmarlo con un notario. Y luego me dijeron que no, que está alquilado, que ha venido otra persona que ha ofrecido mejor precio. Una mentira por no alquilarlo a nosotros”. (Velkan, Rumanía)*

*“Hay una chica de Nigeria que dice que le ponen muchas pegas, que la discriminan en la visita. Le ponen pegas o ya se te han adelantado. No le van a decir que no porque es negra”. (Educatora social del Proyecto de Viviendas de Autonomía para Mujeres de Provivienda)*

*“En el anuncio no lo puedo poner pero puedo disuadirles cuando vengan a ver el piso”. (AC-Barcelona)*

*“No lo puedo poner en internet pero si se presentan les decimos que ya hay otro perfil mejor”. (AC-Madrid)*

*“Todo lo que nos digas lo tendremos en cuenta. Si me llaman personas de fuera les decimos que ya está reservado”. (AC-Granada)*

- iv) **Cláusulas abusivas:** Ante el desconocimiento de las personas migrantes de las leyes de arrendamiento, **se les ofrecen contratos con cláusulas abusivas que terminan por disuadir a los solicitantes de vivienda** o, de la misma forma, les dificulta el mantenimiento de la misma.

*“Unas de las cláusulas era que los tres primeros días del mes tenemos que pagar el mes de alquiler y si no lo pagas en esos tres días tienen la libertad o el derecho de cambiar la cerradura y hacernos pagar el alquiler de un año entero”. (Coordinadora de diversidad y antirracismo de la Red de Hondureñas Migradas)*

- b) Condiciones de la vivienda ofrecida: Otro elemento de discriminación son las condiciones de los inmuebles que se ofrecen a las personas migrantes en comparación con las autóctonas. Las viviendas ofrecidas por inmobiliarias a personas migrantes son mayoritariamente **viviendas que se encuentran en zonas periféricas** (ligadas al estatus socioeconómico que se les presupone y de concentración de migrantes, retroalimentando la propia segregación) **y en malas condiciones de habitabilidad**. Además, la oferta difiere entre personas españolas y extranjeras en cuanto a la superficie, fomentando **el hacinamiento** en mayor medida en el caso de estos últimos.

*“De treinta pisos que he visto, los que he visto mejor han sido cuatro. Los demás destrozados, les faltaban cosas y pedían un montón de dinero. ¿Para qué piden fianza entonces? Yo pido una fianza cuando tengo cosas de valor. [...] Tenían puertas rotas, ventanas rotas, los electrodomésticos rotos, uno decía que tenía luz pero no había luz en la casa. Ni luz ni agua, tenías que darte de alta. Cuando tenías el contrato tenías que ir tú para darte de alta de luz y agua. Y esto con agencias. Yo creo que son pisos recogidos por ellos para sus trapicheos”. (Ileana, Rumanía)*

*“Vemos que la población migrante reside en viviendas de mucha peor calidad que la población española. Viven en auténticos agujeros. Lo de las humedades es más común, locales que se convierten en vivienda, casas con problemas estructurales importantes, etc.”. (Técnico del Programa de No Discriminación de Provivienda)*

**Al 38.5% de las personas extranjeras les ofrecen pisos sin ascensor, casi el doble que en el caso de las personas españolas (21.2%).**

Cuando se pregunta por otros pisos de “similares características” al anuncio por el que se demanda información, **al 50.4% de las personas españolas les ofrecen otras viviendas de 3 o 4 habitaciones frente al 39.8% de las personas extranjeras, exponiendo a la población migrante al hacinamiento residencial** (viviendas de menor tamaño para el mismo número de personas de la unidad familiar nacional y extranjera, y mismo nivel de ingresos).

### **3) Estrategias de acceso a la vivienda:**

Debido a los procesos discriminatorios antes referidos, las personas migrantes se ven abocadas a recurrir a las siguientes estrategias para poder acceder a una vivienda:

- a) Redes de apoyo: como se recoge con anterioridad, **las redes de apoyo tienen un papel transversal**, como se analizó en mayor medida en el informe *Apoyo para la inclusión e intermediación residencial para las personas nacionales de terceros países*, Asociación Provienda 2019. En este caso, las redes sociales funcionan como facilitadoras de vivienda.

*“Siempre he vivido con amigos. Yo pago a mis amigos porque son los que tienen el contrato”. (Joseph, Ghana)*

*“La mayoría de los migrantes vienen con red. Por ejemplo, se van a vivir a casa de un amigo, de un hermano o de una hermana”. (Educadora social del Proyecto de Viviendas de Autonomía para Mujeres de Provienda)*

- b) Subarriendo: A pesar de haberse manifestado una leve disminución del acceso a la vivienda a través de una habitación (por ejemplo del 18,06% en 2016 al 16,7% en 2019 según la Encuesta Regional de Inmigración de la Comunidad de Madrid del mismo año), los altos precios del mercado del alquiler y los obstáculos para cumplir los requisitos de titularidad de un contrato de arrendamiento, abocan en ocasiones a estas personas al **alquiler de habitaciones en subarriendo desprovisto de amparo legal**. Esta desprotección se ha visto acentuada durante el estado de alarma declarado en España por la pandemia de la COVID-19, al ser una tipología residencial excluida de las ayudas para el alquiler.

*“Cuando llegué, llegué a una habitación. Antes las habitaciones valían 50€, ahora te cuestan 300€”. (Ileana, Rumanía)*

*“De verdad que es muy difícil acceder a una vivienda. La primera etapa es convivir en una vivienda y compartir una habitación, luego una habitación individual y luego ya una casa”. (Directora de la Asociación ACUDEVA)*

- c) Acompañamiento por persona española: Ante la discriminación directa basada en las características raciales/culturales, el acompañamiento por parte de una persona nacional es una estrategia que **posibilita el acceso a una vivienda o, al menos, equipara el trato**.

*“Mucha gente no ha podido alquilar. Si no te conoce una persona y ella habla con ellas (agencias), la gente no se fía fácilmente. Tiene que ser a través de una persona española o una persona que ellos conocen. Así sí que te alquilan”. (Fátima, Argelia)*

*“El trato es abismal cuando voy con (omisión de nombre) a la inmobiliaria y digo soy su amiga. Esta situación también pasa en la Administración Pública. Tratarla fatal delante mío y cuando digo que soy educadora comienzan a tratarla mejor, les cambian el tono de voz”. (Educadora social del Proyecto de Viviendas de Autonomía para Mujeres de Provienda)*

- d) Ubicación de la vivienda: Existe una correlación entre el estatus socioeconómico y la ubicación de la vivienda. Los precios del mercado del alquiler obligan a estas personas a buscar vivienda en **zonas periféricas de menor coste y con peores accesos y comunicaciones**.

*“Hay zonas como en la que estamos ahora, muy mala. Como no tenemos dinero (...) por eso vivimos aquí, porque la casa está muy barata. En el centro es más caro. La zona donde vivimos ahora es una ruina. Aquí cuidado con tu familia y cuidado con tus niños. No hay otra manera”. (Rachid, Argelia)*

*“Las zonas de concentración de personas migrantes coinciden donde están las peores situaciones económicas. (...) Donde se concentran los migrantes es donde está el parque en peores condiciones, donde se da una sobreocupación de la vivienda, y son donde están las zonas con más desahucios”. (Director General de la Fundació Habitat 3)*

- e) Servicios Sociales y Tercer Sector: tanto los Servicios Sociales como algunas entidades del tercer sector funcionan como instrumentos facilitadores del acceso a la vivienda. Este es el caso de Provienda y sus programas de Bolsa de Vivienda en Alquiler Asequible que apoyan en el acceso a grupos vulnerables, entre ellos las personas migrantes.

