



UNIVERSITAT DE  
BARCELONA

## Vivienda compartida e inmigración: Análisis del subarriendo y el alquiler de habitaciones en el Área Metropolitana de Barcelona

Carolina Orozco Martínez

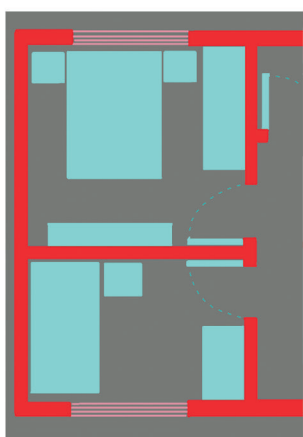
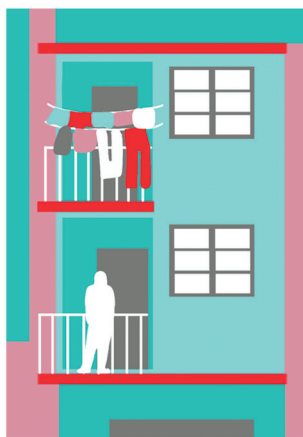
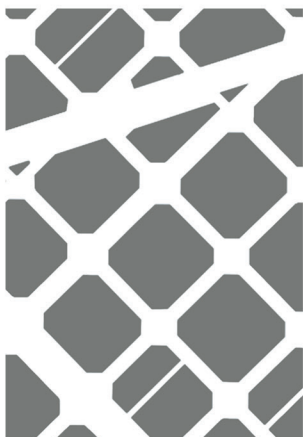
**ADVERTIMENT.** La consulta d'aquesta tesi queda condicionada a l'acceptació de les següents condicions d'ús: La difusió d'aquesta tesi per mitjà del servei TDX ([www.tdx.cat](http://www.tdx.cat)) i a través del Dipòsit Digital de la UB ([diposit.ub.edu](http://diposit.ub.edu)) ha estat autoritzada pels titulars dels drets de propietat intel·lectual únicament per a usos privats emmarcats en activitats d'investigació i docència. No s'autoritza la seva reproducció amb finalitats de lucre ni la seva difusió i posada a disposició des d'un lloc aliè al servei TDX ni al Dipòsit Digital de la UB. No s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX o al Dipòsit Digital de la UB (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant al resum de presentació de la tesi com als seus continguts. En la utilització o cita de parts de la tesi és obligat indicar el nom de la persona autora.

**ADVERTENCIA.** La consulta de esta tesis queda condicionada a la aceptación de las siguientes condiciones de uso: La difusión de esta tesis por medio del servicio TDR ([www.tdx.cat](http://www.tdx.cat)) y a través del Repositorio Digital de la UB ([diposit.ub.edu](http://diposit.ub.edu)) ha sido autorizada por los titulares de los derechos de propiedad intelectual únicamente para usos privados enmarcados en actividades de investigación y docencia. No se autoriza su reproducción con finalidades de lucro ni su difusión y puesta a disposición desde un sitio ajeno al servicio TDR o al Repositorio Digital de la UB. No se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR o al Repositorio Digital de la UB (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al resumen de presentación de la tesis como a sus contenidos. En la utilización o cita de partes de la tesis es obligado indicar el nombre de la persona autora.

**WARNING.** On having consulted this thesis you're accepting the following use conditions: Spreading this thesis by the TDX ([www.tdx.cat](http://www.tdx.cat)) service and by the UB Digital Repository ([diposit.ub.edu](http://diposit.ub.edu)) has been authorized by the titular of the intellectual property rights only for private uses placed in investigation and teaching activities. Reproduction with lucrative aims is not authorized nor its spreading and availability from a site foreign to the TDX service or to the UB Digital Repository. Introducing its content in a window or frame foreign to the TDX service or to the UB Digital Repository is not authorized (framing). Those rights affect to the presentation summary of the thesis as well as to its contents. In the using or citation of parts of the thesis it's obliged to indicate the name of the author.

# VIVIENDA COMPARTIDA E INMIGRACIÓN:

## ANÁLISIS DEL SUBARRIENDO Y EL ALQUILER DE HABITACIONES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA



**CAROLINA OROZCO MARTÍNEZ**

TESIS DOCTORAL



UNIVERSITAT DE  
BARCELONA

2025





UNIVERSITAT<sub>DE</sub>  
BARCELONA

Tesis doctoral

**Vivienda compartida e inmigración: Análisis del  
subarriendo y el alquiler de habitaciones en el Área  
Metropolitana de Barcelona**

Autora:

**Carolina Orozco Martínez**

Directores:

Dr. Fernando Gil Alonso

Dr. Jordi Bayona i Carrasco

Programa de Doctorado:

Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental

Facultad de Geografía e Historia

Enero de 2025





## Prefacio

Esta tesis doctoral se presenta en la modalidad de compendio de publicaciones de acuerdo con la normativa de la Escola de Doctorat y los requisitos específicos del Programa de Doctorado en Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental, de la Facultad de Geografía e Historia de la Universitat de Barcelona. El trabajo se ha desarrollado en cinco años lectivos, empezando en octubre de 2019 y finalizando con el depósito de esta tesis en enero de 2025.

Los directores de esta tesis han sido el Dr. Fernando Gil Alonso, profesor agregado y director del Departamento de Geografía de la Universidad de Barcelona y el Dr. Jordi Bayona i Carrasco, profesor agregado del Departamento de Geografía de la Universidad de Barcelona e investigador asociado del Centre d'Estudis Demogràfics – CERCA.

La tesis está compuesta por siete artículos científicos originales. Actualmente seis de los artículos están publicados en revistas indexadas y uno se encuentra aceptado para su próxima publicación.

Todos los artículos tienen como primera autora a la doctoranda Carolina Orozco Martínez, autora de esta tesis, 6 de ellos en coautoría con los directores de esta. Adicionalmente, el artículo 5 se escribió en coautoría con la Dra. Diva Marcela García García, de la Universidad Externado de Colombia y el Dr. Oscar Buitrago Bermúdez de la Universidad del Valle, también de Colombia, como resultado del trabajo de campo desarrollado en este país durante una estancia de investigación realizada en esta última universidad.

Las referencias bibliográficas de los artículos se relacionan a continuación.

1. Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001, 2011 y 2021. *Revista Internacional de Estudios Migratorios (RIEM)*, 14(1), 85-114. <https://doi.org/10.25115/riem.v14i1>.
2. Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2023). El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>.
3. Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2022). Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas. *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, (54), 1–21. <https://doi.org/10.14422/mig.i54y2022.009>.
4. Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2022). Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona. *Bitácora Urbano Territorial*, 32 (III): 239-252. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n3.99345>.
5. Orozco-Martínez, C., García-García, D. M. y Buitrago-Bermúdez, O. (2024). Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados informales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 70(3), 457–483. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.913>.

6. Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (En prensa). Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. *ACE-Architecture City and Environment*.
7. Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 56(221), 817–836. <https://doi.org/10.37230/Cy-TET.2024.221.5>.

La tesis ha tenido dos fuentes principales de financiación. Durante los primeros 3 años obtuvo recursos económicos provenientes de un crédito condonable otorgado por el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación de Colombia en la Convocatoria para Doctorados en el Exterior 860 de 2019 mediante la Resolución No. 2250 de 2019. Adicionalmente, los últimos dos años se ha financiado con un contrato de Personal Investigador Predoctoral en Formación UB (PREDOCS-UB) de la Universitat de Barcelona, correspondiente a la Convocatoria de 2021 mediante la resolución 20 de diciembre de 2021, concedido por la Comissió de Recerca de la Universitat, en la sesión del 6 de julio de 2022, iniciando el contrato y la vinculación al Departamento de Geografía el día 1 de noviembre de 2022.

Finalmente, la tesis también ha contado con apoyo económico proveniente de los proyectos de investigación que se enumeran a continuación, para la realización de las diferentes actividades de difusión de resultados.

1. Nuevas movilidades y reconfiguración sociorresidencial en la poscrisis: Consecuencias socioeconómicas y demográficas en las áreas urbanas españolas (MOVIURBES). RTI2018-095667-B-I00. Institución Financiadora: Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades. Investigadores principales: Dra. Cristina Lopez Villanueva y Dr. Fernando Gil Alonso. 01/01/2019 – 31/05/2022.
2. Metabolismo demográfico, migraciones y cambio social en España (METHAMIGRA). PID2020-113730RB-I00. Institución Financiadora: Ministerio de Economía y Competitividad. Plan Nacional de I+D+I. Investigadores principales: Dr. Andreu Domingo Valls y Dr. Jordi Bayona i Carrasco. 01/09/2021 – 31/08/2024.
3. Fragmentación socioespacial en las áreas urbanas españolas. Retos y propuestas para la cohesión social (URBAFRAG). PID2022-139465OB-I00. Institución Financiadora: Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades. Investigadores principales: Dra. Cristina Lopez Villanueva y Dr. Fernando Gil Alonso. 01/09/2023 – 31/08/2026.

## Agradecimientos

En esta tesis se materializa un profundo proceso de aprendizaje académico y crecimiento personal ocurrido durante estos años de formación predoctoral, tiempo que he disfrutado al máximo. Este documento es el resultado, además, de la incomodidad, la inconformidad y también de haber estado en el momento y el lugar preciso para que confluyeran todas las circunstancias que me han permitido dedicar estos maravillosos años a investigar. Por ello, aprovecho esta oportunidad para dedicar unas palabras de agradecimiento a todas aquellas personas, instituciones y lugares que han contribuido al desarrollo de mi tesis.

Quisiera agradecer a las instituciones que me han financiado, permitiéndome tener el privilegio de dedicarme exclusivamente a esta tesis: durante los primeros años, al Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación de Colombia y en la etapa final, a la Universidad de Barcelona. Esta tesis es el resultado de la excelente dirección por parte de los Dres. Fernando Gil Alonso y Jordi Bayona i Carrasco, a quienes les estaré eternamente agradecida por su calidez humana, por haber creído en mí, por guiarme durante estos años de doctorado, por su generosidad a la hora de transmitirme sus conocimientos, sus ideas y proyectos, además de animarme continuamente a seguir por la senda de la investigación.

Seguidamente, quiero agradecer a todos los miembros del Departamento de Geografía de la Universidad de Barcelona, donde me he sentido muy acogida desde mi vinculación como investigadora predoctoral y especialmente al Dr. Xavier Úbeda como coordinador del programa, por su disposición para siempre guiarme en todos los procesos. De la misma manera, agradezco a todos los compañeros y compañeras de la sección de Geografía Humana y a todos los miembros del grupo de investigación Territori, Població i Ciutadania (TERRIPOC), donde también me he sentido muy acogida y valorada, especialmente a la Dra. Cristina López Villanueva por contar siempre conmigo y por sus continuas palabras positivas hacia mi trabajo y a la Dra. Jenniffer Thiers por los sabios consejos y honestidad de quien ya recorrió el camino en el que estoy yo ahora.

También quiero extender mis agradecimientos al grupo de investigación Territorios de la Universidad del Valle en Colombia, quienes me acogieron con calidez durante mi estancia de investigación, especialmente al Dr. Oscar Buitrago Bermúdez. Me gustaría también agradecer a todos mis compañeros y compañeras de doctorado y con quienes he avanzado en paralelo y he compartido muchos espacios y charlas que han hecho la labor de investigación menos solitaria.

Finalmente, quiero agradecer de corazón a aquellas personas que más allá del mundo académico han hecho que esta tesis sea posible, mis amigos y mi familia. Agradezco a mi hermano Camilo Orozco y a mi pareja, Carlos Fortuny, quienes han sido el apoyo constante más importante durante estos años.

Mis más sinceros agradecimientos.



## Resumen

La vivienda y la inmigración son cuestiones primordiales en la actual agenda política, social y económica en España, pues el crecimiento de la población, la formación de hogares y, por tanto, la demanda de vivienda responde en buena parte a las dinámicas de este colectivo. En un contexto de ausencia de oferta de vivienda asequible, de tensión en los precios de alquiler y de compra y de números récord en llegadas de población nacida en el extranjero, es evidente que el stock residencial no ha podido absorber a estos inmigrados más recientes. En consecuencia, se ha potenciado el papel protagonista de la vivienda compartida como solución habitacional para este colectivo y gran parte de la oferta de vivienda actual en las grandes ciudades responde a habitaciones de alquiler o subarriendo.

La vivienda compartida como mercado secundario de vivienda y como tipología del hogar ha sido escasamente estudiada en el ámbito académico español debido a la ausencia de datos estadísticos oficiales que reflejen este fenómeno. Así, esta tesis por compendio de artículos tiene como objetivo analizar, desde diversas ópticas, la relevancia de la vivienda compartida en las modalidades del alquiler y subarriendo de habitaciones en el proceso de inserción de los inmigrados y en el sistema residencial, teniendo como contexto de análisis el Área Metropolitana de Barcelona.

Para ello, se utilizan diferentes aproximaciones metodológicas en las que se combinan técnicas de análisis cualitativo, cuantitativo y espacial que, a diversas escalas, permiten obtener una comprensión amplia de la vivienda compartida, el alquiler de habitaciones y el subarriendo. De la misma manera, se combina información estadística oficial con fuentes alternativas de datos, cuyo análisis se consigna en los siete artículos científicos que componen la tesis.

Se corrobora como el subarriendo y el alquiler de habitaciones juegan un papel fundamental en la inserción residencial de la población inmigrada como proveedores de vivienda en dicho proceso. Sin embargo, esta temporalidad teórica de la vivienda en habitaciones empieza a perpetuarse y, además, a permear otros colectivos que son paulatinamente expulsados de los mercados tradicionales de alquiler y compra en áreas de tensión de precios como Barcelona. Además, bajo la óptica de los estándares internacionales, el subarriendo y las habitaciones de alquiler no garantizan el derecho a una vivienda digna y adecuada, siendo actualmente una cara de la exclusión residencial reflejada en una tenencia de vivienda insegura y que no ofrece las características necesarias para desarrollar un proyecto de vida. Por otro lado, la cuantificación del fenómeno en Barcelona confirma que la vivienda compartida es una realidad residencial bastante extendida, que, sin embargo, se desarrolla en la informalidad, como un mercado de vivienda secundario y sumergido, que demanda de un marco legislativo específico de manera inminente.

Se espera que las contribuciones académicas de cada uno de los artículos puedan ser de utilidad para las distintas administraciones en la formulación de políticas que ayuden a menguar las problemáticas de vivienda detectadas en relación con la vivienda compartida, el alquiler de habitaciones y el subarriendo, así como en políticas de extranjería.

**Palabras clave:** inmigración, vivienda, subarriendo, vivienda compartida, Barcelona.



## Abstract

Housing and immigration are key issues on the current political, social and economic agenda in Spain, given that population growth, household formation and, consequently, housing demand are predominantly influenced by the dynamics of this demographic group. In the context of scarcity of affordable housing supply, of rise in rental and purchase prices and unprecedented numbers of foreign-born population arrivals, it is evident that the existing residential stock has been unable to accommodate these recent immigrants. Therefore, shared housing has emerged with a leading role as a housing solution for this group, with a significant portion of the current housing supply in major cities comprising rental or sublet rooms.

However, the academic study of shared housing as a secondary housing market and as a household typology remains limited in Spain due to the lack of official statistical data that would allow the analysis of this phenomenon. The aim of this thesis is, thus, to analyse the relevance of shared housing in the modalities of rental and subletting rooms in the process of integration of immigrant population in the residential system from different points of view. This analysis will consider the context of the Metropolitan Area of Barcelona as study area.

To this end, different methodological approaches are employed, integrating qualitative, quantitative and spatial analysis techniques. These techniques when applied at different scales, facilitate the acquisition of a comprehensive understanding of shared housing, room rental and subletting. Moreover, official statistical information is integrated with alternative data sources, the analysis of which is included in the seven scientific articles that comprise the thesis.

The present study corroborates that subletting and room rental play a fundamental role in the residential integration of the immigrant population as housing providers in this process. However, this theoretical temporality of shared housing begins to perpetuate itself and, furthermore, to permeate other groups that are gradually expelled from the traditional rental and purchase markets in areas of stresses housing markets such as Barcelona. Moreover, from the point of view of international standards, subletting and rented rooms do not ensure access to decent and adequate housing. Instead, they perpetuate the phenomenon of residential exclusion, manifesting in insecure housing tenure that hinders the development of life projects. In contrast, the quantification of the phenomenon in Barcelona corroborates that shared housing constitutes a prevalent residential reality. However, this development occurs within an informal framework, representing a secondary and submerged housing market. Consequently, the establishment of a specific legislative framework is imperative to address this issue.

It is anticipated that the academic contributions of each article will be instrumental in providing valuable insights to various administrations in the formulation of policies aimed at mitigating the identified housing challenges associated with shared housing, room rental, subletting, and policies related to foreign population.

**Keywords:** immigration, housing, subletting, shared housing, Barcelona.





## Resum

L'habitatge i la immigració són qüestions primordials en l'actual agenda política, social i econòmica a Espanya, ja que el creixement de la població, la formació de llars i, per tant, la demanda d'habitatge respon en bona part a les dinàmiques d'aquest col·lectiu. En un context d'absència d'oferta d'habitatge assequible, de tensió als preus de lloguer i de compra i de xifres rècord en les arribades de població nascuda a l'estranger, és evident que l'estoc residencial no ha pogut absorbir aquests immigrants més recents. En conseqüència, s'ha potenciat el paper protagonista de l'habitatge compartit com a solució habitacional per a aquest col·lectiu, i gran part de l'oferta d'habitatge actual a les grans ciutats respon a habitacions de lloguer o sotsarrendament.

L'habitatge compartit com a mercat secundari d'habitatge i com a tipologia de la llar ha estat escassament estudiat a l'àmbit acadèmic espanyol a causa de l'absència de dades estadístiques oficials que reflecteixin aquest fenomen. Així, aquesta tesi per compendi d'articles té com a objectiu analitzar, des de diverses òptiques, la rellevància de l'habitatge compartit en les modalitats del lloguer i el sotsarrendament d'habitacions en el procés d'inserció dels immigrants i en el sistema residencial, tenint com a context d'anàlisi l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Per a això, s'utilitzen diferents aproximacions metodològiques en les quals es combinen tècniques d'anàlisi qualitativa, quantitativa i espacial que, a diverses escales, permeten obtenir una comprensió àmplia de l'habitatge compartit, el lloguer d'habitacions i el sotsarrendament. De la mateixa manera, es combina informació estadística oficial amb fonts alternatives de dades, l'anàlisi de les quals es consigna en els set articles científics que componen la tesi.

Es corrobora com el sotsarrendament i el lloguer d'habitacions juguen un paper fonamental en la inserció residencial de la població immigrada com a proveïdors d'habitatge en aquest procés. No obstant això, aquesta temporalitat teòrica de l'habitatge en habitacions comença a perpetuar-se i, a més, a impregnar altres col·lectius que són gradualment expulsats dels mercats de lloguer i compra en àrees de tensió de preus com Barcelona. A més, sota l'òptica dels estàndards internacionals el sotsarrendament i les habitacions de lloguer no garanteixen el dret a un habitatge digne i adequat, mostrant actualment una cara de l'exclusió residencial reflectida en una tinença d'habitatge insegura i que no ofereix les característiques necessàries per desenvolupar un projecte de vida. D'altra banda, la quantificació del fenomen a Barcelona confirma que l'habitatge compartit és una realitat residencial força estesa, que, tanmateix, es desenvolupa en la informalitat, com un mercat d'habitatge secundari i submergit i que demanda d'un marc legislatiu específic de manera imminent.

S'espera que les contribucions acadèmiques de cadascun dels articles puguin ser d'utilitat per a les diferents administracions en la formulació de polítiques que ajudin a minvar les problemàtiques d'habitatge detectades en relació amb l'habitatge compartit, el lloguer d'habitacions i el sotsarrendament, així com en polítiques d'estrangeria.

**Paraules clau:** immigració, habitatge, sotsarrendament, habitatge compartit, Barcelona.



# Índice de Contenidos

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| PREFACIO .....                                            | 3  |
| AGRADECIMIENTOS.....                                      | 5  |
| RESUMEN.....                                              | 7  |
| ABSTRACT .....                                            | 9  |
| RESUM .....                                               | 11 |
| <br>                                                      |    |
| PARTE I: INTRODUCCIÓN .....                               | 17 |
| 1.1 Antecedentes.....                                     | 19 |
| 1.2 Justificación .....                                   | 20 |
| 1.3 Contextualización.....                                | 21 |
| 1.4 Objetivos generales y específicos .....               | 23 |
| 1.5 Estructura de la tesis.....                           | 26 |
| <br>                                                      |    |
| PARTE II: MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE .....           | 31 |
| 2.1 Marco Legal.....                                      | 33 |
| 2.2 Marco teórico general .....                           | 42 |
| <br>                                                      |    |
| PARTE III: METODOLOGÍA Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN ..... | 57 |
| 3.1 Área de estudio .....                                 | 59 |

|                                        |                                                                                                                                                               |     |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.2                                    | Planteamiento metodológico general .....                                                                                                                      | 60  |
| 3.3                                    | Aproximación cualitativa: la entrevista en profundidad .....                                                                                                  | 61  |
| 3.4                                    | Técnicas cuantitativas: análisis estadístico descriptivo y regresión logística.....                                                                           | 65  |
| 3.5                                    | Técnicas de análisis espacial: LISA, Local Moran's I, K-Means y coeficiente de localización. ....                                                             | 66  |
| PARTE IV: RESULTADOS .....             |                                                                                                                                                               | 69  |
| 4.1                                    | Artículo 1: El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001,2011 y 2021 ..... | 71  |
| 4.2                                    | Artículo 2: El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona .....          | 103 |
| 4.3                                    | Artículo 3: Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas.....                                      | 129 |
| 4.4                                    | Artículo 4: Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona .....                           | 151 |
| 4.5                                    | Artículo 5: Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados informales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona.....       | 167 |
| 4.6                                    | Artículo 6: Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona .....                       | 195 |
| 4.7                                    | Artículo 7: Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo .....                                          | 221 |
| PARTE V: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES..... |                                                                                                                                                               | 243 |
| 5.1                                    | Discusión general de los resultados: evaluación de la adecuación de la vivienda compartida y el (sub)arriendo de habitaciones .....                           | 245 |
| 5.2                                    | Conclusiones generales .....                                                                                                                                  | 249 |
| 5.3                                    | General conclusions (english) .....                                                                                                                           | 255 |

|                             |                                                                          |     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.4                         | Reflexiones finales, limitaciones y futuras líneas de investigación..... | 261 |
| 5.5                         | Recomendaciones para la administración .....                             | 262 |
| PARTE VI: REFERENCIAS ..... |                                                                          | 267 |
| PARTE VII: ANEXO .....      |                                                                          | 281 |
| 7.1                         | Guion de las entrevistas.....                                            | 283 |
| 7.2                         | Etapas del desarrollo de la tesis.....                                   | 287 |
| 7.3                         | Cartas de los coautores .....                                            | 288 |
| 7.4                         | Justificante de aceptación del artículo 6.....                           | 292 |





## PARTE I: INTRODUCCIÓN





# Introducción

## 1.1 Antecedentes

La inquietud por las cuestiones residenciales nace desde mi experiencia laboral y académica como arquitecta y se arraiga posteriormente con mis vivencias como migrante latinoamericana residente en España. Durante mis primeros años de ejercicio profesional en Colombia tuve la oportunidad de participar en el diseño, gestión y construcción de algunos proyectos de urbanización de vivienda social parcialmente financiados por subsidios gubernamentales, sensibilizándome sobre la responsabilidad de los planificadores y urbanizadores en la provisión de una vivienda asequible y adecuada y en su contribución a la conformación de ciudades habitables, que garanticen la calidad de vida y el bienestar a sus residentes.

Esta experiencia me motivó a continuar mi formación en Barcelona en 2012, cursando el Máster Universitario en Gestión y Valoración Urbana en la Universidad Politécnica de Cataluña, donde desarrollé mi trabajo final sobre la influencia de la vivienda en los procesos de aculturación de la población inmigrada, y concluí que los lazos sociales influyen directamente en la elección y localización de la vivienda durante la inserción residencial de los nacidos en el extranjero. En este proceso primaba el mercado informal, con una proporción muy elevada de residentes en habitaciones subarrendadas en viviendas compartidas. Por otro lado, pude darme cuenta del aporte de disciplinas como la geografía y la sociología a las cuestiones urbanas y la relevancia del análisis de las características de la población y de los hogares para determinar sus necesidades residenciales, las cuales deben repercutir directamente en los procesos de planificación urbanística y territorial.

Fue esta la semilla de esta investigación predoctoral que, aunada con mi trayectoria residencial en Barcelona como parte del colectivo migrante y la experiencia de personas cercanas, me dieron pie a profundizar en las problemáticas que surgen durante los procesos de inserción –residencial, social, laboral, cultural y administrativa– en un contexto habitacional tensionado, como el actual, en ciudades como Barcelona o de similares características, donde afloran los mercados informales de alquiler de habitaciones como proveedores de estas primeras viviendas.

Si bien cuando se planteó esta tesis la vivienda compartida era un tema, en general, con poca visibilidad, en este momento es de plena actualidad, pues es una problemática que ha ido aumentando en los últimos años. La tesis además coincidió temporalmente en sus inicios con la coyuntura a raíz de la Covid-19 y el consecuente confinamiento domiciliario, situación en directa relación con las cuestiones residenciales que se buscaban analizar.

Con esta inquietud en mente, consideré que la Universidad de Barcelona, el Departamento de Geografía y la Sección de Geografía Humana constituían el ecosistema académico adecuado que podía brindarme, tanto las herramientas técnicas y metodológicas, como la orientación y la tutela necesarias para desarrollar esta tesis, la cual fue acogida con gran interés en el programa de Doctorado, desde mi propuesta, y cuya culminación exitosa refuerza esta decisión.

Finalmente, cabe destacar el reto que supone explorar este tema, siendo consciente de la ausencia de datos y registros estadísticos oficiales. Esto nos exigió combinar diferentes técnicas de investigación con fuentes de datos alternativas, generando un planteamiento multimetodológico que explora diferentes aspectos del subarriendo de habitaciones, resultando en una contribución pertinente, original y amplia en esta materia.

## 1.2 Justificación

La presente investigación fue propuesta y desarrollada en un contexto donde la vivienda y la inmigración extranjera han ido incrementando paulatinamente su protagonismo en las discusiones en materia política, económica y social. Estas dos temáticas centrales confluyen como hilos conductores de este compendio de artículos científicos que exploran aspectos cualitativos y cuantitativos de la inserción residencial dicha población en el área de Barcelona. La tesis está centrada específicamente en el fenómeno de la vivienda compartida, el subarriendo, el alquiler de habitaciones y los mercados informales o secundarios de vivienda.

La población de origen extranjero, que representa actualmente 8,8 millones de habitantes en España, ha transformado sustancialmente el país en todas sus escalas territoriales, como resultado del asentamiento de los diferentes colectivos de inmigrados. Las grandes ciudades como Barcelona o Madrid han experimentado con mayor intensidad este proceso, el cual ha ido diversificándose en nacionalidades, idiomas y culturas. Según datos del Padrón Municipal de Habitantes a enero de 2024, Barcelona registra un crecimiento de su población, alcanzando 1.7 millones de habitantes, una cifra récord en los últimos 40 años y donde la población nacida en el extranjero ha aumentado un 7,7% con respecto al 2023.

Se debe partir de la existencia de dos periodos recientes y claramente diferenciados en los que España ha experimentado flujos intensos de inmigración extranjera. El primer boom migratorio empezaba a destacar desde finales de los años noventa y se aceleró exponencialmente en los años de bonanza económica del país a principios de siglo XXI. En efecto, las cuestiones de vivienda e inmigración ya fueron objeto de debate durante este primer periodo cuando, coincidiendo con el auge de la construcción y la gran demanda de vivienda de la población autóctona, la solución pasó por una expansión masiva del parque residencial. Muchos inmigrados accedían a las viviendas que dejaban vacantes los locales y a otras en régimen de propiedad a través de hipotecas. Posteriormente, muchos se vieron atrapados por las dificultades económicas y acabaron perdiendo estas viviendas con la llegada de la crisis financiera, que marcaría el final de este primer boom migratorio (Consejo Económico y Social de España, 2019).

Posteriormente, un segundo boom migratorio empieza a repuntar de manera paralela a la recuperación económica, concretamente a partir de 2014 y hasta la fecha. En cuestiones habitacionales, este segundo periodo se distingue por la ausencia de una demanda de vivienda robusta por parte de la población autóctona, lo que ha frenado su construcción. Esta falta de oferta complica el acceso a la vivienda para los inmigrantes más recientes, que se encuentran en un escenario residencial mucho más rígido que el anterior.

Por otro lado, es sabido que en la actualidad el crecimiento de la población y la demanda de vivienda responden principalmente a la presencia y llegada de los nacidos en el extranjero, más que a los movimientos naturales de la población (Módenes, 2023). Así, estos nuevos residentes han ido adaptándose al parque residencial existente, principalmente urbano, que los ha ido absorbiendo gradualmente, siendo la vivienda el pilar central del proceso de inserción residencial.

En este sentido, este trabajo está motivado por la necesidad de explorar las problemáticas a las que se enfrenta actualmente el colectivo de nacidos en el extranjero para acceder a una vivienda y el papel de la vivienda compartida en este proceso de inserción. A la vez, busca aportar a la literatura en materia de mercados residenciales secundarios o carentes de regulación, como el subarriendo y alquiler de habitaciones, prácticas muy comunes, especialmente en el contexto europeo y español y que, sin embargo, no son claramente visibles a través de las cifras oficiales. Son

modalidades de vivienda que responden a economías sumergidas y que aún así, juegan un papel muy relevante en el mercado residencial actual, especialmente en las grandes ciudades como Barcelona.

Además, estas son temáticas poco abarcadas académicamente, pues, a la fecha, son escasos los estudios científicos que exploran la vivienda compartida en España y más aún, los que la examinan en relación con la población inmigrada. Por ello, desde el desarrollo empírico de instrumentos cualitativos y la explotación de fuentes de datos alternativas, esta tesis busca aportar resultados al estado de la cuestión en esta materia, con un enfoque demográfico y espacial.

### 1.3 Contextualización

La creciente dificultad de acceso a la vivienda no es exclusiva de España, sino que es una problemática acuciante a nivel global que tampoco se limita a las grandes urbes y ni a los hogares de menores ingresos (Martínez-Mazza, 2024). En efecto, en el contexto geográfico estudiado en esta tesis, las complicaciones de la población para acceder a la vivienda se acrecientan con el paso del tiempo, afectando no solo a los inmigrados que buscan insertarse en el tejido urbano residencial, sino también a los autóctonos. El esfuerzo de los hogares para comprar o alquilar es cada vez mayor, pues la demanda de vivienda crece mientras que la oferta es relativamente rígida (Donat, 2024). En consecuencia, aumentan las desigualdades sociales en estrecha relación directa con las condiciones de vivienda.

Los problemas de accesibilidad y de inseguridad residencial son especialmente preocupantes en los hogares jóvenes, con menores ingresos y en determinadas áreas urbanas de España (Gavilán, 2024; Módenes, 2024b). No obstante, la preocupación por no poder acceder a un techo digno, estable y asequible se expande a cada vez más sectores de la población, en ciudades como Barcelona (Martínez-Mazza, 2024). Así, es relevante mencionar brevemente algunos puntos clave para contextualizar estas problemáticas en este municipio y su área de influencia, además de mencionar los principales fenómenos que han contribuido a dicha inaccesibilidad creciente de la vivienda y sus consecuencias.

Leal-Maldonado y Martínez del Olmo (2017), explican que la política de vivienda en los últimos 60 años en España se ha centrado en el impulso de la transversalidad de la propiedad de la vivienda en todos los hogares, más allá de sus ingresos. Como resultado, estas políticas han favorecido más a las clases medias que a las de menores ingresos y más vulnerables, polarizando social, espacial y económicamente a propietarios e inquilinos. Este modelo, comparte características con otros países del sur de Europa en cuanto a un alto número de viviendas secundarias y vacías, así como una escasez de vivienda social o asequible.

En la actualidad, el régimen de tenencia mayoritario de acceso a la vivienda es el alquiler, que, lejos de tratarse de una opción transitoria de hogares jóvenes, como lo fue para las generaciones inmediatamente anteriores, cada vez se extiende a edades más adultas. Esto sin tener en cuenta a algunos de los más mayores que aún conservan contratos de alquiler de renta antigua a precios muy bajos. Esta nueva tendencia no se debe a un cambio en las preferencias, sino a la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad (Donat, 2024). Los altos precios, los bajos ingresos y la inestabilidad laboral estarían condenando a las cohortes más jóvenes a convertirse en una *generación inquilina* (Fuster et al., 2019).

En Barcelona, las dinámicas del mercado inmobiliario y el alza en los precios responden, en primer lugar, a la demanda constante y creciente de vivienda generada por la llegada de inmigrantes extranjeros y a la formación de nuevos hogares por la población autóctona. Sin embargo, otros procesos como la turistificación (López-Gay et al., 2019), estudentificación (Malet Calvo, 2018) o la gentrificación de la ciudad (Donat, 2018) también contribuyen sustancialmente en la disminución de oferta de vivienda residencial y su consecuente encarecimiento. Estos procesos se entrelazan en el tejido urbano de la ciudad, llamativo en sí mismo por su riqueza arquitectónica y urbanística, que sumado a las actividades culturales y de ocio que ofrece Barcelona, seducen a turistas y migrantes internacionales temporales. Estos, atraídos además por el clima mediterráneo, eligen residir temporalmente en la ciudad como una opción en su estilo de vida (Cocola-Gant y López-Gay, 2020).

Así, el parque de viviendas en alquiler compite por el mejor postor en los mercados de alquiler residencial, temporal y turístico, donde las últimas dos categorías son más rentables para los propietarios y que han contribuido actualmente a la práctica desaparición de la vivienda asequible (Arias-Sans et al., 2022), junto con el aumento de la demanda. La proliferación de estos alquileres desplaza a los locales y a aquellos con menores ingresos que son remplazados por nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo, transformándose en consumidores privilegiados del stock residencial con mejores características y localización de la ciudad (Orozco-Martínez y Gil-Alonso, 2024), incrementando además la desigualdad socioeconómica y la segregación residencial (Porcel et al., 2018; Porcel y Antón Alonso, 2021).

Por otro lado, la inaccesibilidad a la vivienda tiene múltiples efectos a nivel social y demográfico, entre ellos, un retardo en la edad de emancipación y en la formación de hogares (Leal Maldonado y Martínez del Olmo, 2017), así como una sobrecarga en los gastos en vivienda, que afecta particularmente a aquellos hogares que destinan más del 40% de sus ingresos a la vivienda y que en 2022 correspondían al 44% de los hogares en régimen de alquiler de Barcelona (Donat, 2024). Los cambios indeseados de vivienda por motivos económicos también van en aumento (Donat, 2024), generalmente hacia barrios más alejados del centro o a municipios de la periferia de Barcelona (Porcel et al., 2018), manifestándose en la población a manera de inestabilidad e inseguridad residencial (Módenes, 2024). Además, es bien sabido que el problema de la accesibilidad y la estabilidad en la vivienda repercute directamente en la salud física y mental de las personas, y que la pérdida de esta puede tener, para algunos, desenlaces catastróficos (Arredondo-Quijada, 2017; Ramón, 2021).

Otra consecuencia de la inaccesibilidad y el encogimiento de la oferta de vivienda asequible, y en la que se centra esta investigación, es la aparición de mercados secundarios de vivienda, especialmente la vivienda compartida, el alquiler de habitaciones y el subarriendo. Esta transformación del parque edificado a través de estos mercados para acoger a la población que no puede acceder a una vivienda (individual o de uso exclusivo de su núcleo familiar) ni en alquiler ni en propiedad juega actualmente un rol sustitutorio de la escasa de vivienda social, pues en ciudades como Barcelona el parque de alquiler protegido solamente representa el 1,7% de todo el stock residencial. En años previos a la actual tensión de precios en el mercado, la vivienda en alquiler tenía este mismo papel (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2016), por tanto, se reafirma la idea de que no es que las preferencias habitacionales hayan cambiado, sino que la vivienda en habitaciones aparece como una tipología disponible actualmente para la población de bajo nivel adquisitivo, al ser relativamente más asequible, de acuerdo con sus ingresos, aunque en proporción a los metros cuadrados disponibles, se paga mucho más por una vivienda en peores condiciones (Bosch y Gibaja, 2005).

Tradicionalmente, la vivienda compartida y el alquiler de habitaciones han sido también cruciales en la inserción residencial de la población inmigrada (Colectivo IOÉ, 2005; Leal y Alguacil, 2012), como un mecanismo para la obtención de una vivienda de manera rápida mientras se minimiza el gasto en ella. Sin embargo, en este contexto de tensión en los mercados residenciales, el esfuerzo de los nacidos en el extranjero para encontrar una vivienda puede ser cada vez mayor, pues por un lado, compiten por una oferta limitada con un mayor número de personas y otros colectivos y por otro, su origen es una dificultad añadida a este arduo proceso, enfrentándose a la discriminación en el acceso o el denominado *racismo inmobiliario* (Algaba, 2003; Ávila Martínez, 2022; García-Martín y Buch-Sánchez, 2020; Omedes, 2022).

Desde el punto de vista normativo, la vivienda compartida tiene varias modalidades en relación con el régimen de tenencia. En primer lugar, el alquiler de habitaciones ocurre en viviendas en régimen de propiedad, donde el propietario es quien alquila la habitación. El subarriendo hace referencia a las habitaciones que son subalquiladas por el titular de un contrato de una vivienda en régimen de alquiler, en ambas modalidades hay una clara jerarquía de quien alquila o subarrienda. Una tercera variante son los pisos compartidos, donde un grupo de personas acuerdan compartir los gastos de una vivienda en alquiler, sin jerarquías entre ellos. Sobre el marco legal y normativo se profundizará más adelante, sin embargo, es relevante mencionar que a efectos prácticos estas denominaciones se utilizan como sinónimos a lo largo del documento.

Para finalizar, es necesario recordar que si bien la vivienda ha tenido un papel protagónico en la actual agenda legislativa a nivel estatal y autonómico (Aranda y Santaaulalia, 2020; Editorial El País, 2024), siendo además primera plana en las discusiones políticas actuales, es difícil vislumbrar qué actuaciones aisladas y a corto plazo puedan tener efectos significativos sobre el problema del acceso a la vivienda. Además, algunas de las medidas adoptadas hasta la fecha, como la introducción de ciertas regulaciones de precios, pueden tener efectos secundarios no contemplados o indeseados a largo plazo (Gavilán, 2024; Molloy, 2020).

Con los resultados de esta investigación, se busca contribuir, por un lado, a favorecer la integración de los nacidos en el extranjero, y además visibilizar sus problemáticas residenciales específicas, especialmente aquellas derivadas de la vivienda compartida.

## 1.4 Objetivos generales y específicos

Para definir el alcance de esta tesis, se detallarán a continuación los objetivos de la investigación. Si bien cada uno de los artículos científicos que conforman el apartado de resultados contempla sus propios objetivos, a continuación, se enuncian los tres objetivos generales de la tesis, que, a su vez, agrupan una serie de objetivos específicos ligados a una hipótesis de partida. Estos se utilizan como guía en el proceso de análisis y presentación de resultados. En la Tabla 1 se presenta un resumen de los objetivos generales y específicos desarrollados en cada uno de los artículos.

**Objetivo general 1:** Estudiar el acceso a la vivienda de la población inmigrada, centrándonos en análisis de la vivienda compartida, el subarriendo y el alquiler de habitaciones para entender el rol de este régimen de tenencia en un contexto urbano con el mercado habitacional tensionado.

- Objetivo Específico 1: Analizar el acceso a la vivienda en propiedad de la población inmigrada en España en función del año de llegada, su edad y su origen continental.

Hipótesis 1: Se ha producido un empeoramiento generalizado de las condiciones habitacionales de aquellos inmigrados llegados más recientemente, comparado con los de épocas anteriores, reflejado en un menor acceso a la propiedad. En consecuencia, aquellos inmigrados llegados recientemente a España y más jóvenes, tendrían una menor proporción de vivienda en propiedad.

- Objetivo Específico 2: Examinar la relevancia del alquiler de habitaciones y el subarriendo en la trayectoria residencial de la población inmigrada, en particular en las etapas tempranas de inserción.

Hipótesis 2: La precariedad residencial de la población inmigrada se visibilizará en la elevada relevancia de la vivienda compartida mediante habitaciones alquiladas o subarrendadas.

- Objetivo específico 3: Determinar si existen submercados de habitaciones enfocadas en los recién llegados y en colectivos específicos en función de su país de origen o cercanía cultural.

Hipótesis 3: La existencia de submercados de habitaciones para recién llegados y colectivos específicos se manifiesta no solo en su acceso a través de redes de contactos, sino también en la oferta de viviendas que se promocionan en idiomas específicos y en áreas frecuentadas por determinados colectivos.

- Objetivo específico 4: Contrastar las estrategias residenciales informales adoptadas por inmigrados al incorporarse en contextos urbanos en destinos en el Sur y Norte Global.

Hipótesis 4: La inserción en el Sur Global o en el Norte Global determina las estrategias residenciales informales adoptadas por la población migrante, condicionadas a su vez por los sistemas residenciales del contexto de acogida.

**Objetivo general 2:** Analizar las problemáticas a las que se enfrenta el colectivo de inmigrados residentes en habitaciones en general y en situaciones concretas como el confinamiento domiciliario obligatorio a raíz de la Covid-19.

- Objetivo específico 5: Evaluar la existencia de situaciones de exclusión residencial durante la inserción en la ciudad de la población nacida en el extranjero.

Hipótesis 5: La dependencia del subarriendo de habitaciones o la provisión de vivienda proveída por familiares o cercanos como forma de acceso a la vivienda para la población inmigrante refleja situaciones de exclusión residencial, por tanto, contribuyen a su vulnerabilidad económica y social.

- Objetivo Específico 6: Analizar la situación habitacional de los inmigrados residentes en habitaciones durante el confinamiento domiciliario obligatorio decretado a raíz de la Covid-19.

Hipótesis 6: Las personas inmigradas residentes en habitaciones han sufrido agudización de las problemáticas habitacionales preexistentes como la sobreocupación, la explotación residencial, las carencias físicas de las viviendas y las dificultades de convivencia, además han surgido nuevos conflictos a raíz del confinamiento.

**Objetivo general 3:** Obtener una aproximación cuantitativa y espacial del fenómeno de la vivienda compartida, el subarriendo y el alquiler de habitaciones en relación con la presencia de población nacida en el extranjero en Barcelona.

- **Objetivo específico 7:** Analizar la distribución espacial de la oferta de habitaciones de alquiler, sus características y precios en relación con la presencia de nacidos en el extranjero en Barcelona y la primera corona metropolitana, identificando patrones espaciales en base a las variables estudiadas.

Hipótesis 7: La distribución espacial de la oferta de habitaciones de alquiler y su precio muestran correlación con la presencia de nacidos en el extranjero, evidenciando patrones espaciales donde áreas con alta concentración de inmigrados presentan una mayor oferta de habitaciones.

- **Objetivo específico 8:** Obtener una aproximación cuantitativa de las viviendas compartidas en Barcelona de inmigrados y autóctonos.

Hipótesis 8: En un contexto urbano de creciente inaccesibilidad de la vivienda como el de Barcelona, el subarriendo de habitaciones se convierte en una opción habitacional cada vez más común no solo para inmigrados, sino también para la población autóctona, por tanto, la proporción de viviendas compartidas mostrará un aumento en los últimos años.

*Tabla 1. Resumen de artículos que componen la tesis, los objetivos generales y específicos.*

| Objetivos Generales   |                                                                                                                                               | 1 |   |   |   | 2 |   | 3 |   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Objetivos Específicos |                                                                                                                                               | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Artículo 1            | El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001, 2011 y 2021. |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Artículo 2            | El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona.           |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Artículo 3            | Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas.                                      |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Artículo 4            | Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona.                            |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Artículo 5            | Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados informales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona.       |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Artículo 6            | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona.                        |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Artículo 7            | Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo.                                           |   |   |   |   |   |   |   |   |

*Fuente: Elaboración propia*



## 1.5 Estructura de la tesis

Como se ha mencionado previamente, la tesis la conforman siete artículos científicos y se ajusta al formato de tesis por compendio de publicaciones. Estos artículos tienen como hilos conductores el estudio de la relación entre la inmigración extranjera, la vivienda compartida y el subarriendo de habitaciones, temáticas que se abordan a diferentes escalas territoriales y temporales, a partir de diversas fuentes de información y aproximaciones metodológicas. A continuación, se detalla la estructura de la tesis.

### Parte I: Introducción

Corresponde a la introducción de la tesis doctoral, donde se detallan los antecedentes y motivaciones del presente documento. Además, se expone la justificación y la contextualización general en la que se ha desarrollado esta tesis. Posteriormente, se esbozan los objetivos generales, que derivan los objetivos específicos y las hipótesis de partida de la investigación. Finalmente, se presenta la estructura de la tesis.

### Parte II: Marco teórico y estado del arte

Este segundo apartado corresponde al marco teórico general de la tesis que está compuesto, en primer lugar, por una descripción detallada del marco legal y normativo que cubre las cuestiones habitacionales en general y aquellas que repercuten sobre el alquiler de habitaciones y el subarriendo en particular, a nivel estatal, autonómico y local.

También, se recopila un marco conceptual general y un marco referencial reciente centrado en la vivienda compartida y sus problemáticas en España y en otros contextos, donde diversos autores han abordado el estudio de esta misma temática. Finalmente, se exploran otras modalidades de vivienda compartida comunes en otros países.

### Parte III: Metodología y diseño de la investigación

En este apartado se aborda el marco metodológico de la tesis y se describen los diferentes enfoques utilizados en la investigación, las técnicas que se aplican en cada uno de los artículos, el diseño de los instrumentos, los trabajos de campo, las áreas de estudio, fuentes de datos y escalas territoriales. En la Tabla 2 se resume el orden de los artículos, y para cada uno, la metodología empleada, la fuente de datos, la escala y el área de estudio, además de las revistas donde han sido publicados o aceptados para publicar y sus principales indexaciones.

### Parte IV. Resultados

Este apartado es el núcleo central de esta tesis y está conformado por siete artículos científicos originales. A la hora de estructurar los artículos, se ha optado por ordenarlos de acuerdo con la escala territorial y con la aproximación metodológica mediante la cual se abordan, quedando dividido en tres subapartados.

El primer subapartado está compuesto únicamente por el artículo 1 que ofrece un panorama general sobre el régimen de tenencia y el acceso a la vivienda en propiedad por parte de la población inmigrada en España, en una perspectiva comparada en base a los datos de los últimos tres censos del INE. Se presenta en primer lugar, aunque fue el último artículo en escribirse debido principalmente a la disponibilidad de los microdatos del Censo de 2021, que se publicaron a mediados de 2023.

El segundo subapartado recoge los artículos 2, 3, 4 y 5 realizados utilizando metodología cualitativa, en concreto, entrevistas semiestructuradas a inmigrados extranjeros que residen o han residido en habitaciones. Finalmente, el tercer subapartado agrupa los artículos 6 y 7, el primero basado en un análisis estadístico de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona y el segundo desarrolla un análisis espacial a partir de datos extraídos de una web de alquiler de habitaciones.

## **Parte V: Discusión y conclusiones**

En primer lugar, y a manera de discusión, se realiza una evaluación de la adecuación de la vivienda compartida en base a los estándares internacionales. Seguidamente, se sintetizan las conclusiones principales de la tesis, que dan respuesta a los objetivos iniciales y que se derivan de los principales resultados de cada uno de los artículos presentados en el apartado anterior.

Para cerrar, se recogen las reflexiones finales sobre el trabajo realizado y algunas recomendaciones para el desarrollo de políticas de vivienda e inmigración. Además, se esbozan las futuras líneas de investigación que darían continuidad a las temáticas que aquí se abordan.

## **Parte VI: Referencias**

Se recogen las referencias bibliográficas de los apartados generales de la tesis.

## **Parte VII: Anexo**

En el apartado de anexos se detallan los guiones de las entrevistas realizadas en los dos trabajos de campo que dan como resultado cuatro de los artículos de la tesis, las cartas de autorización de los coautores de los artículos que componen la tesis y el cronograma del desarrollo de la tesis.