*“Fui a un centro social para comentarle lo que me está pasando (tras la ejecución de un desahucio) y ellos me han mandado a una asociación que estaba en otro sitio y me dieron un piso para vivir yo y mi hijo y mi hija durante seis meses hasta que yo he podido tener un poco de dinero. (...) No me cobraron nada, me ayudaron con cosas para la nena mientras la situación”. (Ileana, Rumanía)*

# ÁMBITOS DE DISCRIMINACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA.

**72.5%** de discriminación directa absoluta (bloqueo total en acceso a vivienda).

**81.8%** de discriminación directa relativa (aumento de requisitos específicos en acceso a vivienda).

## A) DOCUMENTACIÓN EXCESIVA

Más requerimientos para alquilar: contratos de trabajo (98.6% extranjeros/as vs 89.3% españoles/as), contratos indefinidos (62.2% extranjeros/as vs 34.8% españoles/as) y nóminas (99.5% extranjeros/as vs 92.7% españoles/as).

"Podemos pedirles más documentación para que decidan no continuar el proceso". (Agente Comercial-Alicante)

## B) GARANTÍAS

Mayor solicitud de avales a extranjeros/as (32.3%) que a españoles/as (19.9%).

"Usted decide quién entra en su vivienda y si no quiere inmigrantes, no quiere inmigrantes. Además los inmigrantes no suelen poder demostrar lo que el seguro les pide". (Agente Comercial-Madrid)

## C) ENGAÑO SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LA VIVIENDA Y EXCUSAS

"Entras a una agencia preguntando por un anuncio, porque tú lo has visto en Internet, y vas a la agencia y les dices: oye el piso este. Y te dicen que ya está alquilado, o que el propietario no quiere alquilarlo o que no está disponible". (Aicha, Argelia)

## D) CLÁUSULAS ABUSIVAS Y PRECIOS FUERA DE MERCADO

"Unas de las cláusulas era que los tres primeros días del mes tenemos que pagar el mes de alquiler y si no lo pagas en esos tres días tienen la libertad o el derecho de cambiar la cerradura y hacernos pagar el alquiler de un año entero". (Coordinadora de diversidad y antirracismo de la Red de Hondureñas Migradas)

## E) CONDICIONES DE LA VIVIENDA OFRECIDA

Ofrecen más viviendas sin ascensor a extranjeros/as (38.5%) que a españoles/as (21.2%).

Ofrecen más viviendas grandes a españoles/as (50.4%) que a extranjeros/as (39.8%) para mismo nivel de ingresos y número de personas de la familia.

"Vemos que la población migrante reside en viviendas de mucha peor calidad que la población española. Viven en auténticos agujeros. Lo de las humedades es más común, locales que se convierten en vivienda, casas con problemas estructurales importantes, etc.". (Técnico del Programa de No Discriminación de Provienda)





## 5° MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

A pesar de los obstáculos que encuentra el colectivo para el acceso a la vivienda, **los mecanismos y ámbitos de discriminación no desaparecen cuando se logra entrar en la misma**. El mantenimiento de la vivienda, entendido como las estrategias y capacidades para lograr la estabilidad residencial a lo largo del tiempo, presenta una notable y diversa variedad de obstáculos y ámbitos de discriminación para las personas migrantes extracomunitarias. El propio **mantenimiento no sólo va a verse condicionado por procesos discriminatorios vinculados a esta etapa, sino que además recoge los resultados de una discriminación directa en el acceso** en forma de inestabilidad residencial, malas condiciones de habitabilidad, etc.

A través de las entrevistas realizadas, tanto a participantes de los proyectos de Provienda como a profesionales de diferentes ámbitos en calidad de informantes clave, se identifican los principales ámbitos y formas de discriminación directa a los que se ve sometida la población extranjera, **impidiendo o dificultando el mantenimiento de la vivienda**. De igual modo, se clarifican cuáles son las **estrategias a las que se ven obligadas a recurrir estas personas en pro de una estabilidad**, buscando minimizar la inseguridad residencial.

La discriminación, manifestada en este proceso de múltiples formas, funciona como impedimento e inconveniente en el mantenimiento residencial que, para este apartado, reflejamos en los siguientes **dos bloques**:

### 1) Ámbitos y formas de la discriminación directa

- a) Convivencia vecinal
- b) Hostilidad en la relación entre personas propietarias e inquilinas
- c) Características y problemáticas de la vivienda

### 2) Estrategias desarrolladas

- a) Subarriendo
- b) Habitar infravivienda
- c) Redes de apoyo
- d) Servicios Sociales y Tercer Sector

### 1) Ámbitos y formas de discriminación directa:

- a) Convivencia vecinal: Una de las formas en la que se manifiesta la discriminación directa producida por la estigmatización cultural y de origen es a través de los **conflictos en la convivencia vecinal** que sufren estas personas, los cuales dificultan en gran medida el mantenimiento de la vivienda. El **señalamiento y escarnio reiterativo que sufren estas personas afecta directamente al itinerario residencial de las personas migrantes**.

*“Las personas de mi cultura chocan mucho porque hay muchos prejuicios. Nos dicen que hacemos escándalo, que freímos o como que comemos y que nuestra comida huele mucho, que gritamos más o que la música (...).” (Valentina, República Dominicana)*

*“Hay vecinos que buscan alguna historia para señalar para que se vayan. Por ejemplo, que huelen a marihuana. Nosotros se lo decimos al propietario, que están diciendo eso y nos dijo que era un vecino que siempre fuma pero los vecinos lo saben, lo que pasa es que los vecinos saben que es un piso de acogida de inmigrantes. Me imagino que están buscando que se canse y diga ya un día que no quiere renovar”. (Coordinadora de la Fundación Elche Acoge)*

*“Acusaron a las personas de que estaban organizando mucho ruido y resulta que no eran ellos, eran otros vecinos y adjudicaron a ellos el ruido. Llamaron a la propietaria”. (Trabajadora Social de la Asociación Provivienda - Alicante)*

Sumado a esto, en los casos de subarriendo, **la convivencia de diferentes núcleos familiares en el mismo inmueble también genera conflictos dentro de la propia vivienda**, pudiendo conllevar abandonos o expulsiones de la misma:

*“Cuando me quedé embarazada estaba compartiendo piso con una española y me dijo que no quería seguir compartiendo piso. No sé si se pensó que me iba a quedar en el piso o algo. Yo estaba trabajando, me tocaba que me renovaran y al saber que estaba embarazada no me renovaron. La chica no sé si habrá pensado que al no renovarme y eso, me iba a quedar con el niño de ocupa”. (Martina, Argentina)*

*“Nos han manifestado muchos problemas de convivencia sobre todo a la hora de cocinar. Resulta curioso porque es algo básico. Nos han llegado muchas quejas de las personas porque no les dejan cocinar, o que tienen que levantarse y cocinar por la noche porque a las personas que viven allí no les gusta que estén con ellas durante el día ni que se tengan que cruzar. Nos llegó el caso de una familia que tenía que cocinar a las 11 de la noche, cuando las otras personas se iban a dormir, con lo que tenían que cocinar y llevárselo a su habitación para comer a lo largo del día. No les apetecía cruzarse en los pasillos y esto se agravó en el tiempo de cuarentena”. (Responsable de Recursos Sociales en el Programa Ciudadanía Activa, Responsable y Solidaria)*

- b) Hostilidad en la relación entre personas propietarias e inquilinas: **El prejuicio de inestabilidad económica que se atribuye al colectivo migrante genera mayor hostilidad en la relación entre propietario/a e inquilino/a**, dificultando las posibilidades de mantenimiento de la vivienda.