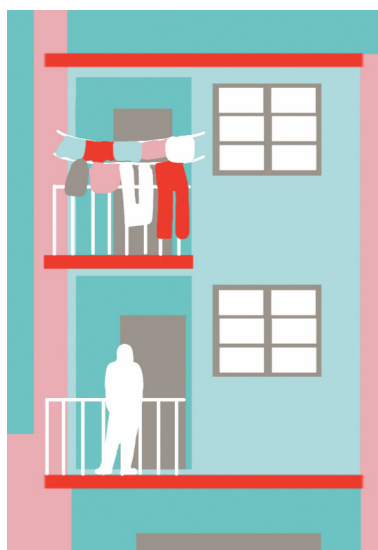
Tabla 2. Artículos que componen la tesis.

| Subapartado | Metodología             | Título                                                                                                                                        | Fuente de datos                                                                    | Escala y área de estudio                  | Revista                                              | Indexaciones 2023                                                                                        | Fecha de publicación |
|-------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1           | Cuantitativa            | El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001, 2011 y 2021. | Censo de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021                                | Nacional: España                          | Revista Internacional de Estudios Migratorios RIEM   | JCR(ESCI): JIF 0.3 Q4<br>JCI: Q4 Demography<br>SJR: Q2 Urban Studies<br>Scopus: 1.7                      | Diciembre de 2024    |
|             |                         | El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona.           |                                                                                    |                                           | Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales | JCR(SSCI): JIF 0.6 Q4<br>JCI: Q4 Urban Studies<br>SJR: Q2 Urban Studies<br>Scopus: 1.7                   | Mayo de 2023         |
|             |                         | Artículo 1                                                                                                                                    |                                                                                    |                                           |                                                      |                                                                                                          |                      |
| 2           | Cualitativa             | Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas.                                      | Trabajo de campo 1: 27 entrevistas                                                 | Regional: Área Metropolitana de Barcelona | Revista Migraciones                                  | JCR(ESCI): JIF 0.9 Q3<br>JCI: Q4 Demography<br>SJR: Q1 Cultural Studies<br>Scopus: 1.3                   | Junio de 2022        |
|             |                         | Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona.                            |                                                                                    |                                           | Bitácora Urbano-Territorial                          | JCR(ESCI): JIF 0.3 Q4<br>JCI: Q4 Urban Studies<br>SJR: Q2 Arts and Humanities<br>Scopus: 0.8             | Agosto de 2022       |
|             |                         | Artículo 4                                                                                                                                    |                                                                                    |                                           |                                                      |                                                                                                          |                      |
| 3           | Cuantitativa y Espacial | Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados informales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona.       | Trabajo de campo 2: 20 entrevistas                                                 | Municipal: Barcelona y Cali               | Documents d'Anàlisi Geogràfica                       | JCR(ESCI): JIF 0.7 Q3<br>JCI: Q3 Geography<br>SJR: Q3 Geography, Planning and Development<br>Scopus: 1.6 | Julio de 2024        |
|             |                         | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona.                        | Datos de Idealista<br>Padrón Continuo de Población<br>Atlas de la Renta de Hogares | Sección Censal: Barcelonès                | ACE Architecture, City and Environment               | JCR(ESCI): JIF 0.7 Q4<br>JCI: Q2 Architecture<br>SJR: Q2 Urban Studies<br>Scopus: 1.4                    | En prensa            |
|             |                         | Artículo 6                                                                                                                                    |                                                                                    |                                           |                                                      |                                                                                                          |                      |
|             |                         | Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo.                                           | Encuesta Sociodemográfica de Barcelona                                             | Municipal: Barcelona                      | Ciudad y Territorio Estudios Territoriales           | JCR(ESCI): JIF 0.8 Q3<br>JCI: Q4 Urban Studies<br>SJR: Q2 Urban Studies<br>Scopus: 1.3                   | Octubre de 2024      |
|             |                         | Artículo 7                                                                                                                                    |                                                                                    |                                           |                                                      |                                                                                                          |                      |

Fuente: Elaboración propia







## PARTE II: MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE



# Marco teórico y estado del arte

## 2.1 Marco Legal

Para la temática abordada en esta tesis es fundamental realizar una detallada descripción del marco normativo vigente, que define las tipologías de vivienda que en ella se analizan. Si bien en cada uno de los artículos que componen el apartado de resultados de la tesis se esbozan brevemente ciertos aspectos normativos relevantes en relación con la vivienda compartida, en este apartado se desglosa el marco legal de la vivienda en detalle, incluyendo actualizaciones más recientes y nuevas normativas. Este marco legal se desglosa para las diferentes escalas administrativas, partiendo de lo más general a nivel estatal hasta la normativa autonómica y municipal. Además, se señalan aquellos aspectos particulares del alquiler y subarriendo de habitaciones y las implicaciones legales referentes a la condición de extranjería que puedan tener repercusión en las cuestiones residenciales.

Para comenzar, es necesario recordar que el derecho a la vivienda está consagrado en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948) como uno de los derechos básicos o fundamentales y que debe ser respetado a nivel global. Por su parte, la Carta Social Europea de 1996 menciona en el artículo 31 la protección del derecho a la vivienda, que se retoma como un derecho fundamental en la Carta de los Derechos Fundamentales del Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea (2000). Mas recientemente, en 2021 el Parlamento Europeo solicitó a los estados miembros establecer lineamientos para garantizar el acceso igualitario a una vivienda digna para todos, como derecho humano fundamental. Sin embargo, cabe recordar que la Unión Europea, por sí misma, no tiene competencias específicas en materia de vivienda en ninguno de los países miembros.

### 2.1.1 Normativa Estatal

A nivel estatal, en la Constitución Española (en adelante CE) de 1978, se consigna en el artículo 47 que:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.*

Si bien la interpretación de este artículo de manera aislada dejaría por fuera del derecho a la vivienda a todos aquellos residentes con nacionalidad extranjera, la CE menciona además que esta Carta Magna será interpretada de acuerdo con la Declaración Universal de los Derechos Humanos donde se menciona la universalidad del derecho a la vivienda. Además, en el artículo 13 de la CE se establece la igualdad de derechos entre españoles y extranjeros:

*“Los extranjeros gozarán en España de las libertades públicas que garantiza el presente Título en los términos que establezcan los tratados y la ley”.*

Por otro lado, en los artículos 148 y 149 se indican las competencias a nivel autonómico y estatal, siendo la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda, competencias autonómicas, mientras que las cuestiones de inmigración y extranjería son competencia estatal. Paradójicamente, el derecho a la vivienda en la CE se considera como un principio rector de la política social y



económica y no como un derecho fundamental, por tanto, no genera por sí mismo un derecho judicialmente exigible. Al considerarse la vivienda como una actividad económica, es de competencia estatal establecer las bases de su funcionamiento mediante leyes generales para los diferentes regímenes de tenencia.

Por su parte, las Comunidades Autónomas están facultadas para desarrollar sus políticas de vivienda, y es en sus actuaciones donde se concreta el fomento, promoción y construcción de viviendas (Código de La Vivienda Del Estado, 2024). En esta complejidad normativa, la competencia estatal o autonómica en materia de vivienda dependerá del enfoque del instrumento regulatorio en cuestión. Aunque las normativas autonómicas le otorguen a la vivienda el carácter de derecho fundamental, las competencias les permiten establecerlo solo como directriz (Caballé et al., 2020). Así mismo, aunque la CE no ofrece la definición de una vivienda *digna y adecuada*, la ONU (1991) establece los siguientes criterios para determinarla: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios e infraestructuras básicas, gastos soportables, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, una ubicación adecuada y adecuación cultural.

Así, las normativas estatales vigentes en materia de vivienda se recogen en el Código de la Vivienda del Estado (2024) y se dividen en dos grupos: primero, aquellas de carácter civil y administrativo y, por otro lado, aquellas normas específicas para dar respuesta coyunturas puntuales como la crisis económica o la Covid-19. Por otro lado, el Código Técnico de la Edificación, también de carácter estatal, establece las especificaciones técnicas mínimas de las edificaciones de obra nueva.

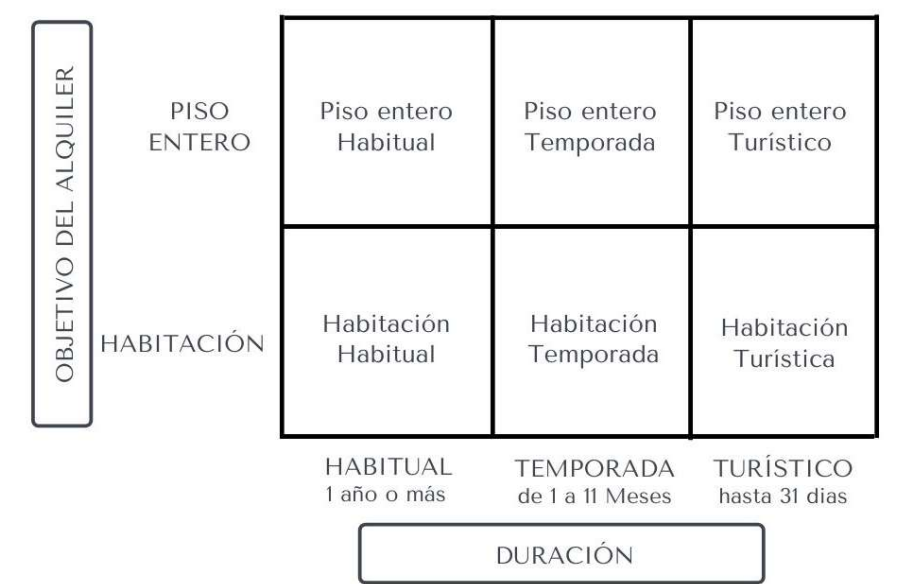
En el Código de la Vivienda del Estado se encuentra, en primer lugar, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, cuyo borrador inicial se presentó en febrero de 2022 y que no ha estado exenta de polémicas y resistencias. Esta Ley nace de la necesidad de armonizar las condiciones básicas y de igualdad para un tratamiento uniforme del derecho constitucional a la vivienda con una normativa estable a nivel estatal. La ley busca facilitar el acceso a la vivienda adecuada y digna a quienes tienen dificultades para hacerlo, con la intención de favorecer la oferta a precios asequibles y reconociendo los desequilibrios en el acceso a nivel territorial. Además, tiene como objetivo beneficiar el desarrollo de tipologías de vivienda acordes a las diferentes formas de convivencia y de habitación.

Para el impulso de la vivienda social, se establece la regulación del parque edificado público para evitar la pérdida de su calificación, pues es bien sabido que pese al esfuerzo público de promoción y construcción, gran parte de las viviendas construidas como protegidas en décadas anteriores han dejado de estar sujetas a limitaciones de venta o alquiler en plazos relativamente cortos (Código de La Vivienda Del Estado, 2024). El punto central de la Ley, y el más discutido a la fecha, es la limitación del precio de los alquileres, de la mano de la definición de las áreas de mercado tensionado donde se aplicaría dicha limitación. Estas zonas tensionadas son aquellas con un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda, donde además serán considerados grandes teneedores aquellos propietarios con 5 o más viviendas, mientras que para el resto del territorio lo serán con 10 o más viviendas.

Sin embargo, dicha regulación de alquileres no contempla los alquileres de habitaciones ni los alquileres de temporada, aquellos con una duración entre 1 y 11 meses, y se limita a regular solamente los alquileres residenciales de viviendas individuales (Figura 1). Además, la efectiva declaración de zonas de mercado tensionado y, por tanto, de la aplicación de esta regulación de precios es de competencia autonómica, y hasta la fecha, solamente Cataluña la ha aplicado, aunque Navarra y el País Vasco han iniciado trámites para declarar zonas tensionadas a sus capitales

de provincia y otros municipios (Vargas, 2024b). En consecuencia, se ha detectado un aumento de alquileres de temporada y de pisos que se alquilan por habitaciones como mecanismos para esquivar la mencionada regulación (Orozco-Martínez y Gil-Alonso, 2024; Vargas, 2024a). Por ello, diversas organizaciones han solicitado al Congreso de los Diputados que se extienda la regulación de precios también a los alquileres de temporada y de habitaciones (Sindicat de Llogateres, 2024).

Figura 1: Los tipos de alquiler.



Fuente: Institut Metròpoli- Observatori Metropolità de l’Habitatge de Barcelona

En cuanto a los regímenes de tenencia primarios (viviendas en propiedad, alquiler y cooperativas), para la vivienda en propiedad, el Código Civil Español en el Título II regula sus aspectos generales, incluyendo la propiedad plena y la propiedad horizontal. Por su parte, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, regula la propiedad de los edificios que contienen varias viviendas o locales, donde coexisten diferentes propietarios y se comparten zonas y gastos comunes. Se establecen las bases para la convivencia y la gestión de estos inmuebles en régimen de comunidad, mediante un reglamento de régimen interior.

Para la vivienda en régimen de alquiler, la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) regula los contratos de arrendamientos en fincas urbanas que se destinan a vivienda o a otros usos, como vivienda de temporada, locales comerciales, trasteros, garajes entre otros, estableciendo derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios. Se considera el arrendamiento de una vivienda aquel que se realiza sobre una edificación habitable y que satisface la necesidad de vivienda permanente del arrendatario. Esta ley excluye a la vivienda turística, que estaría reglamentada a nivel autonómico y/o municipal.

Un aspecto con varios cambios normativos recientes es la duración de los contratos de alquiler de vivienda habitual. Así, mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se buscó la dinamización de dicho mercado mediante una reducción de 5 a 3 años en la duración de los contratos de alquiler para propietarios que fuesen personas naturales y continuando en 5 años para personas jurídicas. Además, se establecía el Índice de Precios al Consumo (IPC) como mecanismo de actualización de la renta anual, se agilizaban los procedimientos de desalojo y se permitía al arrendador repercutir los gastos de

gestión y administración a los arrendatarios. En consecuencia, al disminuir la duración de los contratos, estas medidas redujeron también estabilidad residencial de los inquilinos.

Por ello, posteriormente, en el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se menciona que la Ley 4/2013 había situado al arrendatario en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad, por lo que se establecieron medidas para proteger a los inquilinos en situaciones de vulnerabilidad económica, prohibiendo desahucios sin alternativa habitacional. Además, se amplió la duración mínima de los contratos de arrendamiento a 5 años para propietarios que son personas naturales y 7 años si el arrendador es una persona jurídica. Esta duración de los contratos se ratifica posteriormente mediante la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023, donde además se introduce la actualización de la renta mediante el Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)<sup>1</sup>, vigente desde enero de 2025, aunque este se aplica únicamente a los contratos firmados a partir de la entrada en vigor de dicha Ley.

Como tercer régimen de tenencia, aunque minoritario, aparece la vivienda cooperativa, regulada por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. Estas son asociaciones de personas que se unen para promover una actividad, en este caso, la construcción y gestión de viviendas, buscando satisfacer sus propias necesidades habitacionales. Este régimen otorga mayor estabilidad en la tenencia que el alquiler con una flexibilidad similar, pero inferior estabilidad que la propiedad, que, en teoría, es de naturaleza perpetua (Caballé et al., 2020). Si bien este régimen de tenencia no está muy extendido en España, se ha desarrollado extensamente en países como Dinamarca o Uruguay (Vidal, 2018).

Centrándonos ahora en la vivienda compartida como régimen de tenencia secundario y en su marco legal, si bien en la práctica los pisos compartidos, el alquiler y el subarriendo de habitaciones se reflejan de la misma manera, la normativa que los cubre tiene ligeros matices. En primer lugar, el alquiler de una habitación en un piso en régimen de propiedad estaría regido por el Código Civil, en los artículos del 1550 al 1574 que hacen referencia a las generalidades de los arrendamientos. Se defiende que debe aplicarse el Código Civil y no la LAU, puesto que, desde el punto de vista jurídico, una habitación no puede considerarse una edificación habitable en sí misma, pues no puede satisfacer todas las necesidades de una vivienda, ya sea temporal o permanente (Botello Hermosa, 2016; Caballé et al., 2020).

Por su parte, el subarriendo de habitaciones está contemplado en la LAU en el artículo 8, donde se menciona que solo se puede subarrendar una vivienda de forma parcial, con consentimiento previo del arrendador, que el precio del subarriendo no podrá exceder el del arrendamiento total y que el arrendatario debe permanecer residiendo en la vivienda, de lo contrario se consideraría una cesión y no un subarriendo. Tanto en el caso del alquiler como del subarriendo, quien alquila la habitación –propietario o arrendatario– tiene una posición jerárquica sobre quien reside en la habitación. Una tercera modalidad son los pisos compartidos, donde también se aplica la LAU, aunque en este caso corresponde a un grupo de personas que acuerdan alquilar una vivienda

---

<sup>1</sup> El IRAV se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente y las tasas de variación anual media ajustada del IPC y del IPC subyacente, medidas como la diferencia entre las tasas de crecimiento anual tanto del Índice de Precios de Consumo como del Índice de Precios de Consumo subyacente de cada mes y un parámetro de referencia que representa la inflación esperada a medio plazo, ajustadas con un coeficiente moderador.

conjuntamente y compartir sus gastos de manera equitativa. Todos los miembros de esta unidad de convivencia pueden aparecer en el contrato y no hay ninguna relación jerárquica entre ellos.

Si bien uno de los borradores iniciales de la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023 contemplaba regulaciones de los precios del alquiler también para las habitaciones de uso habitual, finalmente no se incluyeron, bajo el argumento de que al limitarse la renta de la vivienda completa se estaría limitando implícitamente la de las habitaciones, en base a lo consignado en la LAU. Teniendo en cuenta que no existe ningún mecanismo donde se registre oficialmente el alquiler o subarriendo de habitaciones y que es un mercado, aunque amplio, carente de regulación específica, sigue permaneciendo en una zona gris de la normativa. Por su parte, la LAU tampoco establece el porcentaje de superficie que se puede subarrendar ni el número de personas que pueden residir. Así, no hay ninguna forma efectiva de verificar que se cumplen, en este sentido, la LAU y la Ley por el Derecho a la Vivienda.

Otro aspecto normativo que se debe mencionar al respecto es que los alquileres o subarriendos de habitaciones generalmente suelen ser acuerdos entre las partes interesadas, por tanto, no hay obligación de firmar un contrato de arrendamiento ni de depositar una fianza en la administración. Aunque es recomendable, en la práctica es anecdótico que se consignen las condiciones del subarriendo por escrito, además de que dicho documento tiene escasa validez legal.

Por tanto, en la práctica, la exclusión del alquiler de habitaciones y subarriendo de la Ley por el Derecho a la Vivienda puede tener efectos inicialmente no contemplados, y que ya se están detectando, entre ellos, viviendas que se empiezan a alquilar por habitaciones y que los precios de estas puedan continuar en aumento, siendo actualmente más abundante la oferta de habitaciones que la de viviendas (Idealista News, 2024; Vargas, 2024a). En consecuencia, estos efectos negativos estarían afectando a sectores vulnerables de la sociedad, quienes ante la imposibilidad de acceder a otro tipo de tenencia usualmente alquilan habitaciones, siendo estas cada vez menos asequibles.

En este sentido, siguiendo directrices de la Unión Europea, recientemente el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha impulsado el Real Decreto 1312/2024 para crear la denominada Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, instrumento donde se pretende registrar los datos relativos a los alquileres temporales o de corta duración, incluyendo los alquileres de habitaciones. Este registro tiene como objetivo perseguir el fraude y proteger a quienes realmente necesitan del alojamiento de temporada, mientras se pone coto a los alquileres fraudulentos camuflados bajo esta figura. Este mecanismo de registro obligará a los propietarios a obtener un código de matrícula que será indispensable a la hora de anunciar estos alquileres en cualquier plataforma online. Se menciona que este mecanismo permitirá que salgan del mercado viviendas ofertadas de manera irregular como temporales, permitiendo mayor oferta de vivienda de larga duración (Real Decreto 1312/2024, 2024).

Sin embargo, este registro tiene en cuenta solamente aquellas habitaciones destinadas a alquiler de temporada o de corta duración con o sin fines turísticos, sin considerar nuevamente que el alquiler de una habitación puede tener un uso de vivienda habitual residencial (Figura 1). Este Real Decreto entra en vigor en enero de 2025 y sus particularidades y efectos deberán estudiarse a futuro. De igual manera, se permite que las habitaciones se registren simultáneamente como turísticas y no turísticas, en ciudades como Barcelona, donde solo las primeras requieren de la expedición de una licencia específica, el registro de las habitaciones estaría abriendo la puerta a un registro fraudulento de habitaciones turísticas encubiertas bajo la figura de uso temporal. Además, gran cantidad de alquileres de habitaciones con fines turísticos se ofrecen fuera del marco

normativo e incluso hay alojamientos que se ofrecen como habitaciones turísticas individuales en los denominados hogares compartidos, mientras que los turistas acaban disfrutando de la vivienda completa, incurriendo en un fraude de ley (Caballé et al., 2020).

Es evidente que la vivienda compartida presenta situaciones de irregularidad jurídica a nivel estatal, encajándose en un vacío legal donde es usual que los (sub)arrendadores no tengan realmente el derecho de disponer del espacio doméstico en su totalidad; además, es habitual que se subarrienden habitaciones sin el previo consentimiento del propietario de la vivienda, como establece la LAU. En este sentido, difícilmente las situaciones de vivienda compartida estarían cumpliendo con los estándares de una vivienda digna fijados por la ONU (Caballé et al., 2020).

Por otro lado, vale la pena mencionar que se estima que en España, alrededor del 40% de los alquileres de vivienda no se declaran, de acuerdo con un informe de los Técnicos del Ministerio de Hacienda de España (GESTHA, 2024). Esta situación implica el incumplimiento de toda la legislación referente a alquileres y repercute en la desprotección para los inquilinos en cuanto a duración de los contratos, regulación de los precios y habitabilidad de las viviendas, así como en una distorsión de las estadísticas oficiales debido a este subregistro.

### 2.1.2 Normativa catalana

Pasando a la escala catalana, dentro del Estatuto de Autonomía de 2006 se reconoce el derecho a la vivienda como un principio rector y en el artículo 26 se establece que:

*"Las personas que no dispongan de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garanticen este derecho, con las condiciones que determinen las leyes".*

De igual manera que a nivel estatal, en el Código de la Vivienda de Cataluña (Boletín Oficial del Estado, 2024) se reúnen todas las normativas en materia de vivienda y rehabilitación. En primer lugar, aparece la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, Por el Derecho a la Vivienda, donde se establece este derecho como fundamental. En lo referente al subarriendo de habitaciones solamente menciona que:

*"Las viviendas de protección oficial no se pueden realquilar o alquilar parcialmente, salvo que sean propiedad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables que necesitan una tutela especial".*

Esta misma Ley establece que el concepto de vivienda está formado por cinco dimensiones: la vivienda como activo económico, como una estructura física que ofrece refugio, como territorio que ofrece seguridad, permanencia, continuidad y privacidad para las personas, como identidad para sus ocupantes y como unidad social y cultural siendo el centro de actividades y relaciones familiares.

Bajo el amparo de esta Ley aparece el más reciente el Plan Territorial Sectorial de Vivienda en 2024, un documento técnico que instaura los lineamientos para las futuras políticas de vivienda y que contiene una estimación de las necesidades, déficits y desequilibrios en materia de vivienda de Cataluña y que se formula con un horizonte de 20 años. Este Plan tiene como objetivo ampliar la oferta de alquiler social al 9%, equiparando Cataluña con la media europea. Sin embargo, en su análisis de necesidades de colectivos específicos no se menciona las de la población inmigrada que busca insertarse en el tejido residencial, siendo el principal colectivo demandante de vivienda

actualmente y tampoco se menciona la vivienda compartida como una realidad habitacional actual.

Por su parte, la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética y la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, tienen como objetivo la creación de mecanismos para limitar desahucios a personas en situación de vulnerabilidad, la garantía de continuidad de los suministros de servicios públicos y la movilización de parque residencial vacío de grandes tenedores como instrumento para fomentar la vivienda de alquiler social.

Más recientemente, la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, nació como una medida de emergencia dada la necesidad de topar los elevados precios del alquiler y proteger a los inquilinos en un mercado inmobiliario cada vez más tensionado, en pleno contexto de la coyuntura por la Covid-19. Esta Ley buscaba limitar los precios de los alquileres residenciales en zonas de mercado tensionado mediante un índice de referencia de precios, tanto para contratos existentes como para los nuevos. Además, buscaba dotar de mayores garantías a los inquilinos frente a los aumentos desproporcionados de precio. Sin embargo, el Gobierno de España frenó este desarrollo normativo catalán al presentar un recurso de inconstitucionalidad, y el Tribunal Constitucional declaró la nulidad e inconstitucionalidad de los artículos referentes a la limitación de los precios en abril de 2022. El Tribunal Constitucional argumenta que Cataluña, como comunidad autónoma, no tiene competencias para limitar las rentas, pues esta actividad económica es de competencia estatal y que además esta Ley entraba en conflicto con diversas normas estatales y Planes de Vivienda.

A pesar de ello, esta Ley fue precursora de la Ley estatal 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, que no está exenta de críticas, pues como se comentaba anteriormente, uno de los efectos colaterales no deseados es la fuga de viviendas de alquiler residencial hacia los mercados de alquiler temporal o de habitaciones, que han quedado por fuera de la regulación estatal y que son más lucrativos para los propietarios. Además, esta temporalidad en la mayoría de las ocasiones solamente oculta el verdadero régimen jurídico que debería ser aplicado, pues la vivienda se destina a un uso residencial tradicional.

Como un intento de remediar estas falencias de la Ley estatal, la Generalitat de Cataluña nuevamente anunció, en julio de 2023, su intención de extender la regulación de rentas de los alquileres residenciales de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda a los mercados de alquiler de temporada y de habitaciones. En consecuencia, surge el Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda que perseguía ese objetivo, pero que estuvo vigente solo durante un mes. Este segundo intento autonómico de respuesta a estas problemáticas concretas no fue validado al someterse a votación y por tanto fue derogado por la Diputación Permanente del Parlamento de Cataluña el 23 de mayo de 2024.

Sin embargo, cabe resaltar que esta es la primera vez que la regulación del alquiler de habitaciones como régimen de tenencia de vivienda habitual es considerado explícitamente en una normativa –aunque derogada– y que se reconoce la necesidad de regulación de este tipo de alquileres:

*“A esta situación se añade la fragmentación contractual de la vivienda por alquiler de habitaciones como nueva estrategia para eludir la contención de precios y, por el contrario, obtener abusivos beneficios a fuerza de fragmentar en una misma vivienda diferentes*

*contrataciones, lo que provoca, en definitiva, una dispersión de la finalidad de la vivienda hacia modalidades de ocupaciones pretendidamente ocasionales.*

*La fragmentación física o contractual no desnaturaliza su verdadero carácter ni evita la aplicación de las medidas que le son aplicables, de modo que, si la habitación se destina a vivienda del arrendatario, será igualmente aplicable el régimen tuitivo de la legislación sobre arrendamientos urbanos.”*

En relación con las viviendas compartidas, la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, en el título IV hace referencia a las relaciones de convivencia. Esta normativa estaría limitando a 4 personas los hogares de personas sin parentesco de sangre o político.

*“Dos o más personas que conviven en una misma vivienda habitual y que comparten, sin contraprestación y con voluntad de permanencia y de ayuda mutua, los gastos comunes o el trabajo doméstico, o ambas cosas, constituyen una relación de convivencia de ayuda mutua, que se rige por los acuerdos que hayan estipulado o, en su defecto, por lo establecido por el presente título.*

*Pueden constituir una relación convivencial de ayuda mutua las personas mayores de edad unidas por vínculos de parentesco en línea colateral sin límite de grado y las que tienen relaciones de simple amistad o compañerismo, siempre y cuando no estén unidas por un vínculo matrimonial o formen una pareja estable con otra persona con la que convivan. El número máximo de convivientes, si no son parientes, es de cuatro.”*

En este mismo sentido, el Decreto 141/2012, de 30 de octubre, sobre la Habitabilidad de las Viviendas en Cataluña, en el artículo 4 fija el número máximo de ocupantes de la vivienda en función del número de habitaciones y de su superficie. Se basa en los siguientes parámetros: 1 persona por habitación  $\geq 5 \text{ m}^2$ , 2 personas por habitación  $\geq 8 \text{ m}^2$ , 3 personas por habitación  $\geq 12 \text{ m}^2$ , 2 personas en viviendas sin habitaciones y únicamente con espacio de uso común. Estos parámetros determinarían la ocupación máxima de una vivienda, aunque exceptúa a las unidades de convivencia con lazos de parentesco mientras la ocupación no genere problemas de convivencia ni incumpla condiciones de salubridad e higiene. Estos umbrales ayudan a detectar, través del empadronamiento, situaciones de sobreocupación de las viviendas.

En cuanto a los alquileres de habitaciones para uso turístico, el Decreto 75/2020, de Turismo de Cataluña, regula los alquileres de habitaciones en los denominados *hogares compartidos*, o alojamientos turísticos que son, al a vez, la vivienda principal y residencia efectiva de la persona propietaria o titular y que se comparte, como servicio de alojamiento, con terceras personas a cambio de contraprestación económica. Estos alquileres no deben superar los 31 días de estancia y deben tener un máximo de cuatro plazas por vivienda. La aplicación de esta norma es de competencia municipal, entidad que expide las licencias turísticas para este tipo de alquileres y que deben ser solicitadas por la persona propietaria.

### **2.1.3 Normativa del Área Metropolitana y Municipal de Barcelona**

La Normativa Urbanística Metropolitana mediante el Plan General Metropolitano aprobado en 1976 y modificado en numerosas ocasiones, regula las condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas de los municipios del Área Metropolitana de Barcelona. Dentro de este marco, se especifican aspectos como la superficie mínima de las viviendas y los tamaños mínimos de



habitaciones. Se establece así que el área mínima para una habitación individual es de 6 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup> para habitaciones con dos camas individuales y 10 m<sup>2</sup>, para habitaciones conyugales.

A nivel municipal, la Ley 22/1998, de la Carta Municipal de Barcelona que regula la organización y competencias del Ayuntamiento, agrupando una serie de disposiciones que establecen pautas de convivencia, cohesión y visión de futuro de la ciudad. En ella se menciona la importancia de favorecer una política de vivienda municipal de construcción y rehabilitación y se establece que será el Consorcio de la Vivienda de Barcelona quien tenga la competencia de planificar y gestionar la vivienda pública en el término municipal y quien fije los criterios de selección y acceso a ella. Este Consorcio está conformando por la Generalitat de Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona.

Por su parte, el Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016 – 2025 tiene entre sus objetivos favorecer el mantenimiento de la vivienda habitual y la posibilidad de que los vecinos puedan seguir viviendo en sus barrios, contribuir a la garantía de la función social de la vivienda y evitar los usos anómalos. El plan menciona que las personas que viven en habitaciones subarrendadas o que se ven obligados a subarrendar tienen condición de exclusión residencial severa, además califica este régimen de tenencia como inseguro y propone las siguientes actuaciones:

*“Potenciación de los mecanismos que, a partir del hecho de compartir vivienda, permiten ofrecer una solución habitacional digna a las personas residentes. La difusión de las ayudas económicas y el apoyo social y legal que pueden recibir las personas en esta situación y la puesta en marcha de un alquiler público de habitaciones”.*

Por otro lado, y como se había mencionado anteriormente, la competencia en la regulación de la vivienda con fines turísticos es autonómica, aunque hay directrices más específicas de carácter municipal, pues son los ayuntamientos quienes conceden las licencias para este tipo de actividad económica. Así, Barcelona tiene regulaciones que se desarrollan en detalle en el Plan Especial Urbanístico De Alojamientos Turísticos de Barcelona (PEUAT) y que busca limitar la cantidad de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en determinadas zonas de la ciudad, evitando la sobrecarga de las infraestructuras municipales y la protección de los derechos de los vecinos. Establece, además, los requisitos para obtener licencias de vivienda turística, cuya concesión ha estado muy restringida a determinadas zonas desde 2015 y suspendida desde 2023. Recientemente, desde el Ayuntamiento de la ciudad se anunció que a partir de noviembre de 2028 no se renovarían las licencias para vivienda turística existentes, con la intención de limitar el desvío de viviendas hacia otros usos como el turístico y reintroducirlas paulatinamente en el mercado del alquiler residencial.

En conclusión, el análisis detallado del marco normativo que regula las diversas tipologías de tenencia de vivienda y en especial aquellas en relación con el alquiler y subarriendo de habitaciones, objeto de estudio en esta tesis proporciona una comprensión de los aspectos legales fundamentales. Al desglosar las normativas a nivel estatal, autonómico y municipal, se resalta la complejidad de las regulaciones que afectan tanto a la vivienda como a situaciones particulares como el alquiler y subarriendo de habitaciones. Este marco legal no solo contextualiza en términos normativos los estudios de caso que se presentarán en el apartado de resultados, sino que también establece las bases para comprender las dinámicas y desafíos legales que influyen en el acceso y la gestión de la vivienda en el contexto estudiado.



## 2.2 Marco teórico general

### 2.2.1 Migraciones y vivienda

El estudio de las migraciones humanas es tan relevante como complejo, por ser el componente de los cambios demográficos más difícil de conceptualizar, medir y analizar (Arango, 1985). Su análisis como parte de la geografía de la población es vital para el entendimiento de la organización espacial de las sociedades (Odgen, 1984). Las migraciones se han definido como desplazamientos o cambios de residencia a cierta distancia, que debe ser significativa, y con carácter relativamente permanente o con voluntad de permanencia (Arango, 1985).

Los enunciados de Ravenstein (1885) marcaron el punto de inicio del pensamiento moderno sobre las migraciones, estableciendo un conjunto de proposiciones empíricas que describen las relaciones entre orígenes y destinos en los procesos migratorios y sobre las causas de las migraciones. En ellos, se menciona que el fenómeno migratorio se explica fundamentalmente por las asimetrías regionales en los niveles de renta y la oferta de empleo, aunadas a una distribución territorial desigual de la fuerza de trabajo (Ravenstein 1885).

La migración es vista también como una adaptación individual o grupal a los cambios percibidos en el ambiente (Sinha, 2005), siendo un proceso intrínseco a la condición humana, presente a lo largo de su historia, manifestándose mediante la búsqueda constante de un entorno que ofrezca unas mejores condiciones para el desarrollo de la vida y que motiva a las personas a desplazarse.

En el mundo contemporáneo, estas nuevas oportunidades están en otros lugares cada vez más lejanos, y se da paso a una sociedad líquida, cambiante y adaptativa (Bauman, 2003). A la vez, es paradójico que en la época donde se pueden hacer cada vez más cosas sin desplazamientos, gracias a los avances tecnológicos, sea la misma donde mayor cantidad de personas se desplazan (Augé, 2007).

La emigración es la salida de población de su lugar de origen hacia otro de destino, de manera permanente o temporal. Se considera que una persona es migrante cuando abandona su lugar de nacimiento (Musgrove, 1963) y en dicho proceso cruza los límites de una región a otra (Schwartz, 1976). Este cambio de residencia cruzando una frontera envuelve un cambio total en la realidad del individuo o grupo familiar, e implica un reajuste en sus afiliaciones comunitarias (Bogue, 1959).

En sí misma, la migración no es un fenómeno nuevo, pero sí lo son las motivaciones actuales y su estudio específico e interdisciplinario (Scholten et al., 2022). Así, la migración es un proceso de complejas interconexiones de organización social y espacial y es un elemento multidimensional en los procesos de cambio de la población (Sinha, 2005). Cada movimiento de emigración desde el punto de partida representa uno de inmigración en el punto de llegada. En este sentido, las Naciones Unidas (1970) consideran que una migración corresponde a una estancia mayor a un año.

Sin embargo, no todas las movilidades espaciales son consideradas migraciones, por ejemplo, los cambios de vivienda en el interior de una localidad o área urbana o los desplazamientos temporales por motivo de trabajo no lo son (Lee, 1966). No obstante, Fargues (2008) hablaría en esta última tipología de las *migraciones circulares*, las cuales se caracterizan por ser temporales, renovables, circulatorias, legales, respetuosas con los derechos de los migrantes y gestionadas de forma que optimicen los mercados laborales en ambos extremos, tanto en los países de origen como en los de destino.

El desplazamiento de un país a otro supone para el migrante la incorporación a un nuevo contexto físico, institucional y sociocultural, además de cambios en las normas y valores mayoritarios, climáticos, geográficos, entre otros. Estos modifican la posición social del individuo, su situación laboral, económica y sus condiciones de vida, desencadenando una transformación en sus relaciones interpersonales, dada la necesidad de construir su sistema de nuevas redes de apoyo en el país receptor.

Diversas teorías intentan explicar las migraciones internacionales; estas se basan en varios factores, como los expulsos o atrayentes, en dinámicas macro y microeconómicas, principalmente centradas en el trabajo, en los mercados laborales y en la existencia de redes migratorias (Massey et al., 1993). Dentro de las principales, la *teoría del mercado de trabajo dual* centra su atención en la sociedad receptora, donde existe una oferta permanente de puestos de trabajo que los autóctonos rechazan (Piore, 1979). Más recientemente, la *teoría de la causalidad acumulativa* propone que la migración internacional es un fenómeno que con el tiempo tiende a sostenerse a sí mismo pues la causalidad es acumulada, cada acto migratorio altera el contexto social dentro del cual se toman las decisiones migratorias posteriores, posibilitando movimientos adicionales (Durand y Massey 2003).

Por su parte, la *teoría de las redes migratorias* plantea que las redes de parentesco o amistad perpetúan el movimiento migratorio, con independencia de las causas iniciales, pues brindan información, alojamiento y apoyo a los nuevos migrantes (Massey et al., 1993) y que la distribución espacial de la migración responde a la cantidad de migrantes en el destino y a las facilidades que estos les ofrecen. Esta teoría se alinea con el concepto de *cadena migratorias* propuesto por Pedone (2010), en referencia al apoyo que familiares, amigos o paisanos ofrecen al potencial migrante para concretar su viaje, facilitando su salida, llegada, gestión de documentación, empleo y vivienda durante su inserción en la ciudad de acogida. Menciona, además, que las *cadena*s son parte de una estructura mayor, que denomina *redes migratorias* y que involucra a las instituciones, oficiales o no, relacionadas con el hecho migratorio, que pueden favorecerlo u obstaculizarlo.

En definitiva, diferentes enfoques académicos definen la influencia de componentes sociales, económicos, políticos, climáticos o culturales, como variables que explican la migración internacional (Arango, 2003; Cuamea-Velásquez, 2000). Así, en la base de muchos movimientos migratorios están los lazos familiares y comunitarios previos, confirmando que la migración es un fenómeno social colectivo (Fullaondo, 2008).

Cabe destacar que la consecuencia general de las migraciones se refleja en una distorsión en la estructura demográfica de ambos lugares, el de origen y el de destino (Sinha, 2005) y en el contexto español la inmigración constituye el principal factor de crecimiento de la población en los últimos años (Arango, 2004; Domingo y Bayona-i-Carrasco, 2024). De esta manera, la superposición de las características de los habitantes pertenecientes a diferentes culturas inmigradas configura paulatinamente la identidad heterogénea de una ciudad. Por otro lado, la migración y la vivienda están intrínsecamente relacionadas, pues migrar implica un cambio permanente, definitivo o temporal, voluntario o involuntario, en el lugar de residencia cruzando bordes específicos administrativos o políticos donde estas fronteras señalan la presencia de otras realidades (Ross, 1982).

En este proceso de integración en el contexto de acogida la vivienda juega un papel fundamental por las diversas funciones que desempeña como lugar de protección, de socialización y de convivencia (Consejo Económico y Social de España, 2019). Esta integración mediante la inserción residencial ha sido descrita ampliamente por autores como Fullaondo (2008) y el Colectivo IOÉ

(2005), quienes observaron tres etapas en dicho proceso, *la llegada, el asentamiento y la estabilización*, donde además detallan el recorrido o trayectoria residencial de la población inmigrada (Özüekren y Van Kempen, 2002).

Esta inserción residencial no es un proceso lineal que responda solamente al tiempo de residencial, pues influyen diversos factores, como los económicos, administrativos y demográficos en dichas trayectorias residenciales (Consejo Económico y Social de España, 2019). Paralelamente García-Almirall y Frizzera (2008) añaden una breve y efímera etapa al inicio, denominada *el aterrizaje*, que corresponde a los primeros días de toma de contacto con el nuevo contexto urbano.

Los autores distinguen tres tipos de aterrizajes en función del tipo de conexión previa del inmigrado con el contexto urbano donde llega y en consecuencia con el tipo de vivienda que ocupará durante esos días. En primer lugar, los aterrizajes con redes de amistad o familia, facilitados por cadenas migratorias que usualmente los acogen en sus viviendas de manera gratuita. Seguidamente están los aterrizajes con redes funcionales, que pueden ser explotadoras o no explotadoras. Las primeras, en general se enfocan en inmigrados con una amplia distancia cultural con el país de acogida y proporcionan la estadía durante el aterrizaje como un servicio, buscando un rédito económico. Las redes no explotadoras son típicamente asociaciones, empleadores o iglesias que les facilitan un lugar para hospedarse sin pagar precios abusivos. Finalmente, están los aterrizajes sin redes, donde los inmigrados suelen acudir a hoteles, hostales o pensiones requiriendo de una mayor inversión económica.

La trayectoria residencial hace referencia al vínculo entre la edad, la estructura familiar, el régimen de tenencia y el tipo de vivienda que un individuo ocupa a lo largo de su vida (Kendig, 1984). En esta línea, la trayectoria residencial de la población inmigrada hace referencia a la progresión de viviendas que ocupan durante su inserción. Es un proceso dinámico de relación entre el individuo y la ciudad, donde interactúa su capital humano con el contexto urbano y el sistema residencial de la ciudad que lo acoge (García-Almirall y Frizzera 2008).

Aquí, la estructura urbana de la ciudad que recibe al inmigrado determinará las opciones habitacionales y territoriales sobre las que le será posible elegir, lo cual acaba desencadenando un proceso de segregación espacial, es decir, la separación residencial de ciertos grupos dentro de una población más amplia. Se dice que un grupo está completamente mezclado, o no segregado, cuando sus miembros están distribuidos uniformemente por toda la ciudad (Van Kempen y Özüekren 1998).

Según Schelling (1978), la segregación residencial en población inmigrada tendría un enfoque étnico y estaría inducida principalmente por una suma de acciones y decisiones individuales que acaban definiendo el comportamiento global de cada colectivo, según su origen común. En esta misma línea, Van Kempen y Özüekren (1998) señalan que las pautas territoriales de la localización se derivan del comportamiento cultural y étnico de los diferentes colectivos, por tanto, los individuos tienden a localizarse en zonas de la ciudad donde encuentran mayor afinidad cultural (Consejo Económico y Social de España, 2019), siendo posible predecir el asentamiento de un individuo en base a su país de origen (Clark, 1986).

Por su parte, Bayona-i-Carrasco (2006) sistematiza la multiplicidad de causas de la segregación espacial de la población inmigrada en tres factores principales. En primer lugar, coincide en mencionar los motivos étnicos o raciales como inductores de la segregación residencial, desde la óptica de la relación con redes familiares preexistentes o procesos de reagrupación familiar que les facilitan la inserción. La localización de la vivienda durante la inserción residencial estaría relacionada con el deseo de estar cerca de esta red de contactos o de sus compatriotas (Leal y Alguacil,

2012; Moncusí-Ferré et al., 2024) y con la información exclusiva que los mismos pueden facilitar al inmigrado para acceder a esta primera vivienda (Orozco-Martínez, 2013).

Seguidamente la segregación por motivos demográficos, pues la estructura familiar, por edad y por sexo de la inmigración es claramente diferente a la de los autóctonos. A nivel espacial, esta estructura se manifiesta mediante el suministro de nuevas viviendas, que acaban siendo ocupadas por los demandantes inmediatos de las mismas, autóctonos en edad de formar hogares o inmigrados. Por otro lado, los desarrollos urbanísticos previos concentraban hogares formados por individuos de grupos etarios similares que, paulatinamente se van disolviendo con el paso de los años, concentrando en las mismas áreas, las viviendas vacantes que pueden ser ocupadas por los inmigrados que buscan insertarse en el tejido urbano. Estos nuevos habitantes de la ciudad, si bien aportan una renovación demográfica a estas áreas, son relegados a viviendas que acostumbran a ser antiguas y degradadas (Bayona-i-Carrasco, 2006).

Finalmente, Bayona-i-Carrasco (2006) menciona los motivos socioeconómicos de la segregación espacial, que influyen directamente en la calidad de la vivienda a la que pueden acceder. De esta manera, los proyectos migratorios con motivaciones principalmente económicas harán que haya una sobrerrepresentación de inmigrados en las clases sociales de más bajos ingresos y en peores posiciones en el mercado laboral (Castles y Kosack, 1984; Lombard, 2023) que, en consecuencia, tenderán a concentrarse en las mismas zonas que los autóctonos de igual condición.

Así, la segregación residencial no es en sí misma un problema, sino su coincidencia espacial con elementos negativos como la exclusión o la marginalidad social en zonas donde se concentran estos colectivos (Malheiros, 2002). A su vez, tienden a reproducir las problemáticas y estratificaciones socioeconómicas preexistentes en la ciudad (Bayona-i-Carrasco, 2006), incrementando la distancia entre sus condiciones residenciales y las de los autóctonos (Arbaci y Malheiros, 2010), fractura social que mengua su posibilidad de integración o asimilación por parte de la sociedad receptora (Bayona-i-Carrasco, 2006).

En un contexto de mercado residencial libre, como el de España, donde la vivienda social es residual, la vivienda es, por un lado, un factor explicativo de la localización del inmigrado, y a la vez, un indicador de la posición social del mismo (Bayona-i-Carrasco, 2006). Además, el año de construcción, el régimen de tenencia, el tamaño o las características de las instalaciones básicas de la vivienda, son variables explicativas de dicha localización, en directa relación en el tamaño o composición del hogar que la ocupa. Otros estudios más recientes hablan de la segregación vertical en ciudades como Madrid y Atenas, en relación con la tipología edificatoria más común en ellas, donde mencionan que es más usual que los nacidos en el extranjero vivan en los pisos más bajos de los edificios, lo que a su vez reflejaría ciertas desventajas socioeconómicas (Leal y Sorando, 2022; Maloutas y Botton, 2021).

Si bien el régimen de tenencia preponderante en este colectivo es el alquiler (Consejo Económico y Social de España, 2019), en las primeras fases de la estancia, alquilar una habitación es la opción más común y acorde con los ingresos (Leal y Alguacil, 2012). Por otro lado, la población inmigrada como fuerza de trabajo es atraída por las oportunidades laborales que se concentran en las grandes ciudades, donde la mayor competencia hace que la vivienda asequible sea un recurso más escaso y donde además se encuentran en una posición de desventaja frente a los autóctonos (Castles y Kosack, 1984; Colectivo IOÉ, 2005).

De la misma manera que las instituciones que coordinan los desarrollos urbanísticos condicionan las opciones residenciales sobre las que las personas pueden adaptar sus preferencias (Bourdieu, 2001), estas zonas con vacancia de viviendas condicionan las opciones residenciales de los

inmigrados. Por consiguiente, su lugar de asentamiento, en especial en las grandes ciudades españolas, es definido por un lado, por la localización de viviendas en alquiler a precio bajo, tradicionalmente más abundante en los centros degradados (Consejo Económico y Social de España, 2019; Leal y Alguacil, 2012) o por la oferta de habitaciones en viviendas compartidas. El compartir vivienda no significa que se produzca siempre en condiciones deficientes, sin embargo, se ha observado que la segregación residencial de este colectivo coincide también con situaciones de hacinamiento, de mala habitabilidad de las viviendas y a problemas de convivencia en las mismas (Leal y Alguacil, 2012).

A medida que se van saturando los centros, suben los precios, mientras la calidad de la vivienda no mejora y estos colectivos se van trasladando a la periferia de la ciudad hacia barrios obreros, generando un efecto *donut* en los barrios intermedios con menor presencia de extranjeros (Leal y Alguacil, 2012; Thiers y Gil-Alonso, 2019). Otro factor determinante del tipo de vivienda que ocupa el inmigrado recae sobre las características de su proyecto migratorio, si es individual o familia o si es temporal o definitivo (Fullaondo, 2008). Una estancia corta estaría relacionada con condiciones más precarias de vivienda (Bayona-i-Carrasco, 2006), pues se priorizaría la inversión de vivienda en el país de origen (Castles y Kosack, 1984), mientras que proyectos migratorios con perspectiva definitiva pueden orientarse paulatinamente hacia la vivienda en propiedad.

Como se demuestra, la localización de los inmigrados no es estática, pues la evolución de la estructura de su hogar, vinculada a su trayectoria residencial, generan diferentes pautas de asentamiento en la ciudad (Fullaondo 2008), así como variaciones en las características de las viviendas que van ocupando, cuyas condiciones mejoran a medida que se afianza el proyecto migratorio y su integración administrativa, económica y laboral (Leal y Alguacil, 2012). En consecuencia, el colectivo inmigrado presenta una movilidad residencial más elevada en comparación con los locales (Consejo Económico y Social de España, 2019).

Finalmente, cabe mencionar otras condiciones propias de la condición de extranjería que se manifiestan como dificultades en el acceso a una primera vivienda, entre ellas la necesidad de un permiso de residencia, de certificación de ingresos y la falta de información sobre el mercado y las regulaciones locales en materia habitacional, que los expone a abusos por el desconocimiento de las mismas (Colectivo IOÉ, 2005). También, los nacidos en el extranjero suelen mostrar diferencias en cuanto a la gestión de sus recursos económicos, pues el envío de remesas a sus familias y el deseo de ahorro rápido, condicionan el capital económico efectivamente disponible para el pago de vivienda (Castles y Kosack, 1984).

### 2.2.2 Vivienda compartida y hogar

La principal función de una vivienda<sup>2</sup> es brindar cobijo en un espacio seguro y cómodo para resguardar del clima a los individuos que en ella residen. Se suele asumir que una vivienda está ocupada por una sola familia<sup>3</sup>, pero esta idea se debe matizar. Un hogar<sup>4</sup> puede ser unipersonal,

---

<sup>2</sup> El INE define la vivienda como todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas, y no está totalmente destinado a otros usos, y aquellos otros que no cumpliendo las condiciones anteriores están efectiva y realmente habitados.

<sup>3</sup> El INE define una familia como un grupo de personas (dos o más) que, residiendo en la misma vivienda familiar, están vinculadas por lazos de parentesco, ya sean de sangre o políticos, independientemente de su grado.

<sup>4</sup> El INE considera un hogar al conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda, estén emparentados o no

mientras que una familia tiene que constar, por lo menos, de dos miembros. Además, los miembros de un hogar multipersonal no tienen necesariamente que estar emparentados, mientras que los miembros de una familia sí. Por tanto, en una vivienda principal solo puede haber un hogar, pero puede haber varias familias. En el Artículo 7 se explora en detalle este concepto de hogar.

Por otro lado, Kemeny (1992) establece que el hogar responde a un concepto social mientras que la vivienda hace referencia a uno espacial y esta relación socio-espacial conforma la residencia, por tanto, las características físicas de la vivienda adquieren la misma relevancia que la manera de habitarla. En esta línea Cortés-Alcalá (1996) explica que la estructura social determina los procesos de construcción y consumo del parque residencial de la ciudad, considerado como un bien asociado con las dinámicas familiares y ligado a las decisiones políticas implementadas en materia de vivienda (Bourdieu, 2001; Del Pino, 2014).