*“Te voy a ser sincera: perdí el piso por desgracia (...). He tenido una época sin trabajo, mi hijo no trabajaba en esa época, luego ha venido la nena pequeña y ha sido muy difícil para mí. Entonces tuve que salir por desahucio. Solo estuve 6 meses y después tuve cuatro meses sin pagar porque no tenía y salí. Me quedé con una deuda con el propietario de mil y pico euros que luego le llamé y le pagué por el juzgado. En esa época yo estaba mal”.* **(Ileana, Rumanía)**

*“A nosotros el dueño nos ha subido de 200€ a 250€. Vivimos en un quinto sin ascensor, en una zona muy fea y nos ha subido. Dice que él tiene muchos gastos y como yo no tengo donde buscar, como no hay casas en la zona norte porque hay mucha gente buscando (...). Yo no puedo ir a buscar otra. Como él nos ha subido el alquiler, yo quiero buscar otra casa pero me ha dicho: tú quédate ahí porque no hay casas. ¿Qué hacemos? No hay otra cosa...”.* **(Rachid, Argelia)**

*“Cuando hay un retraso del pago pues se dan muchos comentarios racistas. Hay como una presión mayor a las personas migrantes a la hora de los pagos”.* **(Técnico del Programa de No Discriminación de Provivienda)**

*“Hay personas que han estado en algún piso de alquiler, que no han podido pagarlo porque no tienen empleo y tienen dificultades para pagarlo y ahí sí que han recibido por parte de los caseros malas palabras. Les han llegado a echar de casa, les han llegado a insultar, incluso haciendo alusión a su procedencia”.* **(Orientadora Laboral - Técnica de Empleo de Aculco Asociación Cultural por Colombia)**

- c) Características y problemáticas de la vivienda: El mantenimiento de la vivienda se dificulta debido a las características de las viviendas a las que pueden acceder, **cuyas reparaciones y costes derivados de estas se ven obligados a asumir debido a la inexistencia de un contrato legal de arrendamiento y/o al miedo a la expulsión/rescisión del contrato por parte de la propiedad.**

*“La gente que alquila la vivienda dice: yo te lo alquilo con el riesgo de que a lo mejor no me pagues porque eres inmigrante, además no tienes unos recursos constantes en el tiempo. Entiéndeme que no voy arreglarte todo lo que debería de arreglar, entonces tu lo vas haciendo conforme puedas”.* **(Coordinadora de la Fundación Elche Acoge)**



*“Un día hubo un problema en el techo de la cocina, entraba agua de la lluvia. Le llamé para que arreglara el techo y nos ha dicho que no, que pagamos muy poco y que lo arreglamos nosotros. Nos dijo: si no, os podéis salir de la vivienda si no queréis”. (Aicha, Argelia)*

*“Me salió un piso más barato. De 450€ que pagaba a un piso de 280€ que a mí me convenía. Era un ático de dos habitaciones y se veía bonito cuando lo ví. Resultó ser un quinto piso sin ascensor. Cuando llegamos al piso y estuvimos viviendo de 4 a 6 meses nos pusimos enfermos de las humedades que había. Se ponían verdes las paredes de la habitación. Así que nos tuvimos que ir (...). El dueño no nos quiso arreglar nada, nos dijo que por eso lo alquilaba barato”. (Camila, Ecuador)*

## **2) Estrategias desarrolladas:**

Las estrategias que el colectivo migrante utiliza para lograr la estabilidad residencial en el mismo inmueble, como opciones “obligadas” frente a las problemáticas que sufren a la hora de mantener la vivienda, son:

- a) Subarriendo: La situación socioeconómica, en la que se ven sumidas estas personas ante las barreras de acceso del mercado laboral y la precariedad que sufren, es el motivo por el que para sufragar la renta del alquiler, las personas titulares del contrato subarriendan habitaciones del inmueble donde residen.

*“¿Qué hacen? Pues alquilan una habitación, y se la alquila por 150 €, pero con eso come. Para ellos eso es muchísimo”. (Responsable de atención y orientación para la tramitación de ayudas de la Asociación Cultural por Colombia-Aculco)*

- b) Habitar infravivienda: Este colectivo, expuesto en mayor medida a la exclusión (por su situación socioeconómica, la falta de redes de apoyo, las dificultades en el acceso a ayudas para el alquiler, entre otras cuestiones) y desprotegido frente al mercado inmobiliario, **se ve obligado a vivir en situaciones de infravivienda y, en muchas ocasiones, a sufragar los gastos de las reparaciones de la vivienda debido a la negativa de la propiedad a asumir éstas si quieren conservar la vivienda**. En otras ocasiones, las personas propietarias se niegan a realizar las reparaciones hasta que los/as inquilinos/as no se vayan de la vivienda, como elemento de acoso para la expulsión.

*“El señor nos llevó pintura para que lo pintásemos. El piso lo mantenía yo con mi hijo. Le arreglaba las puertas. Es un piso al que nosotros le dimos arreglo. Nunca le dijimos al casero: oiga, mande esto, mande aquello. Siempre éramos nosotros arreglándolo, pintándolo. Cuando nos salía algo de trabajo pues lo íbamos arreglando poco a poco”. (Paola, Venezuela)*

*“Se da mucho la situación de que como los precios de alquiler han subido y verdaderamente se están pagando millonadas por agujeros, porque son agujeros. Se nos ha dado mucho la situación en los últimos años de familias que vivían en este tipo de viviendas varios años, viviendas que no se han reformado donde el propietario alegaba que no tenía dinero, que no podía arreglar la vivienda o que el alquiler era muy bajo. De repente, llega la finalización de contrato y el casero dice que es que tiene que reformar la vivienda y la va a alquilar para ponerla más cara. Lo hace cuando sabe que le va a sacar el doble a la vivienda”. (Técnico del Programa de No Discriminación de Provienda)*

- c) Redes de apoyo: como hemos visto, se trata de un elemento transversal en los itinerarios residenciales. En este caso, se acude a esta red como **provisora de recursos económicos puntuales ante la dificultad de pagos derivados de la inestabilidad y precariedad laboral** a la que se ven sometidos. Sin embargo, y a pesar de la efectividad de las redes como estrategia de mantenimiento, el uso frecuente de éstas pueden generar un desgaste y debilitamiento de las mismas provocando una desprotección a largo plazo.

*“Una vez que faltaba trabajo vivía en casa de un amigo y ese amigo sabía que no tenía trabajo y me perdonó los meses que no tenía trabajo hasta que conseguí uno”. (Emmanuel, Nigeria)*

*“Algunos impagos los hemos arreglado con dinero de amigos”. (Joseph, Ghana)*

*“La movilidad residencial cuando hablamos de mantenimiento de la vivienda también se puede ver desde las redes. (...) Las redes también condicionan la frecuencia con la que se realiza un cambio de residencia. Hay muchas estrategias diferentes dependiendo del colectivo”. (Investigador de la Universidad Autónoma de Barcelona - Especialista en movilidad residencial de la población migrante)*

- d) Servicios Sociales y Tercer Sector: las instituciones públicas y algunas entidades del tercer sector, mediante los distintos programas y planes de apoyo al alquiler, fomentan el mantenimiento de las viviendas a través del pago de suministros, mediación vecinal, o la mejora de las capacidades para afrontar las rentas del alquiler.

*“Fui a un centro social para comentarle lo que me está pasando (tras la ejecución de un desahucio) y ellos me han mandado a una asociación que estaba en otro sitio y me dieron un piso para vivir yo y mi hijo y mi hija durante seis meses hasta que yo he podido tener un poco de dinero. (...) No me cobraron nada, me ayudaron con cosas para la nena mientras la situación”. (Ileana, Rumanía)*

En última instancia cabe señalar que durante la investigación, derivado de la coyuntura actual de la pandemia COVID-19, las personas entrevistadas (tanto participantes de programas como informantes clave) manifestaron que durante el confinamiento vivido, **parte del colectivo migrante** se vio obligado a continuar con sus empleos (trabajos informales) a pesar de las restricciones sanitarias para poder hacer frente a los gastos derivados de la vivienda así como para su propia manutención, poniendo aún más en riesgo su salud. Es decir, estas personas no sólo **han tenido que padecer un confinamiento en muchos casos en viviendas con deficiencias de habitabilidad o situaciones de hacinamiento**, sino que además se han visto **abocadas a poner en riesgo su salud y las de sus familias**.

# ÁMBITOS DE DISCRIMINACIÓN EN EL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA.



## A) CONVIVENCIA VECINAL

*"Las personas de mi cultura chocan mucho porque hay muchos prejuicios. Nos dicen que hacemos escándalo, que freímos o como que comemos y que nuestra comida huele mucho, que gritamos más o que la música (...)"*. (Valentina, República Dominicana)

## B) HOSTILIDAD EN LA RELACIÓN ENTRE PROPIETARIO E INQUILINO

*"Cuando hay un retraso del pago pues se dan muchos comentarios racistas. Hay como una presión mayor a las personas migrantes a la hora de los pagos"*. (Técnico del Programa de No Discriminación de Provienda)

## C) CARACTERÍSTICAS Y PROBLEMÁTICAS DE LA VIVIENDA

*"Un día hubo un problema en el techo de la cocina, entraba agua de la lluvia. Le llamé para que arreglara el techo y nos ha dicho que no, que pagamos muy poco y que lo arreglamos nosotros. Nos dijo: si no, os podéis salir de la vivienda si no queréis"*. (Aicha, Argelia)

## 6º PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN

La **integración residencial** de las personas extranjeras depende de múltiples elementos como hemos apuntado a lo largo de este informe. En primer lugar de su situación socioeconómica, pero también de aspectos vinculados a su situación administrativa, a procesos de discriminación o a la disposición de otros recursos como puedan ser las redes sociales de apoyo (o capital social).

En el pasado informe *Apoyos para la inclusión. Intermediación residencial para las personas nacionales de terceros países* (Provivienda, 2019) se analizaba el papel de las **redes de apoyo tanto formales como informales** en dichos procesos de inclusión.

En esta ocasión hemos querido abordar el problema de **la discriminación directa (absoluta y relativa) en el acceso y mantenimiento de las viviendas**. Para ello hemos realizado un doble *Testing inmobiliario* y nos hemos acercado a las historias de las personas extranjeras y a la visión de los/as expertos/as sobre este fenómeno.

La intención no es sólo evidenciar la existencia de discriminación y cómo esta funciona como un elemento de exclusión residencial específico de estas personas, sino comprender las causas y sobre todo los ámbitos en los que aparece para poder **incidir sobre sus diferentes manifestaciones**.

Lo primero que podemos concluir de este estudio es que **la discriminación directa es un fenómeno normalizado**. El **72.5% de las inmo-**

**bilarias contactadas** (en el *Testing 2*) **aceptan discriminación directa absoluta** (bloqueo total en el acceso a la vivienda). Esta abrumadora mayoría únicamente presenta niveles más bajos en Barcelona, que podrían estar asociados a la apertura del primer expediente sancionador por parte del Ayuntamiento de la ciudad por motivos de discriminación. Parece necesaria la aparición de medidas punitivas que disuadan, al menos, de las formas más directas y absolutas de discriminación. **Del 27.5% restante que no la aceptan, el 81.8% acepta la discriminación directa relativa** (aumento de requisitos específicos en el acceso a la vivienda). Es decir, apenas encontramos inmobiliarias que rechacen cualquier forma de discriminación directa por motivo de origen.

Hay varios factores o causas que explican la discriminación directa por origen. Lo primero que identificamos es la **estigmatización racial y cultural** que se activa a través de diferentes mecanismos como el idioma/acento o la indumentaria y rasgos raciales. Pero queremos señalar la importancia de factores relacionados con la **aporofobia o estigmatización de la pobreza**. La presunción de un bajo nivel socioeconómico de las personas extranjeras condiciona el trato que se recibe.

Estos determinantes de la discriminación directa actúan en una serie de ámbitos tanto en el acceso como en el mantenimiento de la vivienda. En relación al inicio de la trayectoria residencial, estos se materializan en un **exceso de documentación requerida**, un **incremento de las garantías exigidas, engaños sobre la disponibilidad de viviendas** junto al uso de **excusas**, y la presentación de **cláusulas abusivas** en

la formalización de contratos de alquiler. De manera complementaria, cuando se trata de la sostenibilidad de un alquiler residencial, la discriminación se presenta en forma de **conflictos vecinales, hostilidad en las relaciones con las personas propietarias** y en un **déficit** en las características de **habitabilidad** de las viviendas. Hay que señalar que en ocasiones asistimos a situaciones en las que se presenta una **doble discriminación** donde las personas extranjeras son víctimas de prejuicios asociados a su origen pero también al **género** y su **situación familiar** (especialmente familias monomarentales), entre otras cuestiones.

La **ausencia de medidas que protejan de forma efectiva** a las personas extranjeras de la discriminación, **desemboca en procesos de exclusión residencial** y aún cuando consiguen acceder a un alquiler les aboca a situaciones de infravivienda, hacinamiento, etc. Aparecen otras estrategias más efectivas para evitar la exclusión ligadas a las **redes de apoyo informales pero también** a las **de carácter formal** como puede ser el tercer sector, el tejido asociativo y las instituciones públicas. El **acompañamiento** tanto en el acceso como en el mantenimiento aparece como una **pieza clave en la lucha contra la discriminación directa**.

## 7º RECOMENDACIONES EN CONTRA DE LA DISCRIMINACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

Desde el ámbito internacional, el Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial de la ONU insta a los Estados a “suprimir los obstáculos que impidan a los no ciudadanos disfrutar de los derechos económicos, sociales y culturales, sobre todo en la vivienda”, entre otras cuestiones. Además, recomienda a los Estados “garantizar la igualdad en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada a los ciudadanos y los no ciudadanos, especialmente evitando la segregación en materia de vivienda y velando por que las agencias inmobiliarias se abstengan de utilizar prácticas discriminatorias” (Recomendación general Nº 30, 65º período de sesiones, 2005).

En cuanto a la Comisión Europea, reconoce la existencia de formas de discriminación directa e indirecta, y la ausencia de la misma aparece como objetivo mediante “la aplicación del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial o étnico”. Junto con otros ámbitos de aplicación, se menciona la necesidad de actuar en el ámbito de la vivienda, “por lo que respecta tanto al sector público como al privado, incluidos los organismos públicos en relación con (...) el acceso a bienes y servicios disponibles para el público y la oferta de los mismos, incluida la vivienda” (Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29/06/2000). La principal limitación es que no establece claramente que las prácticas discriminatorias sean sancionables cuando el que ofrece la vivienda es un/a propietario/a particular, dado que podría ser considerado que el alquiler en este caso ocurre en la esfera privada y familiar, y por ello queda excluido de la normativa existente para la igualdad de trato y la no discriminación.

En el caso de España, dicha Directiva se transpone por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre. Además, a través de la Ley de Extranjería, se establece la garantía en el acceso a los sistemas públicos de ayudas en materia de vivienda a las personas extranjeras de larga duración. Es decir, esta garantía no se extiende para personas extranjeras con autorizaciones de residencia temporal, o bien serán las comunidades autónomas las que podrán discrecionalmente establecerlas. Más allá de estas menciones, no ha habido un desarrollo legislativo específico y exhaustivo que aborde la discriminación, si bien se elaboró el Anteproyecto de Ley Integral para la Igualdad de Trato y la No Discriminación pero no llegó a ser aprobado.

La escasez de instrumentos sancionadores en las situaciones de discriminación en la vivienda nos lleva a una ausencia casi total de jurisprudencia al respecto, con un único y reciente expediente abierto por el Ayuntamiento de Barcelona como se mencionó en el informe.

Estamos, por tanto, ante un marco normativo que defiende el derecho a la no discriminación. Sin embargo, en el ámbito de la vivienda este derecho se vulnera sistemáticamente. El camino desde que se produce la acción discriminatoria hasta que se penaliza está lleno de obstáculos. En primer lugar, la persona afectada tiene que reconocer que ha sido víctima de una discriminación, algo especialmente complicado en los casos de discriminación indirecta. Es necesario que conozca además las herramientas de protección existentes y que, cuando se decida a utilizarlas, éstas sean realmente efectivas. Hay que tener en cuenta,



además, que en ocasiones no sólo no cuentan con los instrumentos necesarios sino que existen ayudas públicas que suponen una discriminación indirecta a través de requisitos que sitúan en desventaja a determinadas personas. Con la intención de allanar este camino y, sobre todo, con el fin de que se reduzcan los casos de discriminación, presentamos una serie de propuestas.