Desde la arquitectura, Le Corbusier (1923) sienta las bases de la teoría de la modernidad, considerando la vivienda como una máquina para habitar; con ello pone el énfasis en el componente funcional de la vivienda, adaptándola además a los nuevos materiales surgidos tras la revolución industrial y a la urgencia de producción rápida de vivienda en tiempos de postguerra. Una consecuencia de este pensamiento moderno es considerar que la vivienda se rige únicamente por su valor económico (Del Pino, 2014), donde los valores de mercado suplantando a los de la vivienda como lugar de cobijo y para el desarrollo de la vida cotidiana, resultando en una mercantilización extrema del parque residencial, en mercados tensionados y en aumentos de precios exponenciales.

Para la población inmigrada el significado de hogar es diferente, pues sus arreglos residenciales y de convivencia adquieren un peso más significativo que los aspectos estrictamente espaciales de la vivienda. Estos arreglos residenciales están estrechamente relacionados con temáticas de marginalidad, informalidad y exclusión residencial (Darling, 2017), donde incluso la misma vivienda puede operar internamente como una barrera altamente discriminatoria (Lukes et al., 2019). Las necesidades residenciales de este colectivo varían en tanto son individuales o familiares, en relación con el espacio necesario, la capacidad de asumir variaciones y la duración de las diferentes etapas en el proceso de inserción (Fullaondo, 2008).

Una estrategia residencial es la manera de solucionar una necesidad habitacional con unos determinados recursos y dentro de las opciones sobre las que es posible decidir (Bonvalet y Dureau, 2002; di Virgilio y Gil y de Anso, 2012). En este sentido, la vivienda compartida mediante el alquiler de habitaciones y el subarriendo como estrategia residencial migratoria busca cubrir una necesidad básica de alojamiento (Fullaondo, 2008). Esta estrategia se pone en práctica tanto con la familia como con extraños (Leal y Alguacil, 2012), acomodando sus expectativas y sus condiciones de vida a los lugares que la sociedad de acogida va liberando (Labrador y Merino, 2002). Asimismo, el alquiler de viviendas por habitaciones va generando un stock residencial adicional disponible sin ninguna inversión ni uso de suelo adicional (Bailey, 1987).

Després (1991) analiza ampliamente el significado del hogar considerando diferentes categorías: como un área de seguridad, como la manera en que alguien quiere mostrarse hacia los demás, como un proceso de control general sobre el espacio, como un lugar de permanencia y continuidad, como el lugar de fortalecimiento de relaciones, como centro de actividades, como refugio hacia el mundo exterior, como indicador del estatus social y como los cimientos de la unidad familiar.

En la vivienda compartida, el sentido de hogar va ligado a la seguridad y control del espacio doméstico (Després, 1991), por tanto, en las viviendas compartidas el (sub)arrendatario se

encuentra en una posición subordinada con menos acceso y poder de decisión sobre el espacio, generando una vivencia individual diferente del concepto de hogar, con estancias semipúblicas y privadas dentro de la misma vivienda (Miranda-Nieto, 2023). Por tanto, adquieren especial valor aquellos espacios de intimidad y privacidad (Labrador y Merino, 2002), es decir, cuando tienen el control sobre el espacio.

Desde este punto de vista, hay una marcada diferencia entre lo que los inmigrados consideran su “hogar” y el sitio donde viven, su habitación. Su “hogar” suele estar en su país de origen, asociado con su pasado biográfico (Miranda-Nieto, 2023), convirtiéndose, en el país de acogida, en personas con un techo disponible y sin embargo, sin hogar (Plujà, 2011), donde la única relación en común que tienen con sus convivientes es la de satisfacer esta necesidad básica al vivir bajo el mismo techo (Miranda-Nieto, 2023). Finalmente, es necesario mencionar que el espacio habitado de la población inmigrada puede traspasar los muros de la vivienda, reflejándose en un uso más frecuente e intensivo del espacio y equipamientos públicos, como complemento a la falta de espacio personal privado en sus viviendas (Leal y Alguacil, 2012).

### 2.2.3 Aspectos teóricos generales de la vivienda compartida

Los primeros estudios sobre vivienda compartida mencionan que ni (sub)arrendador ni (sub)arrendatario la elijen como el ideal. Siendo la vivienda la necesidad de ambos, configuran una relación simbiótica donde el proveedor del techo se beneficia económicamente del inquilino mientras ambos suplen la carencia de alternativas asequibles de vivienda (Bailey, 1987; Leal y Alguacil, 2012). Además, esta modalidad ofrece una respuesta rápida y sin apenas inversión ante una demanda de vivienda inminente (Bailey, 1987) y no requiere un compromiso legal o financiero a largo plazo (Watson, 1994), siendo un complemento a las opciones tradicionales de vivienda (Hemmens et al., 1996).

A nivel espacial, es un recurso para acceder a viviendas con mejores localizaciones en la ciudad (Harten y Boeing, 2024), zonas donde, a la vez, la presencia de esta modalidad de vivienda es más intensa (Watson, 1994), especialmente en ciudades donde el costo de la vivienda es muy alto, mientras se brinda al stock habitacional obsoleto un uso más eficiente (Hemmens et al., 1996). Es una opción de vivienda más barata y, en muchos contextos actualmente, tiene mayor disponibilidad y diversidad en la oferta que la vivienda tradicional de uso exclusivo (Harten y Boeing, 2024).

Además, otros autores señalan que la vivienda compartida contribuye a la dinamización de la continuidad generacional y la diversidad en los barrios (Steinführer y Haase, 2009), e incrementa la estabilidad residencial de los sectores de la población con bajos ingresos, que al subarrendar una parte de su vivienda pueden permanecer en sus vecindarios (Hemmens et al., 1996).

En contraste, también se define a la vivienda compartida como un compromiso intencional con un propósito, que tradicionalmente ha sido temporal e involuntario o de necesidad, donde quienes acceden a compartir viviendas suelen ser jóvenes, nuevos inmigrados, hogares recién formados, estudiantes, residentes temporales o autóctonos con muy bajos ingresos (Bailey, 1987; Hemmens y Hoch, 1996; Steinführer y Haase, 2009). En esta misma línea la vivienda compartida también es conocida como *non-commercial shared housing*, y en general, está relacionada con motivos económicos y/o con la población migrante interna o nacida en otros países (Goodall et al., 2024).

Así mismo, otros autores destacan otros colectivos que también comparten vivienda, como personas mayores que necesitan cuidados para poder envejecer en ella, hogares multigeneracionales (Hemmens y Hoch, 1996) o la mayor propensión reciente de los individuos a no formar pareja



(Leppel, 1987), reflejando un cambio de dinámica mediante el retraso en la fecundidad y en la formación de hogares familiares (Wang y Otsuki, 2016). Además, en determinadas ciudades con un fuerte componente migratorio en su demografía, comparten vivienda también aquellos individuos que al insertarse en un nuevo contexto urbano buscan estar en contacto con una comunidad internacional, bien sea por motivos de idioma, de ocio o de cultura (US Department of Housing and Urban Development, 2021).

La caracterización de la vivienda compartida recae sobre el qué y cómo se comparte, con respecto al espacio físico de la misma, las interacciones sociales y los aspectos económicos relacionados con la tenencia (Hemmens et al., 1996), resultando en la clasificación de la vivienda compartida en voluntaria o forzosa (Wright et al., 1998) y cuyas motivaciones se exploran en detalle en el marco teórico del Artículo 6.

A grandes rasgos, la vivienda compartida involuntariamente se describe como una manera de vivir infelizmente con personas desconocidas (Bricocoli y Sabatinelli, 2016) donde, aunque los precios pueden ser reducidos comparados con un alquiler tradicional o individual (Leppel, 1987) actualmente no son necesariamente asequibles para aquellos con ingresos muy bajos (Gurran et al., 2023). La vivienda compartida de manera involuntaria sucede cuando la persona no tiene otra opción o lugar a donde ir o está batallando con problemas personales o económicos (Hemmens y Hoch, 1996; Wright et al., 1998). Suele tener un carácter permanente o indefinido en el tiempo y el individuo no considera esta vivienda como su hogar. En contraste, entre la variedad de motivos, aquellos que comparten vivienda voluntariamente lo hacen por razones sociales o de conveniencia y suelen considerar la vivienda que comparten como su hogar (Wright et al., 1998).

## 2.2.4 Otras tipologías de vivienda compartida en el contexto global reciente

La vivienda compartida ha evolucionado de ser un arreglo residencial minoritario a una práctica común y normalizada a nivel global (Druta et al., 2021; Goodall et al., 2024). A continuación, se recogen, por un lado, otras modalidades de vivienda compartida diferentes a las exploradas en los artículos de la tesis y, por otro, los principales resultados de estudios recientes realizados en otros contextos urbanos, donde se evidencian las convergencias y divergencias de este fenómeno, así como las implicaciones particulares en cada territorio.

En primer lugar, aparece el *cohousing* o cooperativas de vivienda, que son una modalidad de vivienda colaborativa, donde un grupo de personas gestiona su propia provisión de vivienda, basadas en valores de solidaridad, apoyo mutuo y sostenibilidad (Caballé et al., 2020). Esta tipología consiste en unidades de vivienda privadas con zonas compartidas en el edificio, como salas de reunión o lavanderías, con la intencionalidad de formar comunidad (Cho et al., 2019). Se comparte la creación de la vivienda, la tenencia bajo modalidad cooperativa y ciertas actividades de la vida cotidiana (Babos et al., 2020). Más recientemente, en el Reino Unido ha surgido una modalidad de viviendas compartidas por habitaciones gestionadas bajo el modelo cooperativo como una alternativa al modelo cooperativo tradicional (Heath, 2021).

Seguidamente encontramos el *coliving* o *commercial shared housing*, que hace referencia a un modelo formal de vivienda compartida reforzada a través de un diseño de alto standing, específico para esta función, donde hay uso exclusivo de habitaciones individuales y uso compartido de zonas comunes y de dotación; es usual que tengan disponibles estancias como salas de trabajo, bibliotecas, gimnasios, entre otras (Caballé et al., 2020), que pueden estar ubicadas dentro de la misma vivienda o en el edificio (US Department of Housing and Urban Development, 2021). Estas viviendas están orientadas a estudiantes o jóvenes profesionales (Casier, 2024; Ronald et al.,



2023) o a la denominada clase creativa (Bergan et al., 2020) con alta movilidad residencial y que ha adoptado la migración como estilo de vida, situación potenciada por la pandemia (Colomb y Gallent, 2022) o por trabajos temporales que requieren de esta movilidad o de vivienda en varios sitios a la vez (Bricocoli y Sabatinelli, 2016). El *coliving* incluye una serie de servicios adicionales al alojamiento, que, en el contexto español, pueden estar enmascarando mercados turísticos bajo premisas de alquiler temporal de habitaciones (Caballé et al., 2020; Méndez, 2021).

Un reciente estudio realizado en las ciudades de Malmö y Estocolmo en Suecia muestra que la creciente desigualdad y polarización residencial se refleja también en la vivienda compartida, con dos tipos de habitaciones claramente diferenciadas (Grundström, 2021). Por un lado, aquellas en zonas marginalizadas, racializadas y con baja calidad edificatoria, y por otro, las que se ofrecen en distritos de rentas altas, con el modelo de *coliving*, bajo la premisa de facilitadoras de la vida cotidiana y de sostenibilidad (Grundström et al., 2024; Maalsen, 2019). Esta tipología emerge como una nueva rama del sector inmobiliario que permite la inyección de capital privado con alta rentabilidad (Casier, 2024) como otra forma de explotación del parque residencial urbano.

Otro estudio realizado para esta misma modalidad de viviendas por habitaciones en Ámsterdam coincide en que esta tipología amenaza la accesibilidad y asequibilidad a la vivienda mediante su mercantilización, comportamiento especulativo y riesgo de gentrificación (Uyttebrouck et al., 2020). Es relevante también la mercantilización de la vivienda a través de plataformas online especializadas, reflejo de la intersección entre el neoliberalismo y la digitalización (Gurran et al., 2023; Papadimitropoulos, 2021; Sequera, 2024; Shrestha et al., 2023) o incluso la concepción de la cama como el centro de estas operaciones extractivistas inmobiliarias (White, 2024). Adicionalmente, este modelo reduce la permanencia en el lugar dificultando la cohesión y la creación de lazos vecinales en los barrios (Druta y Ronald, 2021), pues se basan en una idea de hogar temporal o móvil (Bergan et al., 2020).

Esta vivienda compartida de alto standing no es exclusiva del contexto europeo o del Norte Global, pues emerge también en América Latina, en ciudades como Bogotá y Ciudad de México. Allí se han desarrollado proyectos de nueva construcción siguiendo este modelo, aunque principalmente se desarrollan en edificaciones preexistentes adaptadas al modelo *coliving* (Cruz-Petit y Salinas-Soto, 2022; Espitia-Lozano, 2023), utilizadas igualmente como producto de mercado que busca maximizar beneficios, reduciendo la superficie efectiva de las viviendas (Sirvent Pérez y Luengo Angulo, 2024). Por otro lado, en países asiáticos como Corea del Sur o Japón, la vivienda bajo el modelo de *coliving* es vista como una oportunidad de acceder a espacios domésticos de mejor calidad mientras se fortalecen las relaciones sociales con los compañeros con los que se comparte la vivienda mientras se construye comunidad (Cho et al., 2019; J. Kim et al., 2020), convirtiéndose en una opción deseable de vivienda entre los jóvenes adultos (Druta y Ronald, 2021).

Otra tipología de vivienda compartida resulta de la adición o conversión de ciertas áreas de la casa, (patios, garajes o sótanos) en habitaciones adicionales para luego alquilarlas. En Australia, las normas urbanísticas permiten adicionar viviendas secundarias en los patios de viviendas unifamiliares, estas adiciones son generalmente introducidas a circuitos informales de vivienda (Shrestha y Gurran, 2023). De la misma manera, se añaden habitaciones a las viviendas existentes en los Estados Unidos (US Department of Housing and Urban Development, 2021), en América Latina (Antequera et al., 2020; Rolnik et al., 2021) y en otros contextos del Sur Global como Sudáfrica (Veeroja et al., 2023; Watson, 1994), mercantilizando así también los barrios populares.

En el contexto de las ciudades del Norte Global, la ocupación ilegal de viviendas o *squatting* (Gurran et al., 2021), surge como otra tipología de vivienda compartida, aunque es una forma

muy precaria de habitar en la ciudad. Nace como un movimiento social de contracultura con principios ideológicos que buscan alejarse del sistema económico neoliberal y no solamente ser una solución residencial compartida, siendo al mismo tiempo un movimiento local y global (Martínez, 2007; Priemus, 2015; Vasudevan, 2015). En el contexto español, los Centros Sociales Okupados han adquirido mayor relevancia política que la ocupación de edificios o viviendas solo con propósitos residenciales, (Martínez, 2007) pues se configuran como una forma de resistencia frente a la mercantilización de la vivienda.

En Latinoamérica, existe una tipología de vivienda urbana compartida conocida con diversos nombres: inquilinatos, vecindades, conventillos, entre otros. Es una vivienda tradicionalmente informal exclusiva de los grupos socioeconómicos en extremo precarios donde convergen múltiples conflictos y cuyos usuarios tienen ingresos muy bajos o nulos (Abello-Aldana y Kuehler, 2021). Se comparten casas unifamiliares de construcción antigua y usualmente localizadas en los centros de las ciudades, donde cada núcleo familiar o individuo ocupa una habitación. Existe un cumplimiento de normas establecidas por un administrador y los residentes se ven obligados a construir su habitar y mantener su estancia bajo ellas (Cuervo-Calle, 2009; di Virgilio y Gil y de Anso, 2012). Otra modalidad latinoamericana son los paga-diario u hoteles pensión. Son inquilinatos o conventillos cuya característica particular es que el pago del alquiler suele hacerse a diario, siendo, en proporción, mucho más costosos que un alquiler tradicional en un inquilinato, al considerar los inquilinos como huéspedes temporales, siendo este uno de los modos más precarios de vivir en la ciudad (Cuervo-Calle, 2009; Marcús, 2017).

Por otro lado, un estudio realizado en Beijing relata la masiva aparición de un mercado de habitaciones en antiguos refugios de guerra y en sótanos, que son alquiladas principalmente a inmigrantes (A. M. Kim, 2016). En esta misma ciudad, otro estudio encontró que aunque la vivienda compartida genera menor satisfacción residencial, las necesidades básicas están cubiertas y se convierte en una opción de vivienda relativamente estable (Wang y Otsuki, 2016), especialmente para los extranjeros (A. M. Kim, 2016).

Otra tipología similar son las unidades subdivididas en Hong Kong, que hacen referencia a viviendas, generalmente antiguas, fraccionadas en habitaciones muy pequeñas mediante cubículos formados con paneles de madera o metal (Huang, 2017). Estas son conocidas como viviendas jaula o viviendas ataúd y representan una tipología de vivienda extremadamente precaria que surge como respuesta a la grave crisis de vivienda y la desigualdad económica en la ciudad. Los espacios son muy reducidos, la privacidad inexistente y los residentes comparten baños y cocinas insalubres. La ventilación y la iluminación natural suelen ser deficientes, lo que contribuye a problemas de salud física y mental. Los residentes de estas unidades suelen ser personas de bajos ingresos, ancianos o inmigrantes recientes.

En resumen, esta diversidad de tipologías de vivienda compartida en el contexto global refleja, por un lado, las tensiones que surgen en diferentes entornos urbanos frente a la creciente demanda de soluciones habitacionales asequibles y por otro, la mercantilización y la desigualdad en el acceso a la vivienda a nivel mundial.

## 2.2.5 Políticas y regulaciones de la vivienda compartida

Un reciente estudio de Goodall et al. (2024) ha realizado una revisión sistemática exploratoria sintetizando la literatura académica alrededor de la vivienda compartida como solución residencial habitual o *non-commercial shared housing*. Se analizan 17 artículos que se centran específicamente en las regulaciones de la vivienda compartida y las políticas de vivienda que la rodean

en diferentes contextos urbanos globales. Cabe destacar que Australia es uno de los países donde se ha estudiado más a fondo la vivienda compartida, el subarriendo y alquiler de habitaciones desde diversos prismas.

En primer lugar, la revisión menciona los estudios desarrollados en lugares donde la normativa existente no reconoce la vivienda compartida como un régimen de tenencia, como en Australia y Estados Unidos (Baum, 1984; Schreter y Turner, 1986). Se concluye que, en general, se ha desarrollado adecuadamente la vivienda compartida enfocada en colectivos como estudiantes, en países como Australia y Bélgica (Nasreen y Ruming, 2018; Verhetsel et al., 2017) y abogan por la provisión de vivienda específicamente diseñada para esta tipología compartida de hogar (Bricocoli y Sabatinelli, 2016). Además, mencionan que esta nueva tipología debe ir vinculada a una nueva modalidad de contratos de alquiler (Nasreen, 2019), específicamente enfocados en aquellos que comparten vivienda porque no tienen otra elección (Zhang y Gurran, 2020). Argumentan que incrementar la oferta de vivienda unifamiliar, si esta sigue siendo inasequible para aquellos que realmente la necesitan, no tiene sentido, pues se requiere de compromisos financieros y legales que estas personas no pueden asumir, (Watson, 1994; Zhang y Gurran, 2020). Además, se señala que, en países como Australia, donde no existe una regulación específica para la vivienda compartida, los residentes están más expuestos a riesgos económicos, de desahucio o a diversos conflictos (Goodall y Stone, 2024).

Un segundo grupo de estudios se centra en las problemáticas que ocurren al interior de las viviendas compartidas en mercados informales y la necesidad de políticas que las mitiguen, pues pueden desembocar en problemas de salud o de seguridad (Gurran et al., 2021). Se mencionan dificultades como la sobreocupación y restricción de uso del espacio (Nasreen y Ruming, 2018), y otras relacionadas con el género, demostrando que las mujeres tienen mayor dificultad para acceder a la vivienda (Harten, 2021; Ortega-Alcázar y Wilkinson, 2020). Se señalan problemas de discriminación por origen a través de plataformas online que facilitan estos alquileres (Gaddis y Ghoshal, 2020) o el riesgo intrínseco en múltiples aspectos que supone el alquilar una habitación (Alam et al., 2022). Además, se menciona que dado que las regulaciones del alquiler tradicional no contemplen estos arreglos residenciales de vivienda compartida, puede contribuir a empeorar dichas problemáticas (Goodall y Stone, 2024).

Finalmente, el tercer grupo de estudios coincide en señalar que las respuestas políticas actuales empeoran las problemáticas de la vivienda compartida. Se critica, por ejemplo, el auge de fenómenos como la estudentificación bajo la transformación de barrios aledaños a las universidades en viviendas compartidas para estudiantes (Wilkinson y Ortega-Alcázar, 2017). Se examina como la normativa y las dificultades para acceder a un techo fomentan la aparición de viviendas informales más baratas, generando en consecuencia peores condiciones de vida (Gurran et al., 2020). Se destacan políticas de vivienda en contextos como el británico, donde existen los subsidios públicos para pago del alquiler de habitaciones, sin embargo estas se limitan a personas menores de 35 años y sin nadie a cargo (Wilkinson y Ortega-Alcázar, 2017), pues mientras en la mayoría de contextos analizados no se considera normativo que las personas jóvenes tengan que compartir vivienda, para el gobierno británico si lo es (Ortega-Alcázar y Wilkinson, 2020).

La revisión sistemática menciona que hay tres corrientes diferenciadas en cuanto al enfoque de las políticas específicas sobre vivienda compartida: la primera aboga por expandir las normativas existentes, otra sugiere reformarlas o crear unas nuevas (Goodall et al., 2024). Como contraparte, otra corriente argumenta que no se requieren políticas específicas, pues la vivienda compartida es un sector muy pequeño del alquiler de vivienda y por muchos es visto como una etapa en la vida de las personas, como algo temporal, siendo la vivienda en propiedad el ideal cultural

(Arundel y Ronald, 2021). Esta última posición ignora que el compartir vivienda está también relacionado con problemas económicos o sociales y que puede perpetuarse en el tiempo (Druta et al., 2021).

Si bien las personas pueden moverse o evolucionar en su trayectoria residencial, las viviendas compartidas permanecen y acogen a nuevos inquilinos, reclamando la atención por parte de los planificadores urbanísticos (Nasreen y Ruming, 2018). Se recalca que las intervenciones legislativas deben enfocarse en la provisión de vivienda segura y asequible, sin contemplar nunca medidas restrictivas que puedan perjudicar a aquellos que no tienen otra opción residencial, focalizándose en solucionar las problemáticas detectadas (Goodall et al., 2024; Gurran et al., 2021).

Para concluir, la revisión sistemática señala que se deben configurar políticas para aquellos que comparten vivienda por elección, diferenciadas de aquellas que comparten por necesidad (Zhang y Gurran, 2020), aunque la línea que divide estas dos modalidades pueda ser difusa (Ahrentzen, 2003). Por otro lado, también se pueden segmentar las propuestas normativas para las viviendas compartidas con baja calidad habitacional y las que ofrecen un espacio adecuado, que no necesariamente coinciden con los mercados formales e informales de vivienda (Goodall et al., 2024). Por ello, se debe conocer en detalle cada contexto urbano específico, con sus características y problemáticas socioeconómicas, identificando cuándo la vivienda compartida es necesaria para algunos y cuándo es preferida por otros (Wilkinson y Ortega-Alcázar, 2019), escuchando las voces de sus usuarios para evaluar las propuestas de políticas regulatorias (Goodall et al., 2024).

Sin embargo, es necesario recalcar que esta revisión sistemática descartó todos los artículos científicos en otras lenguas diferentes al inglés y solamente incluyó artículos científicos. Teniendo en cuenta que gran parte de la literatura en materia de políticas de vivienda proviene de informes de las distintas administraciones u organismos, esta extensa bibliografía no explorada puede aportar otros enfoques en cuanto a las regulaciones de la vivienda compartida.

Por ejemplo, los Países Bajos han sido pioneros en proponer normas en materia de vivienda compartida desde 1991 a nivel nacional y, en particular, en Ámsterdam desde 2014, con el objetivo principal de prevenir abusos y evitar el hacinamiento (Ronald et al., 2023). En 2016 se categorizó la vivienda compartida en cuanto al tipo de proveedor de vivienda, de contrato, de inquilino y de edificación. Quienes quisieran poner en alquiler una habitación deberían solicitar un permiso cumpliendo con normas referentes a espacios comunes suficientes y aislamientos. Aun así, aunque hubo un aumento en los contratos registrados, muchos propietarios siguieron operando en una zona gris, al no poder cumplir con estos requisitos de habitabilidad (Ronald et al., 2023).