Abordamos las recomendaciones desde diferentes bloques que buscan atacar el problema de la discriminación a través de estrategias que van desde las más preventivas basadas en información, acompañamiento, formación y sensibilización a otras de carácter punitivo, a través de mecanismos de control y la legislación ya existentes. Además, consideramos fundamental actuar sobre todos los agentes implicados en los procesos de acceso y mantenimiento de una vivienda. Esto es, los/as propietarios/as, agencias inmobiliarias, inquilinos/as y la sociedad en su conjunto.

## **1. Servicios de información y asesoramiento sobre vivienda destinados a personas migrantes.**

Algunas de las situaciones relatadas en el informe muestran cómo se cometen una serie de malas praxis con las personas migrantes que se relacionan con las diferentes posiciones de poder a la hora de buscar una vivienda (oferta vs. demanda), así como por el desconocimiento de los derechos y deberes en el alquiler. En este sentido, es fundamental facilitar y hacer asequible esta información a las personas que van a alquilar, especialmente a aquellas más vulnerables.

Se recomiendan iniciativas como la creación de una **plataforma virtual que reúna en diferentes idiomas información relativa a los**

**derechos de las personas extranjeras**, sobre la legislación en materia de vivienda, especialmente sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Asimismo, se podrá informar sobre las prácticas discriminatorias e ilegales y sobre los mecanismos de protección y de sanción de dichas prácticas.

En Reino Unido, el Portal de los derechos de la vivienda para los migrantes (<http://www.housing-rights.info/>) proporciona información detallada para los recién llegados y las personas encargadas de darles orientación en Inglaterra y Escocia, y ha sido reconocido como buena práctica en el European Website on Integration (EWSI).

**Por otro lado, estas medidas se deben complementar con servicios de asesoramiento a través de las Oficinas de Vivienda**, que entre otras cuestiones, asesoren de forma presencial y telemática en los procesos de acceso a la vivienda, sirvan de guía en la recopilación de documentación y proteja de prácticas abusivas.

En Alemania, la ONG Planerladen ha sido contratada por un Gobierno regional para mejorar la situación de los migrantes y las minorías étnicas en el mercado de la vivienda, a través de 3 objetivos : 1) análisis y documentación de la discriminación hacia los migrantes en la vivienda; 2) promoción del intercambio y el diálogo intercultural; 3) desarrollo de medidas ejemplares para luchar en contra de la discriminación en el sector de la vivienda.

## **2. Impulso de servicios de mediación en alquiler como políticas públicas.**

La metodología detrás de las Bolsas de Vivienda en Alquiler Asequible ha mostrado su eficacia para facilitar el acceso a un alojamiento



de personas que sufrían discriminación por su origen. En dichos programas, se ayuda a las personas -independientemente de su nacionalidad- a encontrar vivienda asequible que se adecúe a sus necesidades, mientras se ofrecen garantías a las personas arrendadoras. Estos programas evitan la discriminación, dado que el propietario que quiera acogerse a las garantías del programa no puede rechazar a una persona u hogar que la mediadora les ofrezca, siempre que cumplan los requisitos necesarios.

Las diferentes Bolsas de Vivienda diseñadas por Provivienda, especialmente aquellas dirigidas a población migrante, han demostrado buenos resultados en sus 25 años de funcionamiento tanto en la lucha contra la discriminación como en la provisión de vivienda asequible.

Por su parte, dichas medidas, pueden complementarse mediante estímulos fiscales a la parte arrendadora o ayudas directas a la arrendataria, siempre que se alquile la vivienda a precio limitado en las Bolsas de Alquiler Asequible.

### **3. Apoyo a proyectos de investigación y sensibilización sobre discriminación y vivienda.**

**Impulsar la investigación y la sensibilización** a través de proyectos dirigidos a detectar y evidenciar situaciones sobre discriminación, profundizar sobre sus diferentes manifestaciones y sensibilizar al conjunto de la sociedad, se vuelve necesario en un contexto en el que muchas de las discriminaciones son indirectas o invisibilizadas.

Es una medida especialmente relevante ya que, como hemos visto, se trata de un fenómeno normalizado y en muchas ocasiones no

se identifican correctamente como actitudes discriminatorias. Conocer las mediaciones de la discriminación, ayuda a ejecutar políticas públicas basadas en evidencias, que no sólo incorporen actuaciones que penalicen dichas prácticas, también incentivos o políticas más sectoriales dirigidas al apoyo de la población vulnerable.

Por otro lado, al igual que se mostraba en la recomendación 1, algunas de las actitudes discriminatorias y malas praxis se pueden derivar del desconocimiento de los derechos y obligaciones en materia de vivienda de los actores implicados. Será necesario, por tanto, promover y apoyar acciones y campañas de sensibilización orientadas a que estas cuestiones sean conocidas por gran parte de la sociedad, en especial por la población vulnerable.

### **4. Formación específica a agentes clave sobre discriminación en el ámbito de la vivienda.**

Se ha demostrado que los/as agentes inmobiliarios o los/as agentes de la propiedad inmobiliaria son mediadores/as clave en el acceso a la vivienda en España. La formación en igualdad de trato en el ámbito de la vivienda será necesaria para no incurrir en malas praxis que puedan derivarse de una falta de conocimiento explícito. Una medida **necesaria en este sentido es que se incorporen módulos temáticos sobre discriminación** en la formación de los/as agentes inmobiliarios para obtener la certificación que les acredite para ejercer su profesión, que garanticen que las prácticas ejercidas respetan los derechos y libertades de todas las personas.

Por su parte, en ocasiones se desconoce que el ámbito de la vivienda es también un contexto en el que se ejerce discriminación y que tiene

graves consecuencias en las personas que la sufren. Es fundamental la **formación y sensibilización** sobre estos procesos hacia otros agentes implicados en la defensa de los derechos de las personas extranjeras, como son las **fiscalías** y la **las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado**. Es importante que la **Fiscalía contra los delitos de odio y la discriminación** actúe contra la discriminación que opera en el ámbito de la vivienda, entendiendo las referencias a la nacionalidad como agravantes que las actitudes y conductas discriminatorias.

El EWSI ha reconocido como buena práctica el programa de la Región de Alsacia (Francia) para reforzar la sensibilización de los representantes locales electos con el fin de que tengan mejor en cuenta las necesidades de los inmigrantes recién llegados. El programa se desarrolla en dos fases: 1) se elabora un conocimiento exhaustivo de las características demográficas y la localización geográfica de los recién llegados; 2) se organizan reuniones con los actores locales para debatir acerca de las condiciones de recepción de la población inmigrante en las distintas ciudades de Alsacia y las dificultades encontradas.

## **5. Aprobación de una Ley Integral para la Igualdad de Trato y la No Discriminación que contemple la vivienda como ámbito de discriminación.**

La anunciada Ley Integral para la Igualdad de Trato y la No Discriminación **debe ampliar la protección contra la discriminación en vivienda** más allá de los motivos establecidos en la Directiva 2000/43/CE. Hay que recordar que el citado Anteproyecto de hace años reforzaba esta idea, indicando además que las Administraciones Públicas deben garantizar que las políticas de vivienda respeten el derecho a la igual-

dad de trato. Sin embargo, restringía las situaciones de discriminación a los prestadores de servicios de venta, arrendamiento o intermediación inmobiliaria en sus operaciones comerciales. Entendemos preferible la prohibición de conductas discriminatorias en todas las ofertas “disponibles para el público”, es decir, todos aquellos supuestos donde la intención de vender o arrendar la propiedad se anuncia públicamente. Esto incluiría a particulares que publiciten su intención de vender o arrendar, así como portales de anuncios (tanto generales como específicamente inmobiliarios). Es necesario también que se amplíe el alcance de las situaciones de discriminación en vivienda no solo al acceso, sino también al uso de la vivienda, así como incluir específicamente las situaciones de discriminación indirecta y el acoso inmobiliario.