Al mismo tiempo, hay una reciente proliferación del modelo *coliving* o *commercial shared housing* como resultado de un proceso de transformación del mercado del alquiler de viviendas compartidas en proyectos edificados específicamente para este fin y asociados con un nuevo estilo de vida (Ronald et al., 2023) y en un contexto urbano como Ámsterdam, donde los jóvenes suelen tener ingresos altos (Howard et al., 2024). El Ayuntamiento de esta ciudad ha sido igualmente pionero en establecer una serie de políticas y regulaciones para este tipo de alquileres. La ciudad ha apostado por áreas de usos mixtos, donde esta nueva tipología edificatoria convive con otras tradicionales (Dembski et al., 2020). Además, existe una modalidad de contrato de alquiler denominado *friends contract*, el cual tiene flexibilidad para añadir o suprimir personas del acuerdo, que, sin embargo, al tener que cumplir con las regulaciones de calidad de la vivienda mencionadas anteriormente, es muy atractivo para los propietarios (Ronald et al., 2023).

En Londres, la vivienda compartida representa el 18% del mercado del alquiler e, igualmente, desde 2006 también deben registrarse las propiedades que se utilizarán para esta finalidad ante

las autoridades locales. Se debe cumplir igualmente con requisitos de habitabilidad en relación con el área disponible y el número de ocupantes (City of London, 2004). Más recientemente, en Toronto, las denominadas *Multi-tenant o Rooming Houses*, viviendas compartidas tradicionales, han sido dotadas de un nuevo marco regulatorio desde marzo de 2024, con el objetivo de proteger a los inquilinos y dar respuesta a los reclamos de la comunidad, reconociéndolas como una opción residencial digna, cumpliendo también con requisitos de registro y adecuación física (City of Toronto, 2024).

Por lo tanto, de la revisión de la literatura internacional se deduce la importancia de que los inquilinos de viviendas compartidas estén sujetos a normativas que permitan la justicia en materia de vivienda (Goodall y Stone, 2024). En otras palabras, los planificadores urbanos deben determinar qué prácticas favorecen la asequibilidad de la vivienda sin generar ninguna clase de riesgo para los residentes y ni para los barrios (Gurran et al., 2024).







## PARTE III: METODOLOGÍA Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN





## Metodología y diseño de la investigación

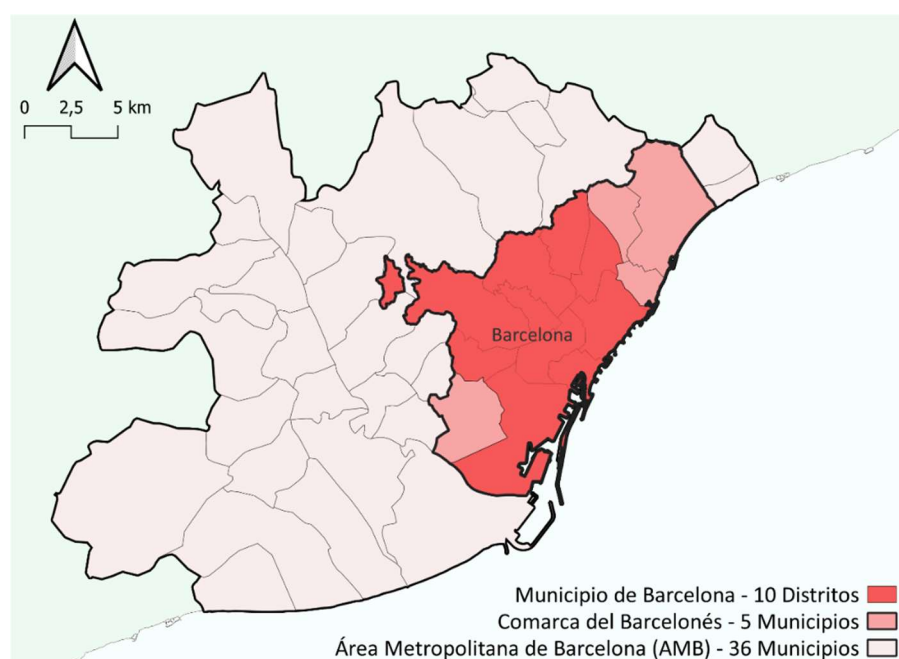
Esta tesis tiene como finalidad el análisis de la vivienda compartida, el subarriendo y el alquiler de habitaciones en relación con la inserción residencial de la población inmigrante, teniendo como área de estudio, diferentes escalas territoriales que tienen a Barcelona como ciudad central. Cada uno de los artículos que conforman el apartado de resultados busca responder a los objetivos específicos de la investigación y a la vez, explora dicho fenómeno desde una perspectiva diferente. Si bien cada artículo describe su correspondiente metodología, es pertinente que en este apartado se recopilen y se detallen ciertos aspectos en los que no se ha profundizado en los artículos, dada la limitación de extensión propia de las publicaciones científicas.

### 3.1 Área de estudio

Barcelona como capital catalana, segunda ciudad española e importante puerto mediterráneo, ha sido tradicionalmente un polo atractor de las diferentes oleadas migratorias y sigue siendo actualmente escenario principal del asentamiento de inmigración extranjera. Sin embargo, la ciudad no puede ser estudiada de manera aislada, pues es el centro de un continuo urbano metropolitano y funcional, y por este motivo, en algunos artículos se incluyen otros municipios colindantes en el área de estudio.

En la Figura 2 aparecen las áreas de estudio de los artículos del 2 al 7, recordando que el artículo 1 hace un análisis a nivel estatal. Así, los artículos 2, 3 y 4, se contextualizan en el Área Metropolitana de Barcelona, mientras que el artículo 5 es un estudio comparativo entre los municipios de Barcelona en España y Cali en Colombia. Seguidamente, el artículo 6 se desarrolla a escala de sección censal para los 5 municipios de la comarca del Barcelonés y, finalmente, el área de estudio del artículo 7 es también el municipio de Barcelona, a escala de distrito.

*Figura 2. Áreas de estudio de los artículos de la tesis*



Fuente: Elaboración Propia

España, de acuerdo con Censo Anual de Población de 2024 del INE, tiene una población de 48,6 millones de habitantes, de los cuales 8,8 millones, el 18,2%, son nacidos en el extranjero y 2 millones de los cuales habrían llegado a España solamente entre 2021 y 2022. El Área Metropolitana de Barcelona (AMB) es una agrupación administrativa de 36 municipios con Barcelona como capital, con una extensión total de 636 km<sup>2</sup> y una población, a enero de 2024, de 3,4 millones de habitantes, de los cuales, el 28% son nacidos en el extranjero. La población del AMB representa el 42,4% de los residentes en Cataluña y el 7% de la población España.

Por su parte, la comarca del Barcelonés está compuesta por 5 municipios: Badalona, Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià del Besós y Santa Coloma de Gramenet, un continuo urbano muy densamente poblado que conforma la primera corona metropolitana. Tiene un área de 144,7 km<sup>2</sup>, el 22,6 % del territorio del AMB y una población de 2,3 millones de habitantes, concentrando el 69,2% de los residentes del AMB y donde el 32,2% son nacidos en el extranjero.

Finalmente, según el Censo Anual de Población de 2024 del INE, el municipio de Barcelona tiene 1,6 millones de habitantes en 100,3 km<sup>2</sup>, dando como resultado una densidad de 16.800 habitantes por km<sup>2</sup>; concentra la mitad de los habitantes del AMB y el 71,6% de los de la comarca del Barcelonés. Aquí, el 32,9% de los empadronados son nacidos en el extranjero. En definitiva, el área de estudio ofrece el escenario idóneo para el análisis de las relaciones entre la vivienda y la inmigración extranjera, siendo el subarriendo de habitaciones una forma común de acceso a la vivienda para este colectivo.

### 3.2 Planteamiento metodológico general

Desde la elaboración del plan de investigación durante el primer año de doctorado, esta tesis se planteó como un ejercicio de metodología mixta, combinando aproximaciones cualitativas, cuantitativas y espaciales, aprovechando el potencial cada metodología y mediante el desarrollo como un compendio de artículos científicos. La metodología mixta es especialmente relevante en las ciencias sociales y, en este caso, es pertinente utilizar múltiples aproximaciones en el estudio de la vivienda compartida para responder todos los objetivos de la investigación, en los que una sola metodología no hubiese permitido profundizar (Doyle et al., 2009). Si bien la metodología cuantitativa permite inferir información a partir de datos estandarizados, obteniendo resultados generales, la aproximación cualitativa permite conocer en detalle el significado de dichos resultados a partir de las experiencias individuales del colectivo estudiado.

Sin ahondar demasiado en las disertaciones filosóficas que tradicionalmente encasillan las investigaciones en la dicotomía de los métodos cuantitativos y cualitativos, emerge la metodología mixta como un tercer paradigma capaz de acercarlos y llenar el vacío entre ellos (Johnson y Onwuegbuzie, 2004). Esta complementariedad puede proveer una fotografía más completa del fenómeno de estudio, utilizando la triangulación de la información en busca convergencias y corroboraciones entre los resultados con diferentes métodos, añadiéndoles validez (Greene et al., 1989).

De esta manera, el análisis del subarriendo de habitaciones y de su papel en la inserción de la población extranjera implica una relativa complejidad. Por un lado, es vital analizar datos cuantitativos provenientes de fuentes oficiales, como lo son el Padrón de Habitantes y los Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE), entre otros. Además, la dimensión espacial adquiere protagonismo, pues es imprescindible tener en cuenta variables socioeconómicas, como el precio de los alquileres o el nivel de la renta de los hogares, a diferentes escalas

administrativas. Y finalmente, el análisis mediante instrumentos cualitativos permite conocer las experiencias y problemáticas a las que se enfrentan aquellos inmigrados residentes en habitaciones.

Por ello, se requieren además de aproximaciones a diferentes escalas territoriales, abarcando el máximo detalle con metodología cualitativa, pasando por escalas con gran nivel de detalle como la sección censal o el barrio, así como escalas más generales como la municipal, la metropolitana, la comarcal, y la nacional. Se combinan entonces, diferentes técnicas, escalas y fuentes de datos para brindar unas conclusiones sólidas sobre el fenómeno estudiado.

### 3.3 Aproximación cualitativa: la entrevista en profundidad

Ante la ausencia de datos oficiales que permitieran un análisis estadístico del alquiler de habitaciones y la vivienda compartida, como primer ejercicio de investigación se consideró oportuno plantear un análisis cualitativo que permitiera conocer las experiencias, opiniones y problemáticas de aquellos inmigrados residentes en viviendas compartidas. Esta metodología se ha utilizado para obtener los resultados de los artículos 2, 3, 4 y 5 y se han realizado dos trabajos de campo.

El tipo de técnica cualitativa seleccionada es la entrevista semiestructurada en profundidad. Esta es una técnica ampliamente utilizada en investigaciones sociales que consiste en una interacción verbal durante un encuentro de carácter privado y cordial, y está constituida por preguntas y respuestas orientadas hacia una temática específica. En este encuentro una persona responde a las preguntas de la otra, cuenta su historia o da su versión de una experiencia vital, teniendo como objetivo la obtención de información válida y fiable.

Entre las ventajas de esta técnica se encuentra la riqueza informativa que puede extraerse de las vivencias de las personas, en este caso, de inmigrados que viven en habitaciones, que, en este encuentro cercano, pueden expresar libremente sus opiniones y sentimientos. Brinda así, información que es difícil de observar o de cuantificar, ofreciendo a la vez, múltiples visiones de una misma realidad. Es una técnica flexible y que no requiere de una gran inversión económica para su despliegue.

Las entrevistas de tipo semiestructurado permiten cierto grado de flexibilidad en el momento en que se realizan, pues si bien es necesario que se toquen todos los temas o preguntas contemplados en el guion, no es obligatorio que se mantenga un orden específico. Esto permite que la conversación durante la entrevista sea más fluida y el participante pueda relatar su experiencia con naturalidad, al no haber cambios bruscos de un tema a otro.

Una vez seleccionada la técnica, se procedió a definir el alcance de la entrevista y a la elaboración del guion del primer trabajo de campo (Anexo 7.1.1), basado en las 7 fases que propone Valles (2002):

- Fase 1 Presentación e implicación natural: Se menciona el objetivo del estudio, los temas que se tratarán en la entrevista, se pide autorización para grabar y se explican los procedimientos de confidencialidad de la información.
- Fase 2 Alentar la conversación: Se piden los datos básicos del entrevistado, en este caso, su país de origen, tiempo residiendo en España, edad, su proyecto migratorio, entre otros.
- Fase 3 Entendimiento y comprensión: Implica una breve intervención del entrevistador donde empatiza o comparte una breve experiencia relacionada con algo de lo que haya mencionado el entrevistado.

- Fase 4 Obtención de hechos y descripciones básicas: Se empiezan a tocar las temáticas centrales, aunque más generales de la entrevista, una vez el entrevistado ha establecido una conversación fluida. En este caso, se incluyeron preguntas centradas en la inserción y trayectoria residencial, buscando obtener detalles sobre las características de sus viviendas, su localización, motivos para cambiar de vivienda, entre otros.
- Fase 5 Preguntas sensibles o difíciles: En esta fase es necesario que el entrevistador sea cauteloso, pues se busca obtener la información más delicada o que es más complicada de compartir. Se incluyeron dos grandes bloques de preguntas, el primero abordaba la identificación de problemáticas y deficiencias en aspectos físicos y/o de convivencia, así como cuestiones relacionadas con los precios de las habitaciones y el mecanismo de acceso a ellas. Seguidamente, dado que esta investigación se realizó en el contexto inmediato de la coyuntura de la Covid-19, se incluyó un bloque de preguntas específicas sobre su experiencia y problemáticas surgidas durante la cuarentena obligatoria decretada por el Gobierno Nacional viviendo en una habitación subarrendada.
- Fase 6 Preguntas de enfriamiento: Una vez superada la fase más sensible, es necesario reconducir al entrevistado hacia temáticas menos profundas, así se evitan posibles reacciones desfavorables. En este caso se pedía reflexionar sobre la percepción del entrevistado de su vivienda actual en comparación con la que tenía en su país de origen antes de migrar.
- Fase 7 Conclusión: En esta última fase se cierra la entrevista y se agrade al participante por su valiosa aportación al estudio, recordándole la finalidad de este y la confidencialidad de la información expuesta.

Una vez elaborado el guion, se realizó una prueba piloto para probar el cuestionario y terminar de ajustarlo y pasar así a la preparación del trabajo de campo, que incluye definir la muestra de entrevistados, los instrumentos con los que se grabará la entrevista y la elección del día y el lugar adecuados para realizarla.

Siguiendo varios criterios de muestreo, el primer paso fue definir una aproximación al universo de entrevistados a través de las fuentes disponibles (Valles, 1999), en este caso, en base al Padrón de Habitantes. En base a la información demográfica, se diseñó un casillero tipológico a partir de las principales variables de segmentación del estudio, primordialmente el país de nacimiento, intentando captar representación de los principales orígenes de los residentes en el área de estudio, edad, sexo y nivel de estudios.

Este criterio de muestreo teórico busca extraer la mayor cantidad de información desde la experiencia personal que relata el entrevistado, en su calidad de testigo relevante y de informante. El objetivo no es que la muestra sea una representación estadística sino una representación tipológica de la población estudiar, garantizando la heterogeneidad en las variables relevantes. De esta manera se puede alcanzar el punto de saturación, es decir, cuando la información recolectada es suficiente para responder a las preguntas de investigación y el hacer más entrevistas no aportaría demasiada información nueva. En resumen, se busca heterogeneidad y economía mediante un muestreo teórico y un punto de saturación.

En segundo lugar, se siguieron criterios de muestreo de naturaleza práctica a la hora de definir a quienes entrevistar (Valles, 2002); para ello, se filtró la selección final de entrevistados utilizando las cuatro preguntas o condiciones de selección que propone Gorden (1975):

1. ¿Quiénes tienen la información relevante?
2. ¿Quiénes son más accesibles física y socialmente? (entre los informados);

3. ¿Quiénes están más dispuestos a informar? (entre los informados y accesibles)
4. ¿Quiénes son más capaces de comunicar la información con precisión? (entre los informados, accesibles y dispuestos).

A partir de allí, se selecciona la idoneidad del perfil del entrevistado y su disponibilidad, mediante un pre-encuentro anterior a la entrevista, generalmente online o telefónico. El primer trabajo de campo se realizó durante los meses de octubre y noviembre de 2020. Para acceder a los participantes, en primer lugar, se consideraron personas conocidas o referidas de contactos cercanos, intentando cubrir aquellos perfiles más lejanos culturalmente o menos accesibles. Seguidamente se captaron algunos entrevistados más a través de canales sociales tradicionales, como asociaciones de inmigrantes, fundaciones, escuelas de idiomas, entre otros. Sin embargo, debido al contexto inmediatamente posterior al confinamiento por la Covid-19 y aún con ciertas restricciones de movilidad vigentes, muchas de estas instituciones habían suspendido sus actividades. Como último recurso, se acudió a las redes sociales, particularmente a grupos de Facebook centrados en el alquiler de habitaciones o en colectivos de un origen específico. De allí se reclutaron gran parte de los participantes del primer estudio.

Se realizaron un total de 27 entrevistas, esta cantidad estuvo definida principalmente por el punto de saturación. Otros autores mencionan que la saturación suele aparecer cerca de las 12 entrevistas (Guest et al., 2006), teniendo este como número mínimo y 60 entrevistas como máximo, para evitar la dificultad de transcribir demasiadas horas de entrevistas que no aportan demasiadas novedades (Baker y Edwards, 2012). Todas las entrevistas fueron programadas, 22 de ellas se realizaron de manera presencial en diferentes parques y plazas del área de estudio y, dadas las circunstancias excepcionales del contexto posconfinamiento, 5 entrevistas se hicieron por videollamada. Se procuró que el entrevistado eligiera el sitio y la hora de la entrevista para intentar evitarle desplazamientos.

Una vez finalizado este trabajo de campo, se procedió a la transcripción y análisis de las entrevistas. Para transcribir se utilizó el software Microsoft Word y para la codificación y el análisis, el software especializado para el análisis de datos cualitativos Atlas.ti. En el proceso de transcripción, al repasar la información recolectada y escuchar repetidas veces las entrevistas, empiezan a surgir las primeras ideas y reflexiones.

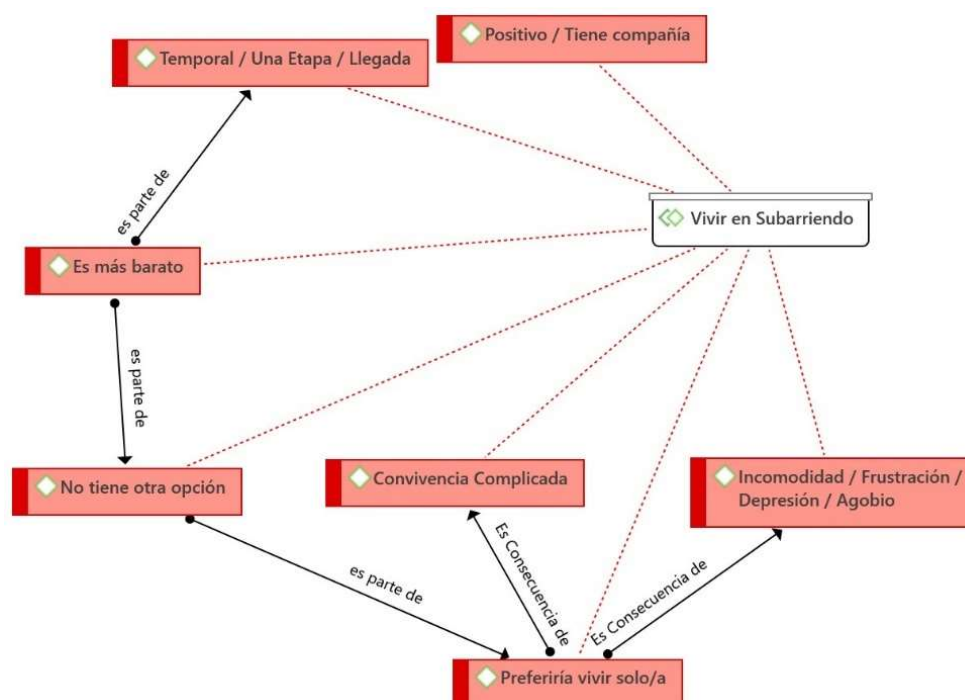
Para el análisis sistemático de las entrevistas se debe codificar la información, proceso que consiste en seleccionar aquellas citas o fragmentos de las entrevistas donde aparecen ideas relevantes en relación con las preguntas de investigación. A estos fragmentos se les asignan códigos, es decir, frases o palabras que identifiquen estas ideas centrales; de esta manera, un mismo código se utiliza a lo largo de todas las entrevistas en todas aquellas citas relevantes donde aparezca dicho tema, facilitando así el proceso de análisis.

La codificación de las entrevistas puede ser deductiva o inductiva. En la primera, previamente se crea una lista de códigos para asignar a las citas del texto; en la segunda, se crean los códigos a partir de los temas que van apareciendo en las transcripciones de las entrevistas. En este ejercicio se partió de una codificación deductiva general para asegurarnos de cubrir todas las temáticas de los bloques de la entrevista y se fueron incorporando códigos de manera inductiva a medida que avanzaba el análisis.

Posteriormente, los códigos empiezan a organizarse en grupos según la temática, y a partir de allí, se generan las redes que buscan las relaciones entre códigos y conceptos, facilitando la representación de información compleja de manera gráfica, haciéndola más accesible y ayudando en el proceso de análisis y respuesta a las preguntas de investigación. A manera de ejemplo, en la Figura

3 se muestra una red de códigos donde se relacionan diferentes aspectos de la vida en subarriendo; estas relaciones pueden ser de causa, de consecuencia, entre otras.

Figura 3. Red de códigos Vivir en Subarriendo



Fuente: Elaboración Propia

Si bien este primer trabajo de campo se había planteado inicialmente con el objetivo de realizar un solo artículo de la tesis, la riqueza de la información recolectada y codificada permitió el desarrollo de los artículos 2, 3 y 4. El artículo 2 se centra en los aspectos más teóricos de la vivienda compartida en el AMB, mientras que los artículos 3 y 4 se enfocan en los bloques de la entrevista donde se pregunta por la experiencia del confinamiento obligatorio durante 3 meses en la primavera de 2020 a raíz de la Covid-19, en el artículo 3 de manera general y en el 4 se analiza exclusivamente el colectivo de latinoamericanos entrevistados, siendo 16 de los participantes.

Posteriormente, se planteó un segundo ejercicio de entrevistas en profundidad que daría como resultado el artículo 5, en el marco de una estancia de investigación de tres meses en Colombia. En este caso, las entrevistas tienen el objetivo de indagar acerca de las estrategias residenciales de los inmigrantes venezolanos en mercados informales de vivienda, buscando comparar las inserciones residenciales de un colectivo con un mismo origen, en este caso, Venezuela, en dos ciudades, una en el Sur Global, Cali en Colombia y otra en el Norte Global, Barcelona en España.

Siguiendo los mismos planteamientos mencionados previamente para la elaboración del guion (Anexo 7.1.2), la selección de los participantes y el análisis, se realizaron un total de 20 entrevistas, 11 en Cali y 9 en Barcelona. En este caso, todos los entrevistados se seleccionaron a través de grupos de Facebook de venezolanos residentes en las dos ciudades, donde manifestaron su voluntad de participar en el estudio, realizándose igualmente un pre-encuentro y siguiendo los criterios de muestreo de naturaleza práctica (Gorden, 1975) para asegurar la idoneidad del entrevistado.

En este caso, el guion de la entrevista estaba organizado en 5 grandes bloques con las siguientes temáticas centrales:

- Datos básicos y proyecto migratorio
- Inserción y trayectoria residencial, localización
- Características físicas de las viviendas y estructura del hogar
- Precios y convivencia
- Percepción de la vivienda actual

Sin duda, el mayor reto de investigar utilizando metodología cualitativa es la recogida de datos no estructurados que deben organizarse y clasificarse para poder ser analizados, siendo, a su vez, difíciles de medir. De la interpretación de estas entrevistas en profundidad, han resultado las conclusiones que se han plasmado en cada uno de los cuatro artículos.

### 3.4 Técnicas cuantitativas: análisis estadístico descriptivo y regresión logística

Las técnicas cuantitativas son las más utilizadas, en general, en investigación, pues permiten cuantificar y medir un fenómeno y su relación con determinadas variables de interés relacionadas con la temática de estudio. En esta tesis, los artículos 1 y 7 se desarrollan en base a dos técnicas de análisis cuantitativo: en una primera fase, se hace un análisis estadístico descriptivo de los datos, seguido de un análisis de regresión logística que permite validar los resultados descriptivos obtenidos y comprender las relaciones entre variables mediante modelos estadísticos.

En el artículo 1 se trabajaron datos referentes al régimen de tenencia de la población extranjera y autóctona en base a los Censos de Población y Viviendas del INE del 2001, 2011 y 2021 para el conjunto de España, utilizando las variables de país de nacimiento, año de llegada a España y edad. Los países de origen se agruparon posteriormente por origen continental y las edades por grupos decenales, para así homogenizar los datos de los tres censos. Del cruce de estas variables se infieren los primeros hallazgos, haciendo uso de tablas y gráficos estadísticos para representar dichas variables.

Por su parte, el artículo 7 analiza información de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (ESDB) en las ediciones de 2017 y 2020. En este caso, los datos se trabajaron mucho más antes de proceder con el análisis descriptivo, pues se realizó una reclasificación de la tipología del hogar en base a los parentescos de sus componentes y de su país de nacimiento. Una vez procesados los datos, se representaron mediante tablas y gráficos para extraer las primeras conclusiones generales. En ambos ejercicios de investigación, en estas primeras etapas de análisis se usó principalmente el software Microsoft Excel con apoyo del software SPSS de IBM y en la fase final de análisis se emplearon modelos de regresión logística.

La regresión logística es una técnica que se emplea para estimar la probabilidad de que ocurra algún evento en base a determinadas variables independientes a modo de análisis predictivo (Jovell, 1995). En la regresión logística el resultado es una probabilidad donde la variable dependiente es dicotómica, es decir, está acotada entre 0 y 1, solo admite dos categorías opuestas. Para el artículo 1 se evaluaba la probabilidad de que una persona estuviera residiendo en una vivienda en régimen de propiedad en función de su edad, su origen continental y el año de llegada a España en el caso de los inmigrantes.

Por su parte, en el artículo 7 se evalúa la probabilidad que tiene un individuo de vivir en un hogar sin núcleo como variable dependiente condicionada por su edad, sexo, nivel de estudios, situación laboral, nivel de renta y el tiempo que lleva viviendo en Barcelona. El modelo de regresión logística



permite identificar la importancia o contribución relativa de estas características individuales o variables independientes en la probabilidad de que ocurra un hecho, mientras se evalúa la significación estadística de estas variables.

Antes de empezar a trabajar los modelos es importante ajustar los datos. Si bien, por norma general, las variables deben aparecer tal y como se han medido, para mejorar la bondad del ajuste y la eficacia predictiva del modelo como aproximación a la realidad (Jovell, 1995) se recodificaron las variables, tomando como valores de referencia en cada una, aquellos valores alineados con la hipótesis de los estudios.

Por otro lado, las regresiones logísticas empleadas en las ciencias sociales, como es el caso, suelen modelizarse de manera sustantiva, es decir, se seleccionan las variables a analizar según la teoría que sustenta la hipótesis de la investigación, dando como resultado modelos menos parsimoniosos, es decir, que necesitan un mayor número de variables para mejorar la bondad del ajuste y tener una mayor capacidad predictiva. Cuando se modela de forma sustantiva es más importante la coherencia teórica de las variables que se incluyen que la bondad del ajuste, así la pérdida de parsimonia se compensa con la mejora de la plausibilidad teórica, incluyendo variables relevantes a nivel sociológico (Jovell, 1995). En consecuencia, en la interpretación de los resultados, se debe distinguir entre lo estadísticamente significativo y lo teóricamente relevante.

Para el tratamiento de los datos antes de realizar los modelos de regresión se utilizó el software Microsoft Excel en ambos artículos, mientras que para la construcción de los modelos de regresión logística en el artículo 1 se empleó el software SPSS y para el artículo 7 el software Stata.

### **3.5 Técnicas de análisis espacial: LISA, Local Moran's I, K-Means y coeficiente de localización.**

Para realizar un análisis espacial se requiere la utilización de datos georreferenciados mediante el uso de softwares SIG (Sistemas de Información Geográfica). Estos datos contienen información o atributos que están asociados a distintos tipos de elementos espaciales, como puntos, líneas o polígonos. Los puntos se utilizan para representar localizaciones exactas con coordenadas geográficas, mientras que los polígonos representan diferentes divisiones administrativas. Para la temática de esta tesis es indispensable tener una aproximación de la distribución espacial del mercado de habitaciones de alquiler y subarriendo. Por ello, se han utilizado técnicas de análisis espacial en el desarrollo de los artículos 6 y 7, las cuales se detallarán a continuación.

El artículo 6 hace un análisis a nivel de sección censal de la distribución espacial de los anuncios de alquiler de habitaciones, combinando diferentes fuentes de información. En primer lugar, datos extraídos específicamente para este ejercicio mediante Web Scraping, además de otros datos sociodemográficos provenientes de fuentes oficiales también a nivel de sección censal.

Las secciones censales son las unidades territoriales de menor nivel para el tratamiento de información estadística y tienen un carácter fundamentalmente operativo, por lo que su área está determinada por la distribución de la población que en ella reside, con un tamaño entre 500 y 2000 habitantes. Por otro lado, el Web Scraping es una técnica de recolección masiva de datos mediante un programa que los extrae de una determinada dirección web, transformando esta información disponible online de manera desestructurada en un formato de datos estructurados que puedan posteriormente analizarse. En este caso, cada anuncio de habitaciones extraído tiene asociadas unas coordenadas geográficas que permiten geolocalizarlo, además de información con las

características de la habitación que se anuncia, donde la más relevante es el precio y la cantidad de anuncios por sección censal.

Además, se utiliza el Padrón de Habitantes para obtener el porcentaje de personas nacidas en el extranjero en cada sección censal, mientras que la información de la renta media del hogar proviene del Atlas de distribución de la renta del INE; finalmente, el precio medio del alquiler lo proporciona el Índice de Alquiler de Viviendas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Como primer paso, se han cartografiado estas variables principales para visualizarlas territorialmente a manera de primer acercamiento descriptivo.

Seguidamente, para comprender las relaciones y dependencias espaciales entre las variables estudiadas se han utilizado dos herramientas de Análisis Exploratorio de Datos Espaciales. En primer lugar, los Índices Locales de Asociación Espacial (LISA, por sus siglas en inglés), que identifican patrones de asociación espacial para evaluar la influencia de las localizaciones individuales en la estadística global, resaltando las ubicaciones con valores estadísticamente significativos (Anselin, 1995). El principio de la autocorrelación espacial menciona que todo está interconectado, pero aquellas observaciones geográficamente más cercanas están más estrechamente relacionadas entre sí que aquellas que están más distantes (Tobler, 1970).

En este caso, se ha calculado el índice de autocorrelación espacial local (Local Moran's I) para las variables principales, identificando diferentes patrones espaciales de concentración de secciones censales con características similares para dichas variables y donde esta concentración es estadísticamente significativa. Se generan así clústeres espaciales en 2 categorías tomando como referencia la media aritmética de cada variable: Alto-Alto, donde una sección censal con valores altos está rodeada de secciones censales donde esta misma variable presenta también valores altos, y lo opuesto para la categoría Bajo-Bajo. Además, el índice Local Moran's I identifica 2 categorías de atípicos espaciales, Bajo-Alto, donde una sección censal con valores bajos tiene una relación espacial estadísticamente significativa al estar rodeada de otras con valores altos y lo contrario para las secciones clasificadas como Alto-Bajo.

Posteriormente se realizó un análisis clúster multivariado mediante el algoritmo K-Means que agrupó las secciones censales del área de estudio teniendo en cuenta las variables principales utilizadas en el análisis en base a la distancia al valor de la media aritmética de cada variable y donde se busca identificar grupos de casos relativamente homogéneos. Para el cálculo de los clústeres K-Means y del Local Moran's I se utilizó el software Open GeoDa y se cartografiaron mediante el software QGIS.

Finalmente, para el artículo 7, donde se analiza la composición de los hogares de Barcelona a partir de la ESDB, se realizó el cálculo del coeficiente de localización (Canto-Fresno et al., 1988) para determinar la concentración de personas nacidas en el extranjero provenientes de los orígenes con mayor representación en la ciudad a nivel de distrito, teniendo como valor de referencia la media del municipio de Barcelona y el grado de similitud con esta. Así, los valores del indicador cercanos a 1 son más similares al valor global, por tanto, no existe una especialización del territorio. Por el contrario, cuando adquiere valores menores a 1 hay una subrepresentación del colectivo analizado y cuando los valores son superiores a 1 se detecta una concentración de dicho colectivo en el distrito. Para el cálculo del coeficiente de localización se utilizó Microsoft Excel y para su representación cartográfica se usó el software QGIS.





## PARTE IV: RESULTADOS

## Artículo 1

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001, 2011 y 2021. *Revista Internacional de Estudios Migratorios RIEM*, 14(1), 85-114. <https://doi.org/10.25115/riem.v14i1>

Enviado: 17 de julio de 2024

Aceptado: 2 de noviembre de 2024

Publicado: 23 de diciembre de 2024

Link al repositorio de la Universidad de Barcelona:

<https://hdl.handle.net/2445/218081>



<https://doi.org/10.25115/riem.v14i1.10039>

ISSN: 2173-1950

## **El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001, 2011 y 2021<sup>1</sup>**

<sup>2\*</sup>Carolina Orozco Martínez, <sup>3</sup>Jordi Bayona i Carrasco, <sup>4</sup>Fernando Gil Alonso

**Resumen:** En España, el fuerte incremento de la población debido a la intensidad de los flujos migratorios internacionales añade un nuevo elemento de tensión a un mercado inmobiliario ya afectado por el déficit de nueva oferta y por el desvío a otros usos del parque residencial. Esto ha producido un aumento desmedido del precio de la vivienda, tanto de compra como de alquiler. En este contexto, este estudio analiza la evolución del acceso a la vivienda en propiedad de la población inmigrada, en comparación a la autóctona, utilizando los censos del 2001, 2011, 2021 y la encuesta ECEPOV, que complementa este último. Los resultados del análisis descriptivo (según origen continental, edad y año de llegada a España), validados por una regresión logística, muestran una creciente y generalizada dificultad en el acceso a la vivienda en propiedad de jóvenes, inmigrantes y recién llegados. Si bien en los censos de 2001 y 2011 el

---

<sup>1</sup> Este artículo forma parte de la tesis doctoral de Carolina Orozco-Martínez y es también un resultado de los proyectos I+D+i “Fragmentación espacial en las áreas urbanas españolas. Retos y propuestas para la cohesión social” (PID2022-139465OB-I00), dirigido por Cristina López-Villanueva y Fernando Gil-Alonso, y “Migraciones y estrategias de reproducción demográfica y social en España: Género, origen y clase” (PID2023-148711OB-I00), dirigido por Andreu Domingo y Jordi Bayona-i-Carrasco; ambos proyectos financiados por el Ministerio de Ciencia e Innovación de España, la Agencia Estatal de Investigación y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (MCIN/AEI/FEDER,UE). Carolina Orozco Martínez es Investigadora Predoctoral en el Departamento de Geografía de la Universidad de Barcelona, Jordi Bayona-i-Carrasco es Profesor Agregado Serra Húnter en el Departamento de Geografía de la Universidad de Barcelona e Investigador Asociado en el Centre d’Estudis Demogràfics / CERCA y Fernando Gil Alonso es Profesor Agregado en el Departamento de Geografía de la Universidad de Barcelona. Los autores agradecen también las observaciones propuestas por el equipo editorial y los revisores, que han contribuido a mejorar la calidad del artículo.

<sup>2</sup> Universidad de Barcelona, [corozco@ub.edu](mailto:corozco@ub.edu) \*Autor de correspondencia

<sup>3</sup> Universidad de Barcelona y Centre d’Estudis Demogràfics, [jordibayona@ub.edu](mailto:jordibayona@ub.edu)

<sup>4</sup> Universidad de Barcelona, [fgil@ub.edu](mailto:fgil@ub.edu)

porcentaje de propiedad de los inmigrados más adultos llegaba casi a equipararse con el de los españoles, la distancia entre grupos es mayor en 2021. El colectivo de nacidos en el extranjero presenta grandes desigualdades: intergeneracionales entre rangos etarios del mismo colectivo, temporales según el año de llegada e intrageneracionales con respecto a los españoles. Finalmente, la metodología del último censo no es efectiva para captar objetivamente el régimen de tenencia, pues el infraregistro de los alquileres distorsiona sus resultados, que entran en contradicción con los resultados de censos anteriores y con la ECEPOV, que muestra una tendencia opuesta.

**Palabras Clave:** inmigración, vivienda, régimen de tenencia, inserción residencial

## **The housing tenure of the immigrant population in Spain: change and continuity through the 2001, 2011 and 2021 censuses.**

**Abstract:** In Spain, the strong population growth due to the intensity of international migratory flows adds a new element of pressure to a real estate market already affected by the lack of new supply and by the deviation of the residential stock to other uses. This has led to an excessive increase in the price of housing, both for purchase and rental. In this context, this study analyses the evolution of access to home ownership of the immigrant population, compared to the natives, using the 2001, 2011 and 2021 censuses and the ECEPOV survey, which complements the latter. The results of the descriptive analysis (according to continental origin, age and year of arrival in Spain), validated by logistic regression, show a growing and widespread difficulty in access to home ownership for young people, immigrants and newcomers. While in the 2001 and 2011 censuses the percentage of home ownership of older immigrants was almost equal to that of the natives, the gap between groups is greater in 2021. The foreign-born group shows greater inequalities: intergenerational differences between cohorts of the same group, temporal inequalities depending on the year of arrival and intragenerational inequalities with respect to the natives. Finally, the methodology of the latest census is not effective in accurately capturing housing tenure, as the under-recording of rentals distorts its results, which contradict previous censuses results and the ECEPOV, which shows the opposite trend.

**Keywords:** Immigration, housing, tenure, residential integration

## **1. Introducción**

La inmigración internacional ha marcado en España un nuevo ciclo demográfico desde finales del siglo XX (González-González y Nieto-Calmaestra, 2021). En un contexto de baja natalidad, este colectivo juega un papel principal en la dinámica demográfica, influyendo en la velocidad en que se producen los cambios en el tamaño y la estructura de la población (Billari, 2022), pero también en la demanda de vivienda que generan (Gavilán, 2024; Módenes, 2024a; Trilla, 2001), tanto a su llegada como en su posterior estabilización (Módenes et al., 2013). Su peso demográfico es cada vez más relevante, pues según el Censo anual a 1 de enero de 2023, los nacidos en el extranjero son más de 8,2 millones y representan el 17,1% de la población, de los cuales 2 millones habrían llegado a España solamente entre 2021 y 2022.

Para gran parte de la población inmigrada el acceso a la vivienda se ha convertido en el principal reto al que se enfrentan durante su proceso de inserción, más aún si consideramos que es uno de los pilares fundamentales de su integración (Arbaci, 2008; Trilla, 2001). Mientras el primer boom migratorio anterior a 2008 coincidió con el de la construcción en España (Burriel, 2008), no es el caso del flujo inmigratorio actual, que alcanza cifras récord (Domingo y Bayona-i-Carrasco, 2024) y que ocurre en un contexto de escasez de nueva oferta de vivienda (Módenes, 2023). Esta tensión entre oferta y demanda está presionando el mercado inmobiliario y provocando un alza desmedida de los precios de la vivienda, tanto en propiedad como de alquiler (Martínez-Mazza, 2024), a pesar de que la cantidad de viviendas en alquiler ha aumentado en un 18% en la última década (Gavilán, 2024).

En este contexto, nos preguntamos cuál es la situación de los inmigrantes internacionales que han llegado recientemente a España en relación con acceso a la vivienda en propiedad en comparación con los llegados en las dos décadas precedentes y con la población nacida en España. Por ello, el objetivo principal de este estudio es analizar el régimen de tenencia de la vivienda entre la población inmigrada en España, utilizando los censos de 2001, 2011, 2021 y la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas del 2021 (en adelante ECEPOV), que complementa el último censo. En primer lugar, identificamos la evolución del acceso a la propiedad de la vivienda de los diferentes colectivos de nacidos en el extranjero agrupados por origen continental, en comparación con la población nacida en España. Posteriormente analizamos este régimen de tenencia en función de la edad y el año de llegada a España, centrándonos en las particularidades de aquellos entre 25 y 34 años y que han llegado a España en los 5 años previos a cada censo. Finalmente, con los microdatos de la ECEPOV se desarrolla



un modelo de regresión logística que evalúa la probabilidad de un nacido en el extranjero de tener vivienda en propiedad frente a un nacido en España.

Entender estas dinámicas ayudará a comprender el comportamiento residencial de la inmigración de origen extranjero en las últimas dos décadas, siendo el principal componente del crecimiento de la población en España, contribuyendo al pronóstico de escenarios futuros en cuestión de vivienda. Para el análisis, partimos de la hipótesis de que se ha producido un empeoramiento generalizado de las condiciones habitacionales de aquellos llegados más recientemente, comparado con los de épocas anteriores, reflejado en un menor acceso a la propiedad. En consecuencia, aquellos inmigrados llegados recientemente a España, con edades entre 25 y 34 años, en etapa de formación de hogares, reflejarían significativamente una menor proporción de vivienda en propiedad que aquellos que llevan más tiempo en el país o que han llegado en otros periodos vitales o contextos económicos.

## **2. Marco teórico y antecedentes: inmigración y desigualdades**

### *2.1. Contexto general: binomio propiedad y alquiler*

El predominio de la vivienda en propiedad en España es claro (Marín et al., 2020; Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2016), pues desde finales del siglo XX y hasta la actualidad, ha sido uno de los países con mayor proporción de propietarios, con un 76,3% para 2021, superando la media europea situada en 69,9% para el mismo año (Eurostat, 2023b). En contextos como el español, donde la propiedad ha sido en las últimas décadas el régimen de tenencia ideal, el alquiler es considerado una opción desfavorable (McKee et al., 2020). Este régimen acogería a los más vulnerables, con empleos inestables o con rentas bajas, para quienes acceder a la propiedad es imposible (Módenes, 2019; Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2016).

El último boom de la construcción, que dio inicio a la crisis del sector inmobiliario en 2008 (Burriel, 2008; Marín et al., 2020), continuaba el modelo de propietarios y estuvo alimentado, entre otros factores, por la gran demanda de vivienda generada por la llegada de inmigrantes extranjeros (Carballo-Cruz, 2011; Colom-Andrés y Molés-Machí, 2016). Dicha crisis marcaría un punto de inflexión en el sistema residencial español, donde la vivienda en alquiler empezaría a adquirir mayor peso (Módenes y López-Colás, 2014).

Actualmente, y a pesar de la reciente entrada en vigor de la *Ley por el Derecho a la Vivienda* de 2023, que regula los precios del alquiler, la falta de oferta generalizada en las grandes ciudades y áreas metropolitanas (Sorolla-Edo, 2014) y la alta demanda de

vivienda turística y de temporada, hacen que los precios del alquiler estén desorbitados, provocando un aumento de la inseguridad residencial (Aalbers et al., 2020; Módenes, 2019; Palomera y González, 2023). Adicionalmente, la casi inexistencia de alquileres sociales públicos dificulta el acceso a una vivienda digna a un creciente sector de la población (Estrada-Villaseñor y Rodríguez-Calles, 2022).

## *2.2. Generación inquilina y desigualdades intergeneracionales*

A los hogares que actualmente son direccionados hacia el régimen de alquiler, la literatura los denomina *Generation Rent* (Cole et al., 2016; McKee et al., 2020; Ronald, 2018; Vidal et al., 2024) o Generación inquilina, profundamente ligada a condiciones de precariedad laboral y que estaría siendo excluida de las rutas tradicionales de acceso a la vivienda asequible, estable y segura (Hearne, 2020). En España, esta generación inquilina no es exclusivamente joven ni vulnerable, pues cada vez más personas con ingresos medios no pueden comprar ni heredarán ninguna vivienda, y dependerán del alquiler toda su vida (Palomera y González, 2023).

Paralelamente, la emancipación y formación de hogares tiende a ocurrir cada vez más tarde, siendo la vivienda y la inestabilidad laboral los principales obstáculos en dichas transiciones (Castro-Torres y Ruiz-Ramos, 2024; Gavilán, 2024), enfrentando los jóvenes actuales mayores dificultades que las generaciones anteriores (Hoolachan y McKee, 2019). Así, solo los jóvenes con ingresos altos o con apoyos familiares tienen mayor probabilidad de tener una vivienda en propiedad y alcanzar su independencia residencial (Hoolachan y McKee, 2019; Waldron, 2024), mientras que aquellos que no los tienen retrasan la formación de familias (Cohen-Raviv y Lewin-Epstein, 2021) y prolongan la estancia con sus progenitores para reducir la inseguridad habitacional y el gasto en vivienda (Botelho-Azevedo et al., 2021; Waldron, 2024). Esta es la situación de la denominada Generación Atrapada en Casa o *Generation Stuck at Home* (Hearne, 2022), un colectivo con cierta invisibilidad en la problemática habitacional.

Entonces, la propiedad empieza a concentrarse en los grupos etarios más avanzados, a partir de los 50 años, y en la población autóctona, a quienes los contextos históricos previos les permitieron adquirir vivienda (Christophers, 2017; Ronald, 2018). Esta vivienda, cuando está totalmente pagada, funciona como subsidio al no tener mayores gastos en alojamiento (Doling y Horsewood, 2003). En países como España, donde el estado del bienestar no garantiza una vivienda (Trilla, 2014), la propiedad es una forma de provisión para las edades avanzadas; muchos incluso han adquirido segundas residencias que han introducido al mercado del alquiler.

Esta generación adulta mayor está envuelta en una paradoja, pues los altos ingresos que reciben por los alquileres de estas segundas residencias al mismo tiempo socavan la capacidad de ahorro y de acceso a la propiedad de la generación de sus hijos o nietos (Ronald, 2018; Willetts, 2010). Dada la esperanza de vida actual, aquellos hijos que a largo plazo heredarán estas propiedades no necesariamente serán quienes la necesiten directamente, situación que representa una superposición de desigualdades tanto intergeneracionales (Christophers, 2017; Hoolachan y McKee, 2019) como intrageneracionales, transmitidas a través de la vivienda (Christophers, 2017; Ronald, 2018). De hecho, la vivienda es el eje principal de la reproducción de las inequidades socioeconómicas, dado su rol en el mantenimiento y aumento de la riqueza de los hogares (Cohen-Raviv y Lewin-Epstein, 2021). Esta desigualdad residencial creciente es agravada por la progresiva incertidumbre por el futuro (Módenes, 2024a).

### *2.3. Inmigración extranjera y vivienda*

La literatura ha identificado diversos factores que influyen en la localización y el acceso a las viviendas de la población inmigrada en España, entre ellos, los recursos económicos (Leal y Alguacil, 2012), su proyecto migratorio (Jolivet et al., 2010), sus redes sociales y relaciones intergrupales (Bayona, 2007), el deseo de no estar lejos de sus semejantes (Gonzalez y Ortega, 2013) o el racismo inmobiliario (García-Martín y Buch-Sánchez, 2020). Durante el periodo de crecimiento económico en España hasta la Gran Recesión, la población inmigrante se localizó en las viviendas vacantes, no deseadas por los autóctonos en términos de calidad y/o ubicación (Consejo Económico y Social de España, 2019; Natera-Rivas, 2015; Onrubia-Fernández, 2010), aunque los gastos en vivienda les suponían un mayor ratio de esfuerzo en comparación con los locales (Consejo Económico y Social de España, 2019; Iriondo y Rahona, 2009). Es sabido también que están en peores escenarios residenciales aquellos inmigrantes con llegadas más recientes (Harrison et al., 2005) y que la discriminación inmobiliaria (García-Martín y Buch-Sánchez, 2020) obstaculiza el acceso a la vivienda restringiendo sus opciones de localización y contribuyendo a su segregación (Arbaci, 2008).

En cuanto al régimen de tenencia, la población de origen extranjero tiene menor probabilidad de ser propietaria de la vivienda (Módenes et al., 2013) y los ingresos del hogar son fuertes predictores de dicha propiedad (Colom-Andrés y Molés-Machí, 2016). Además, la literatura describe la correlación positiva entre la propiedad y la edad del inmigrado y menciona que un mayor tiempo de permanencia en España indicaría mayor probabilidad de vivienda en propiedad (Jolivet et al., 2010; Colom-Andrés y Molés-Machí, 2016; Consejo Económico y Social de España, 2019; Iriondo y Rahona, 2009; Leal

y Alguacil, 2012; Onrubia-Fernández, 2010). Para los inmigrantes extranjeros el alquiler es la puerta de entrada al circuito residencial en el país de acogida (Botelho-Azevedo et al., 2019). Así mismo, se considera que un inmigrante culmina su proceso de inserción cuando su comportamiento residencial se equipara al de la población local (García-Almirall y Frizzera, 2008), donde la tenencia de la vivienda en propiedad es una consecuencia del proceso de integración en el contexto de acogida (Alba y Logan, 1992; Vono y Bayona, 2012). Sin embargo, la creciente distancia entre propietarios autóctonos e inquilinos nacidos en el extranjero indica la existencia de una nueva estratificación o jerarquía de la vivienda en base al origen (Alba y Logan, 1992; Módenes et al., 2013).

Sin embargo, en estados iniciales de inserción, ante la imposibilidad de alcanzar los requisitos económicos o administrativos para acceder a la propiedad o al alquiler, afloran arreglos residenciales de vivienda compartida como el subarriendo o el alquiler de habitaciones, que acogen estos sectores de la población excluidos de dicho mercado residencial primario (Orozco-Martínez et al., 2023). Estas modalidades de vivienda, asociadas generalmente con la población inmigrada estarían amparando también a autóctonos, en ciudades con mercados de alquiler primario tensionados (Orozco-Martínez et al., 2024). Adicionalmente, España también es receptora de extranjeros jubilados que la eligen como lugar de retiro (Consejo Económico y Social de España, 2019) y para quienes la adquisición de vivienda hace parte de su proyecto migratorio, suelen localizarse en áreas turísticas o costeras y muestran elevadas tasas de propiedad (Vono y Bayona, 2012).