Además, la **Estrategia Estatal para la Igualdad de Trato y la No Discriminación** nos parece fundamental como eje desde el que poder dar coherencia y articular medidas preventivas, informativas y de sensibilización

Por último, es necesario que la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social **sea modificada, ya que restringe las ayudas en materia de vivienda solo a las personas extranjeras residentes de larga duración.**

## **6. Adhesión al Código de Buenas Prácticas Inmobiliarias.**

La dificultad para detectar y denunciar situaciones de discriminación en el ámbito de la vivienda, obliga a poner en marcha soluciones que mejoren la situación desencadenante. Se vuelve fundamental la creación de un Código de Buenas Prácticas Inmobiliarias, que incluyan

compromisos con la igualdad de trato y el derecho a la vivienda. Dicho Código de Buenas Prácticas adquirirá valor en la medida en que los Colegios Profesionales de API se adhieran al mismo, para que sea de obligado cumplimiento. En este sentido, es fundamental que las entidades del Tercer Sector más especializadas en vivienda e igualdad de trato estén presentes en el seguimiento de dicho código, para evitar la desviación de los objetivos y garantizar el cumplimiento del mismo.

Para avanzar en este tipo de medidas preventivas, sería interesante promover proyectos piloto que estudien la **implantación de un sistema de puntos** que, a través de herramientas para detectar prácticas discriminatorias como el uso de la metodología de *testing*, genere una **“marca de calidad” para los/as agentes mediadores/agencias inmobiliarias**, contemplando la posibilidad de sancionar en los casos en los que se detecte discriminación reiterativa. Medidas de este tipo permiten establecer un estándar de calidad y transparencia en la práctica inmobiliaria, pero también establecen una serie de criterios de carácter objetivo que permitirían implementar con cierta facilidad procesos sancionadores en caso de que estos sean necesarios.

En Bélgica, la “marca de calidad” se aplica a agencias inmobiliarias con un sistema de “semáforo” que evalúa la existencia o no prácticas discriminatorias. Esta medida permite establecer un sistema de recomendaciones y rankings publicado por la ONG *“Asbl Convivium”*, que integra una “lista de personas propietarias simpáticas”, reconocida como buena práctica en el EWSI.

## 7. Apoyo en las reclamaciones formales sobre vulneración de derechos.

En España existen diferentes canales para visibilizar y denunciar vulneraciones de derechos, que en muchas ocasiones son desconocidos o poco utilizados. Fomentar las **reclamaciones ante la Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC) y ante el Defensor del Pueblo**, como complemento a instrumentos sancionadores, permitiría contabilizar prácticas discriminatorias en el ámbito de la vivienda, así como visibilizar dicho problema. La acumulación de este tipo de reclamaciones puede resultar un elemento de presión para mejorar en el medio plazo las políticas públicas relacionadas.

Generar información sobre dichos procesos, apoyar actuaciones de incidencia jurídica, promover iniciativas de apoyo y acompañamiento a las personas migrantes ante su vulneración de derechos, disminuir la burocracia y facilitar los trámites, etc., son algunas de las iniciativas que, en el corto plazo, podrían fortalecer la capacidad de entidades sociales y personas afectadas en la defensa de los derechos.

## 8. Creación de canales directos de interlocución entre Tercer Sector y Fiscalía especializada.

Partimos de la premisa de que la respuesta jurídica a los comportamientos discriminatorios no puede abordarse solo desde el ámbito del derecho penal. Existen muchas situaciones cuya respuesta requiere de otros órdenes, principalmente a través del derecho administrativo sancionador (a través de la citada Ley Integral para la Igualdad de Trato y la No Discriminación). Pero en el orden penal observamos que en la

población migrante pueden concurrir situaciones que debiliten sus posibilidades individuales de defensa (desconocimiento de la normativa, el idioma, miedos a represalias, etc.), y por tanto su garantía del derecho a la vivienda y del derecho a la igualdad de trato, así como su derecho a la tutela judicial efectiva.

En este sentido, cuando la respuesta deba darse desde el orden penal, es fundamental el papel de una Fiscalía Especializada. Podemos destacar como un aspecto positivo que en los últimos años se ha avanzado con servicios especializados a tal efecto, en la coordinación con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, así como en el establecimiento de protocolos.

Es en este punto donde queremos poner en valor la importancia de la interlocución con la sociedad civil, ya que la mayoría de los casos no se denuncian, o no prosperan por falta de prueba, y las organizaciones podemos ser un buen termómetro, un apoyo claro para sacar estas situaciones a la luz, así como en el acompañamiento a las víctimas durante el procedimiento. Para ello es necesario articular canales directos de interlocución, por lo que proponemos tanto la **creación o desarrollo de Comisiones específicas sobre racismo y xenofobia, como la inclusión clara de aquellas situaciones relacionadas con vivienda** que puedan abordarse desde el ámbito penal.

## **9. Inclusión en las políticas de la vivienda de medidas transversales contra la discriminación.**

Las políticas públicas deben garantizar un trato igualitario para todas las personas, y las políticas de vivienda no deben quedarse atrás.

La anunciada Ley de Función Social de la Vivienda, de ámbito estatal, debe articular medidas específicas contra la discriminación, que garanticen el derecho a la vivienda para todas las personas.

Asimismo, encontramos que algunas normativas de acceso a recursos de vivienda, ya sean ayudas o vivienda pública, discriminan de forma indirecta a personas migrantes mediante sus requisitos de acceso.

Propuestas enfocadas a la disminución de la antigüedad en el empadronamiento para acceder a vivienda pública o a ayudas al alquiler deberían integrarse de forma unificada en las diferentes Comunidades Autónomas y municipios. Por su parte, incluir el subarriendo y la vivienda compartida dentro de las situaciones residenciales sujetas a ayudas para el alquiler, considerando la pluralidad de titulares del contrato de arrendamiento, podría mejorar la situación económica de muchas familias que hacen uso de este régimen a falta de otras alternativas de las que se ven expulsadas.

Por su parte, desde el ámbito municipal, valoramos muy positivamente el régimen sancionador de la ciudad de Barcelona contra los anuncios de vivienda que incurren en discriminación. Dicha propuesta, es una buena medida que permite generar cambios desde la “ejemplaridad”, y que tienen un impacto directo en la modulación de la oferta de vivienda, por lo que en el ámbito municipal se recomienda replicar dicha iniciativa.

## 8º DETALLES METODOLÓGICOS SOBRE LA RECOGIDA DE INFORMACIÓN DE *TESTING 1*, *TESTING 2* Y ENTREVISTAS EN PROFUNDIDAD

La metodología de este estudio, basada en técnicas cualitativas y cuantitativas, se implementó por medio de la aplicación de un *testing inmobiliario* (información cuantitativa y cualitativa) y a través de entrevistas en profundidad a partir de un guión semiestructurado (información cualitativa) como se ha ido presentando anteriormente. El proceso de recolección de la información se desarrolló en las provincias y capitales de Madrid, Alicante, Barcelona y Granada; territorios donde Pro Vivienda tiene presencia e implementa programas de intervención con personas del colectivo migrante como destinatarias de los mismos. Estos también se caracterizan por ser territorios con presencia de población migrante (13,2% en Madrid, 14,2% en Barcelona, 19,1% en Alicante y 6,6% en Granada) y donde el mercado inmobiliario es heterogéneo con características particulares que van desde un interés turístico nacional e internacional estacional/anual, la elevada demanda de viviendas por parte de estudiantes de manera puntual (universitarios/as) y/o las derivadas de ser capitales de provincia y polos de atracción poblacional.

### **Cuantitativo: *Testing 1* y *Testing 2*.**

A la hora de implementar la recogida de información cuantitativa a través de los *testings*, hay que referenciar las particularidades entre las dos tipologías desarrolladas tanto por su diseño y objetivos, finalidad y alcance, como por las muestras desarrolladas. A continuación se presenta el detalle para cada uno de los *testing*.

***Testing 1: Recogida de información con perfil nacional y extranjero en idénticas condiciones socioeconómicas, familiares y de género, para detectar y medir las manifestaciones de la discriminación directa relativa y como se presentan en el acceso a la vivienda de los diferentes demandantes.***

Se han considerado inicialmente dos perfiles diferenciados: por un lado, un perfil de demandante nacional de vivienda para el alquiler, y por otro lado, un perfil demandante extranjero. De igual modo, se ha establecido el contacto con **200 agencias inmobiliarias** (50 por cada territorio considerado) a través de dos anuncios específicos de viviendas para el alquiler para cada una de ellas (100 anuncios por territorio publicados en internet y gestionados por agencias inmobiliarias). Por tanto, se cuenta con un total de **400 anuncios específicos** a los que se contacta con ambos perfiles, planteando una muestra total de **800 contactos**.

En cada uno de los contactos realizados (ya sea mediante perfil nacional o perfil extranjero), la llamada se estructura en dos bloques diferenciados: el primer **bloque relativo a un anuncio específico**, y el **segundo bloque sobre la oferta que la inmobiliaria realiza de otros pisos de precios similares al inicialmente considerado** (que se encuentran en el rango previamente establecido). Es decir, se recaba una doble información en cada contacto a través de un anuncio específico en los diferentes territorios y en los dos perfiles utilizados (nacional y

extranjero): primero se recaba una serie de datos específicos para el anuncio particular de la inmobiliaria y en segundo lugar información sobre anuncios/pisos de similares características con un factor común de precios de alquiler similares (para medir la oferta disponible en función de perfiles dentro de dichos rangos, y cuantificar e identificar si existen factores de discriminación en cuanto a la oferta, en número y características de las viviendas ofrecidas principalmente).

Además, el **perfilado** utilizado, tanto para nacional como para extranjero, se basaba en las siguientes **características sociodemográficas comunes** para evitar posibles sesgos socioeconómicos y posibilitar la comparativa entre ambos perfiles sociales: pareja con dos hijos menores (dos adultos y dos menores dependientes en la unidad convivencial), ambos adultos poseen contrato laboral de obra/servicio “renovables año a año” y niveles de renta neta del hogar con solvencia para evitar que los costes del alquiler superen el 33% de los ingresos netos. Además en todos los casos testados, para evitar potenciales sesgos, tanto la persona nacional como la migrante coincidían en género, controlando así todos los factores posibles del tra-

bajo de campo. En cuanto a la **distribución espacial**, se han tomado como referencia tanto las capitales de provincia como las coronas metropolitanas (áreas de influencia directa de la ciudad). Y en última instancia, se estableció un **análisis previo de la oferta online existente en el mercado** para establecer unos intervalos de precios para viviendas en alquiler, configurándose una tipología en tres categorías ad-hoc para cada territorio, (el de menor cuantía representando las posibles viviendas con hacinamiento para 4 personas, el intermedio un ratio adecuado de espacio/persona, y el tercer grupo el de condiciones a priori más beneficiosas en cuanto a características de habitabilidad), excluyendo de la muestra los rangos más extremos de precios del mercado inmobiliario de las diferentes regiones, y dando un mayor peso a los dos intervalos de menor cuantía para adecuarlo a las características socio-económicas de los perfiles de testeo y evitar posibles sesgos derivados del nivel de renta de la unidad de convivencia.

A continuación se presenta la tabla con el detalle pormenorizado para cada uno de los territorios considerados. Si bien, hay que tener en cuenta que **para lograr los contactos efectivos se han tenido que realizar un número superior de llamadas**: 786 llamadas del perfil nacional y 757 llamadas del perfil extranjero, **1.543 llamadas realizadas en total para obtener los 800 contactos válidos** (habiéndose establecido un tope máximo de 5 llamadas por anuncio/agencia). Este hecho posiblemente esté condicionado por la situación de la pandemia COVID-19 y la realización del trabajo de campo durante los meses estivales.

CARACTERÍSTICAS GENERALES TESTING 1								
Territorio	Intervalos de precios	Límite renta neta unidad familiar	Universo de viviendas	% de viviendas totales	Muestra (Suma Nac+ Extranj.)	“Tasa de esfuerzo” nacionales*	“Tasa de esfuerzo” extranjeros/as*	“Tasa de esfuerzo” total*
Granada	350-450	1.350	399	15%	80	2,05	1,83	1,94
Granada	450-600	1.800	1.139	42%	80	1,98	2,00	1,99
Granada	600-800	2.400	1.144	43%	40	1,50	1,80	1,65
<b>TOTAL</b>			<b>2.682</b>	<b>100%</b>	<b>200</b>	<b>1,91</b>	<b>1,89</b>	<b>1,9</b>

Territorio	Intervalos de precios	Límite renta neta unidad familiar	Universo de viviendas	% de viviendas totales	Muestra (Suma Nac+ Extranj.)	"Tasa de esfuerzo" nacionales*	"Tasa de esfuerzo" extranjeros/as*	"Tasa de esfuerzo" total*
Alicante	350-500	1.500	142	13%	80	1,70	1,63	1,66
Alicante	500-600	1.800	296	27%	80	2,10	2,10	2,10
Alicante	600-800	2.400	675	60%	40	1,85	1,50	1,68
<b>TOTAL</b>			<b>1.113</b>	<b>100%</b>	<b>200</b>	<b>1,89</b>	<b>1,79</b>	<b>1,84</b>
Madrid	550-650	1.950	829	13%	80	2,05	1,53	1,79
Madrid	650-750	2.250	2.222	35%	80	1,93	1,95	1,94
Madrid	750-850	2.550	3.241	52%	40	1,90	1,50	1,70
<b>TOTAL</b>			<b>6.292</b>	<b>100%</b>	<b>200</b>	<b>1,97</b>	<b>1,69</b>	<b>1,83</b>
Barcelona	600-700	2.100	400	13%	80	2,15	2,55	2,35
Barcelona	700-800	2.400	1.092	35%	80	1,98	1,90	1,94
Barcelona	800-900	2.700	1.636	52%	40	2,20	2,10	2,15
<b>TOTAL</b>			<b>3.128</b>	<b>100%</b>	<b>200</b>	<b>2,09</b>	<b>2,2</b>	<b>2,15</b>

\*"Tasa de esfuerzo": número de llamadas realizadas para lograr las muestras diseñadas  
Fuente: Datos actualizados a fecha 01/07/2020 a través de la página web de <https://www.idealista.com/>

**Testing 2: Recogida de información con perfil nacional para explorar el origen de casos de orden de discriminación directa, considerando tanto aquellos propios de la discriminación directa absoluta como los de la discriminación directa relativa.**

A la hora de realizar el segundo testeo del estudio, de acuerdo a la oferta de una vivienda tipo/hipotética puesta a disposición para el alquiler en los cuatro territorios considerados (50

contactos por cada territorio, suponiendo un total de 200 contactos efectivos), se utiliza un **único perfil nacional** basado en las siguientes características: hombre/mujer de origen nacional de edad adulta y propietario/a de la vivienda, con discurso discriminatorio directo por origen a la hora de ofrecer su vivienda; y **vivienda de tipo "básico"** (dos habitaciones de las cuales una tiene cama de matrimonio y la otra con dos camas pequeñas, segunda planta sin ascensor, exterior, edificio antiguo, semi-amueblado, cocina con electrodomésticos, gas butano, un baño, salón con sofá-cama, sin calefacción, agua comunitaria, y pequeñas humedades por condensación).

A través de este segundo tipo de *testing*, se trata de medir las intenciones de discriminación de la agencia inmobiliaria, como resultado de la solicitud de un/a propietario/a que ofrece una vivienda en alquiler

**Previamente a la realización de las llamadas para ofrecer la "vivienda hipotética", se llevó a cabo un análisis para identificar posibles barrios/distritos para las cuatro capitales de provincia donde la vivienda tipo pudiese estar ubicada, considerando las características de la misma**



y las del potencial entorno para evitar un posible descubrimiento a la hora de hacer los *Mystery House Owner* (llamadas de testeo oculto). En el caso del ofrecimiento **en otros municipios no capital de provincia, se planteó no referenciar con exactitud su ubicación**, por lo que las características de la vivienda ofrecida tenían cabida en cualquier municipio donde estuviesen ubicadas las agencias inmobiliarias seleccionadas para la contactación.

En el desarrollo de dichos contactos se recabó información de caracterización de la agencia inmobiliaria y el perfil de la persona comercial que atendía la llamada, la aceptación o no de discriminación directa absoluta (negación de acceso a la vivienda) y de discriminación directa relativa (respecto a accesibilidad, posible hacinamiento y humedades, establecimiento de límites legales a la contratación del alquiler), y utilización del lenguaje y corrección profesional. Si bien, cabe señalar que en los casos en los que se aceptó discriminación directa absoluta al inicio de la llamada por parte de la agencia inmobiliaria, ya no era necesario continuar con la misma para averiguar posibles discriminaciones directas relativas. En definitiva, **se consideraron los elementos principales propios de la discriminación directa en el acceso a la vivienda como impedimento para la integración residencial de las personas migrantes, fundamentados en las cuatro dimensiones de adecuación, habitabilidad, estabilidad y accesibilidad de la vivienda.**

A continuación se presenta, en detalle, el número de contactos a agencias inmobiliarias realizados para cada uno de los territorios, considerando: llamadas completas para el testeo, agencias a las que no se ha logrado contactar, y agencias que sólo se dedicaban a la compra-venta de inmuebles y no al alquiler o que los teléfonos de contacto de la web daban error. En total, se ha llamado a 293 agencias, realizándose

una media de 1,47 llamadas para lograr un contacto efectivo y válido para el testeo.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TESTING 2					
	Completas	No responden	No válidas	Total Contactos	"Tasa de esfuerzo"
Alicante	50	9	12	71	1,42
Madrid	50	14	8	72	1,44
Barcelona	50	13	21	84	1,68
Granada	50	7	9	66	1,32
TOTAL	200	43	50	293	1,47

\*"Tasa de esfuerzo": número de contactos realizados para lograr las muestras diseñadas

### **Cualitativo: Entrevistas en Profundidad.**

En referencia a la aplicación cualitativa del estudio, las entrevistas abiertas en profundidad (con guión semi-estructurado) se llevaron a cabo manteniendo unas estrategias diferenciadas y específicas. En primer lugar, se partía de un objetivo total de 52 entrevistas, a saber 13 por cada uno de los territorios considerados y con una distribución interna que tuviese en cuenta tanto el género de las personas informantes como su especificidad, ya fuesen participantes de los programas de Provienda o informantes clave con dilatada experiencia en el ámbito de la presente investigación. Así, por un lado, se entrevistó a personas extranjeras no comunitarias (en posesión de NIE) de Europa del Este, Latinoamérica y África, con una dilatada trayectoria residencial



en España (mínimo de 4 años de estancia y media global de 14 años) y participantes activos/as en los programas de Provienda en los territorios mencionados. Y por otro lado, se entrevistó a profesionales de una amplia variedad de perfiles pertenecientes al Tercer Sector, ámbito académico, Administración Pública y a los propios programas de Provienda en calidad de informantes clave para conocer en profundidad la realidad del acceso y mantenimiento a la vivienda por parte de las personas migrantes extracomunitarias.

Las entrevistas, para ambos grupos, se realizaron de forma telemática dadas las exigencias y restricciones producidas por la contingencia sanitaria a raíz de la COVID-19. A pesar de la dificultad que entraña la realización del trabajo de campo de forma telemática, las entrevistas se llevaron a cabo de forma satisfactoria a través del contacto telefónico con los distintos territorios sin la necesidad de desplazamiento.

A continuación se presenta la siguiente tabla con la distribución de las entrevistas realizadas finalmente por perfiles, territorios y género.

<b>ENTREVISTAS EN PROFUNDIDAD</b>										
	<b>Granada</b>		<b>Madrid</b>		<b>Barcelona</b>		<b>Alicante</b>		<b>TOTAL</b>	
	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
Participantes	1	7	--	3	3	5	4	4	8	19
Informantes Clave	2	3	2	8	1	4	1	5	6	20
<b>TOTAL</b>	13		13		13		14		<b>53</b>	

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Amnistía Internacional (2008). **Convivir con la diferencia: marco para combatir la discriminación en Europa**. Londres: Amnesty International Publications.
2. Asociación Provivienda (2013). **Informe 2013 sobre discriminación en la vivienda hacia personas inmigrantes**. Madrid: Provivienda.
3. Asociación Provivienda (2020). **Análisis y propuestas medidas futura ley integral para la igualdad de trato y la no discriminación**. Madrid.
4. Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad (2019): **Encuesta Regional de Migraciones**.
5. Cruz Roja-Diputación Foral de Guipúzcoa (2010): **Actitudes percibidas y vivencias de discriminación de las mujeres inmigrantes**. Guipúzcoa.
6. Departamento Confederal de la Mujer de UGT (2000): **Mujeres Inmigrantes. Factores de exclusión e inserción en una sociedad multiétnica**. Madrid.
7. Dirección General contra la Discriminación. Ministerio de Igualdad (2009): **Motivos de discriminación en España. Estudio exploratorio**. Madrid.
8. European Monitoring Centre on Racism and Xenophobia (2003): **Experiencias de discriminación de minorías étnicas en España. Contra inmigrantes no-comunitarios y el colectivo gitano**. Madrid.
9. Federación de Asociaciones de SOS Racismo (2015): **Puertas que se cierran: Testing sobre discriminación a la población inmigrante en el acceso a la vivienda de alquiler**. España.
10. Fundación FOESSA (2020). **Un arraigo sobre el alambre. La integración social de la población de origen inmigrante en España**.
11. Instituto Nacional de Estadística (2020): **Encuesta de Población Activa**. Madrid.
12. Instituto Nacional de Estadística (2019): **Encuesta de Condiciones de Vida**. Madrid.
13. Instituto Nacional de Estadística (2018): **Encuesta de Población Activa**. Madrid.
14. Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad: **Para la Igualdad de trato y la no discriminación (2011)**. Cuaderno Analítico. Proyecto TODOiMÁS. Madrid.
15. Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social: **Evolución del racismo, la xenofobia y otras formas de intolerancia en España (2017)**. Madrid.
16. Navarro, M.A (2009): **Conductas discriminatorias hacia el colectivo inmigrante en el acceso a la vivienda en Bilbao**. Bilbao: SOS Racismo Bizkaiko - SOS Arrazakeria. Vizcaya.
17. Navarro, M.A, Guanche, T.S. y Ridruejo, B. (2011): **Testing Inmobiliarias 2011. Investigación sobre la discriminación en el acceso a una**

**vivienda en alquiler de la población extranjera en Bilbao.** Bilbao: CEAR-Euskadi, SOS Racismo Bizkaia. Vizcaya.

18. Observatorio de las Ocupaciones (2020). **Informe del Mercado de Trabajo de los Extranjeros Estatal** (Datos 2019). SEPE. España. Oficina Europea de Estadística - Eurostat
19. Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B., (2017) **Discrimibrux, Discrimination sur le marché locatif privé (agences immobilières) de la Région de Bruxelles-Capitale.** Université de Gand.

**Elaborado por:**



**Financia:**