Las viviendas precarias y, en proporción costosas, afectan significativamente al bienestar y la salud mental de las personas e impactan negativamente en la confianza y la autoestima al socavar la capacidad para tener una relativa estabilidad (Flynn, 2017; McKee et al., 2020; Waldron, 2024). Además, la vivienda con tenencia insegura, compartida, el *sinhogarismo oculto*<sup>5</sup> o la imposibilidad de emanciparse son reflejos de una profunda crisis estructural en los sistemas residenciales actuales que amenaza con convertirse en permanente (Hearne, 2020; Módenes, 2024b).

Por ello, el análisis específico del colectivo de inmigrantes es crucial, pues son quienes enfrentan las peores condiciones residenciales (McKee et al., 2020). Es importante analizar la evolución reciente de su tenencia de vivienda en contraste con la población autóctona, pues es vital en el diagnóstico de la exclusión social (Subirats et al., 2004). La

---

<sup>5</sup> El *sinhogarismo oculto*, de acuerdo con la clasificación ETHOS (FEANTSA, 2017) se refiere a la situación de personas que, a pesar de contar con un techo, este no es una vivienda o es una vivienda inestable o insegura.

inseguridad residencial reflejada, en este caso, en la dificultad en el acceso a la propiedad podría estar acrecentando las desigualdades por origen, año de llegada y rangos etarios.

### 3. Método

En este estudio analizamos el comportamiento residencial de las personas nacidas en el extranjero en comparación con el de la población autóctona en España, centrándonos en su inserción en el mercado habitacional y utilizando datos de los Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) de los años 2001, 2011 y 2021. Para la clasificación de los colectivos en extranjeros y autóctonos, tenemos en cuenta el país de nacimiento y no la nacionalidad, dado que un tercio de los nacidos en el extranjero residentes en el país tienen también la nacionalidad española —2,6 millones sobre 8,2— (Observatorio Permanente de la Inmigración, 2024). El análisis se realiza para el total de la población y no por vivienda o por persona de referencia del hogar, por un lado, para garantizar la comparabilidad entre censos y por otro, porque se pretende abarcar a todos los inmigrados, sin excluir del análisis a aquellos que no son cabeza de hogar. Por tanto, se estudia el hecho de vivir en una vivienda en régimen de propiedad, no el de ser propietario de una y así evaluar las tendencias generales del régimen de tenencia de vivienda de la población inmigrada.

Se utilizan como variables principales el régimen de tenencia de vivienda en el momento de cada censo, el rango etario agrupado por grupos quinquenales, el año de llegada a España y el origen continental de los colectivos de inmigrantes (Europa, África, América, Asia y Oceanía). El doble control temporal por edad y año de llegada ha mostrado ser eficaz a la hora de evaluar las inserciones residenciales de la población inmigrante (Módenes et al., 2013). Se trabajan los datos agrupados según el origen continental y no por países representativos, de nuevo, para abarcar a toda la población y asegurar la comparabilidad a un nivel detallado entre los censos y por edades, pues los países con mayor número de inmigrados no han sido los mismos en cada censo. El régimen de tenencia de vivienda detallado se clasifica en alquiler, propiedad por herencia, propiedad totalmente pagada, propiedad con pagos pendientes, cesión gratuita y otros.

Se debe tener en cuenta que los tres últimos censos en España han seguido metodologías distintas para la recogida de datos: el de 2001 sigue el método tradicional de recolectar exhaustivamente toda la información puerta a puerta; el de 2011 extrapola los resultados para la totalidad de la población a partir de una muestra del 10%; mientras que el de 2021 es producto del cruce de registros administrativos de diferentes instituciones y toma como base el Padrón Continuo de Población. Estas diferencias metodológicas podrían afectar los resultados, especialmente en el Censo de 2021, y en variables como el régimen

de tenencia, pues los datos se han obtenido a partir de la información tributaria. Los residentes fiscales en España tienen la obligación de declarar la vivienda de residencia habitual y las viviendas de las que se es propietario y que se tienen en alquiler, de allí el censo ha obtenido el 75% de la información (Instituto Nacional de Estadística, 2023). Sin embargo, se estima que el 40% de los contratos de alquiler residencial en España no se registran (Gestha, 2023), así como tampoco se recogen regímenes de tenencia secundarios como el subarriendo de habitaciones (Orozco-Martínez et al., 2023).

El Censo de 2021 se complementa con la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas del 2021 (en adelante ECEPOV), cuya muestra corresponde a un 1% de la población de España y tiene como objetivo mejorar la información de algunas variables censales, como el régimen de tenencia, y proporcionar algunas otras que no se encuentran en registros administrativos y que habitualmente recogían los censos. Por ello, los microdatos de la ECEPOV se han incorporado también en nuestro análisis, para extraer de allí las mismas variables principales y contrastarlas con los resultados del Censo 2021.

A partir de estos datos, se realiza un primer análisis estadístico descriptivo de la proporción de personas residiendo en viviendas en propiedad, habiendo simplificado los regímenes de tenencia detallados a tres: propiedad, alquiler y otros. Esto nos permite ver la influencia del origen continental, la edad y el año de llegada a España en las probabilidades de tener una vivienda en propiedad. En una segunda fase, estudiamos el acceso a la propiedad de los jóvenes, aquellas personas entre 25 y 34 años, centrándonos en aquellos llegados en los últimos 5 años de cada censo en el caso de los inmigrantes. En este rango de edad se ubica la media de emancipación en España. también la edad modal en la que migran los extranjeros llegados recientemente. Se sabe que los proyectos migratorios y de formación familiar están fuertemente correlacionados (Castro-Torres y Gutiérrez-Vázquez, 2022) y que ambos procesos generan una demanda de vivienda (Módenes y López-Colás, 2014). Este rango de edad se elige además porque asegura que las decisiones residenciales se hayan tomado recientemente y se puedan anticipar cambios futuros debido a la propensión a la inercia de la cohorte (Botelho-Azevedo et al., 2019). Por tanto, del total de la muestra de la ECEPOV (424.493 residentes en España), 34.215 pertenecen al rango de edad entre 25 y 34 años, de los cuales 5.351 son nacidos en el extranjero.

Finalmente, se realizará un modelo de regresión logística utilizando los microdatos de todos los encuestados mediante la ECEPOV, para evaluar la probabilidad de los nacidos en el extranjero de tener o no vivienda en propiedad frente a los autóctonos como variable dicotómica, controlando por las variables independientes del año de llegada, el origen



continental y el rango de edad. Este modelo sustantivo responde a la lógica teórica que sostiene la hipótesis del estudio (Jovell, 1995) y nos permitirá confirmar los resultados obtenidos en la fase de análisis descriptivo del mismo, relacionando lo estadísticamente significativo con lo teóricamente relevante. El modelo calcula, para cada variable, la contribución en la probabilidad de tener vivienda en propiedad y su significación estadística; las variables se incorporan progresivamente (*forward*), añadiéndolas como predictoras a las que ya son estadísticamente significativas y finalmente se evalúa la eficacia predictiva del modelo mediante *Pseudo R<sup>2</sup>*.

## 4. Resultados

### 4.1. Población y parque habitacional

Para contextualizar el análisis, es necesario hacer una aproximación a partir de la evolución reciente de la población de España, del parque habitacional y del régimen de tenencia de vivienda. En la Tabla 1 se recogen estos datos básicos para los censos de 2001, 2011 y 2021, periodo en el que la población ha aumentado en cerca 7 millones de personas, con un incremento que se concentra especialmente de 2001 a 2011, cuando se suman 6 millones de habitantes, con un crecimiento de 14,7% de la población. En la década siguiente, el incremento poblacional es del 1,8% (826 mil personas), por tanto, mucho más leve. Como hemos visto, esta dinámica responde a la evolución económica del país y a las distintas oleadas de llegadas de inmigración extranjera en función de esta. Así, del 2001 al 2011 el porcentaje de inmigrantes residiendo en España pasa de un 5,3% a un 12,1%, coincidiendo con una época de crecimiento económico, mientras que, en la década siguiente, marcada por la Gran Recesión iniciada en 2008, la inmigración no crece en igual medida y corresponde a un 15,3% de la población de España en 2021.

De acuerdo con el último censo, dos orígenes continentales concentran el 75% de la población de origen extranjero: aquellos nacidos en América son el 44,6% de este colectivo y representan un 6,8% del total de la población; por otro lado, los europeos, aunque en número absolutos su población ha aumentado levemente, han disminuido en proporción, pues han pasado de ser el 38% de los nacidos en el extranjero en 2011 al 30,4% en 2021. En las dos décadas, la proporción de asiáticos con respecto al total de inmigrantes se ha casi duplicado, pasando del 4,1% en 2001 al 7% en 2021. En contraste, la proporción del colectivo africano se mantiene relativamente constante con un 19,2% de los nacidos en el extranjero en 2001, 16,7% en 2011 y 17,9% en 2021.

**Tabla 1. Evolución del parque habitacional y de la Población en España entre 2001 y 2021**

|                                                      | 2001       | 2011       | 2021       | 2021<br>ECEPOV | Variación<br>2001- 2011* | Variación<br>2011- 2021* | Variación<br>2001- 2021* |
|------------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Población</b>                                     |            |            |            |                |                          |                          |                          |
| Total Población                                      | 40.595.861 | 46.574.724 | 47.400.800 | 46.828.761     | 14,7%                    | 1,8%                     | 16,8%                    |
| Nacidos en el extranjero                             | 2.146.089  | 5.649.184  | 7.254.800  | 6.734.183      | 163,2%                   | 28,4%                    | 238,0%                   |
| % Sobre el total de la población                     | 5,3%       | 12,1%      | 15,3%      | 14,4%          |                          |                          |                          |
| Europa                                               | 785.321    | 2.148.995  | 2.207.106  | 2.312.466      | 173,6%                   | 2,7%                     | 181,0%                   |
|                                                      | 1,9%       | 4,6%       | 4,7%       | 4,9%           |                          |                          |                          |
| África                                               | 411.482    | 945.905    | 1.297.143  | 1.034.485      | 129,9%                   | 37,1%                    | 215,2%                   |
|                                                      | 1,0%       | 2,0%       | 2,7%       | 2,2%           |                          |                          |                          |
| América                                              | 856.318    | 2.307.095  | 3.236.127  | 2.939.816      | 169,4%                   | 40,3%                    | 277,9%                   |
|                                                      | 2,1%       | 5,0%       | 6,8%       | 6,3%           |                          |                          |                          |
| Asia                                                 | 88.539     | 240.830    | 505.455    | 435.977        | 172,0%                   | 109,9%                   | 470,9%                   |
|                                                      | 0,2%       | 0,5%       | 1,1%       | 0,9%           |                          |                          |                          |
| <b>Población por régimen de tenencia</b>             |            |            |            |                |                          |                          |                          |
| Propiedad                                            | 33.642.870 | 36.804.020 | 35.923.192 | 34.983.118     | 9,4%                     | -2,4%                    | 6,8%                     |
|                                                      | 82,9%      | 79,0%      | 76,3%      | 74,7%          |                          |                          |                          |
| Alquiler                                             | 4.406.024  | 6.378.180  | 7.542.621  | 7.787.608      | 44,8%                    | 18,3%                    | 71,2%                    |
|                                                      | 10,9%      | 13,7%      | 16,0%      | 16,6%          |                          |                          |                          |
| Otros                                                | 2.546.967  | 3.392.525  | 3.601.158  | 4.058.036      | 33,2%                    | 6,1%                     | 41,4%                    |
|                                                      | 6,3%       | 7,3%       | 7,7%       | 8,7%           |                          |                          |                          |
| <b>Viviendas</b>                                     |            |            |            |                |                          |                          |                          |
| Total                                                | 20.946.554 | 25.208.625 | 26.626.317 |                | 20,3%                    | 5,6%                     | 27,1%                    |
| Principales                                          | 14.187.169 | 18.083.690 | 18.539.223 |                | 27,5%                    | 2,5%                     | 30,7%                    |
|                                                      | 67,7%      | 71,7%      | 69,6%      |                |                          |                          |                          |
| Secundarias                                          | 3.652.963  | 3.681.565  | 4.249.763  |                | 0,8%                     | 15,4%                    | 16,3%                    |
|                                                      | 17,4%      | 14,6%      | 16,0%      |                |                          |                          |                          |
| Vacías                                               | 3.106.422  | 3.443.365  | 3.837.328  |                | 10,8%                    | 11,4%                    | 23,5%                    |
|                                                      | 14,8%      | 13,7%      | 14,4%      |                |                          |                          |                          |
| <b>Viviendas Principales por régimen de tenencia</b> |            |            |            |                |                          |                          |                          |
| Propiedad                                            | 11.654.379 | 14.274.990 | 13.988.628 | 14.152.246     | 22,5%                    | -2,0%                    | 20,0%                    |
|                                                      | 82,2%      | 78,9%      | 75,5%      | 75,2%          |                          |                          |                          |
| Alquiler                                             | 1.614.221  | 2.438.575  | 2.983.620  | 2.999.460      | 51,1%                    | 22,4%                    | 84,8%                    |
|                                                      | 11,4%      | 13,5%      | 16,1%      | 15,9%          |                          |                          |                          |
| Otros                                                | 915.426    | 1.370.130  | 1.564.368  | 1.658.340      | 49,7%                    | 14,2%                    | 70,9%                    |
|                                                      | 6,5%       | 7,6%       | 8,4%       | 8,9%           |                          |                          |                          |

\*Las variaciones se han calculado con los valores de los Censos

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos 2001, 2011 y 2021 y ECEPOV 2021 del

INE<sup>6</sup>.

En relación con el parque habitacional, según datos del censo de 2021, existen 26,6 millones de viviendas en España, de las cuales el 69,6% son principales, el 16% secundarias y el 14,4% corresponde a viviendas vacías. Estas proporciones son similares en los tres censos, aunque se destaca una ligera mayor proporción de viviendas principales en el de 2011. En las dos décadas analizadas hubo un importante crecimiento

<sup>6</sup> Viviendas Principales: Es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Viviendas Secundarias: no utilizada como vivienda principal o habitual y usada para otros fines de manera temporal. Viviendas Vacías: No se utilizan y no tienen contrato de suministro eléctrico.



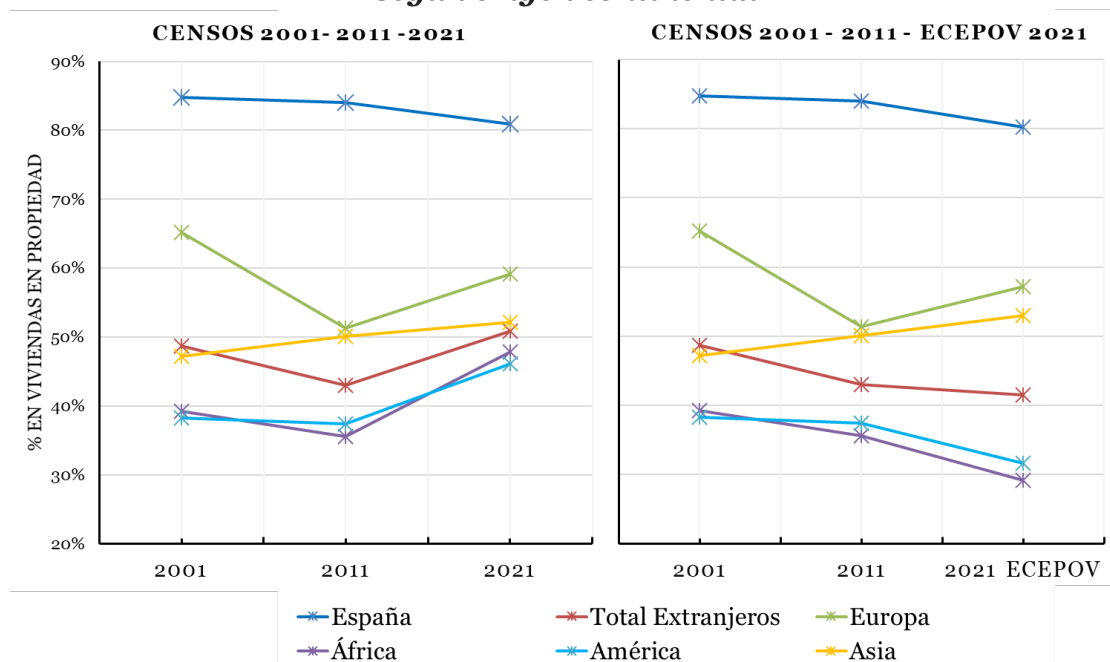
de viviendas principales en España, acumulando una variación positiva del 30,7% entre 2001 y 2021. Este incremento se concentra en el decenio 2001-2011, donde el aumento del total de viviendas fue de un 20,3%, coincidiendo con el boom inmobiliario (Burriel, 2008; Marín et al., 2020). Para el periodo de 2011 a 2021, la variación en la cantidad de viviendas fue menor, del 5,6% y solo se observó un aumento del 2,5% en las viviendas principales, denotando una ralentización en la construcción de vivienda de obra nueva. Este leve incremento en la cantidad de viviendas principales en el último periodo no ha sido suficiente para absorber la demanda generada por el incremento de la población, tanto por la llegada de extranjeros como por los cambios en la composición de los hogares (Observatorio de Vivienda y Suelo, 2023) y actualmente se estima un déficit de 600.000 viviendas (Gavilán, 2024), lo que contribuye al incremento del precio.

Aunque la propiedad es el régimen de tenencia imperante en España en el periodo estudiado, hay una clara disminución en la proporción de viviendas en esta modalidad, incluso con una variación negativa del 2% en el último decenio. En consecuencia, aumentan las viviendas en alquiler y otros regímenes de tenencia. Según el censo de 2001, el 85% de los autóctonos residían en viviendas de propiedad, contrastando con el 49% de los nacidos en el extranjero. Veinte años más tarde, en 2021, la propiedad en los españoles disminuye ligeramente hasta el 81%, mientras que los extranjeros aumentarían su porcentaje de residentes en propiedad ligeramente, hasta el 51%. En contraste, la ECEPOV de 2021 mostraría una reducción de la vivienda en propiedad para los nacidos en el extranjero hasta un 41,5%, mientras el porcentaje para los autóctonos coincide con el del censo.

Este primer acercamiento empieza a mostrar discrepancias en el régimen de tenencia entre el Censo 2021 y la ECEPOV, especialmente en el colectivo de nacidos en el extranjero, reflejando el subregistro de alquileres al que hacen referencia desde Gestha (2023) y que no estaría siendo captado por el cruce de datos administrativos en los que se basa el censo. En la Figura 1 a la izquierda, vemos como el Censo 2021 mostraría un aumento generalizado del acceso a la propiedad en los extranjeros de todos los orígenes continentales, en algunos casos superando valores de 2001 y estando en mínimos durante el Censo de 2011, principalmente entre los colectivos africano y americano.

Sin embargo, cuando construimos la serie con los datos de la ECEPOV, la tendencia es totalmente opuesta para el total de los extranjeros en 2021, mostrando una disminución generalizada de la proporción de vivienda en propiedad. Lo mismo ocurre para los americanos y africanos, mientras que los europeos y asiáticos son más similares en ambas fuentes. En este sentido y como se anticipaba en el apartado metodológico, la variable régimen de tenencia para el 2021 se extraerá a partir de los datos de la ECEPOV.

**Figura 1. Porcentaje de personas residiendo en viviendas en propiedad según origen continental**



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos 2001, 2011 y 2021 y Encuesta ECEPOV 2021 del INE

Por otro lado, se ha observado una disminución en el tamaño medio del hogar, con un estancamiento reciente en el descenso, pasando de 3,30 personas por vivienda en 1991, a 2,86 en 2001, 2,58 en 2011 y 2,56 en 2021 (Observatorio de Vivienda y Suelo, 2023). De acuerdo con los tres censos analizados, si tenemos en cuenta el origen continental, para 2001 el 37% de extranjeros vivían en hogares de 5 o más personas, pasando a ser el 28% en 2021, duplicando la proporción de hogares de españoles en esta categoría. En el primer censo, el 47% de los americanos, asiáticos y africanos vivían en hogares con 5 o más integrantes, para 2021 los datos evolucionan considerablemente para los dos primeros que pasan a un 29% y 38% respectivamente, mientras que el 43% de los africanos siguen en hogares numerosos. En cuanto a las personas en hogares unipersonales, los españoles han pasado de ser un 7% a un 11%, mientras que la proporción para el total de extranjeros oscila del 9% en 2001, al 6% en 2011 y el 8% en 2021. Para este último año, solo los europeos muestran proporciones similares a los españoles; en cambio, para los otros orígenes los porcentajes se sitúan alrededor del 6%.

#### 4.2. Acceso a la propiedad, edad y año de llegada

La composición por edad de los colectivos de nacidos en España y en el extranjero es diferente, pues los segundos se concentran principalmente en las edades productivas.

Para los años 2001 y 2011, cerca de la mitad de los nacidos en el extranjero tenían entre 25 y 44 años, mientras que los españoles en esta misma franja de edad rondaban el 30%. Para el 2021, la proporción de personas en esta franja es menor en ambos colectivos, conservando la misma diferencia según origen: los españoles son un 23% y los inmigrados el 43%. En los extranjeros en edades avanzadas se observa una mayor proporción de individuos nacidos en otros países de Europa, así como una especial concentración de americanos y africanos en edades productivas.

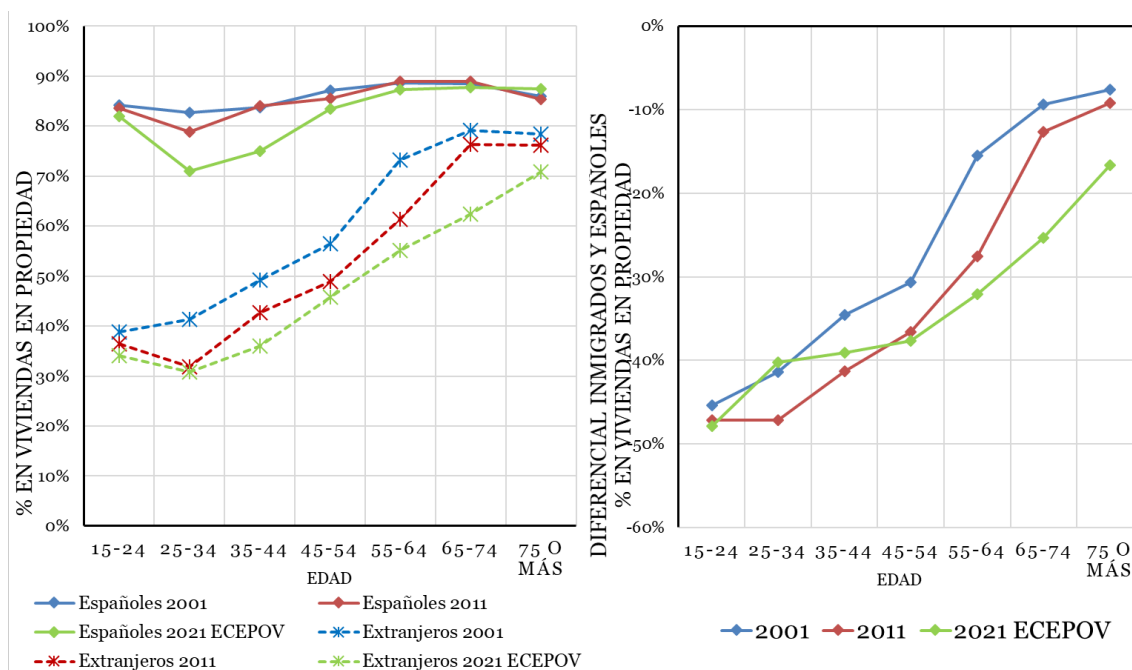
Para el año 2001, el 40,7% de los nacidos en el extranjero habían llegado a España en los 5 años anteriores al censo, atraídos por el crecimiento económico del país que originó este boom inmigratorio en la segunda mitad de la década de 1990, en un contexto hasta entonces de baja inmigración. En cambio, en 2011, los llegados en esa misma franja temporal correspondían al 24%, reflejando, por un lado, la mayor extensión del fenómeno migratorio acumulado en los primeros años de la década y la reducción de llegadas por los efectos de la crisis económica a partir de 2008. Por último, en 2021 el porcentaje vuelve a aumentar al 31%, con 2,2 millones de inmigrantes llegados en el lustro anterior, mostrando una recuperación reciente de los flujos de elevada intensidad. Ello es especialmente cierto entre los individuos provenientes del continente americano, donde los llegados recientemente son un 36,3% del colectivo. En este caso destacan especialmente los flujos en los dos años anteriores: un 15% del total de extranjeros residentes (1.091.529 personas) habrían llegado en 2019 y 2020, una cifra muy alta teniendo en cuenta el cierre de fronteras durante varios meses este último año a raíz de la coyuntura por la COVID-19. Por origen continental, el 54% de los llegados en estos dos años provienen de América (590.670 personas), colectivo donde el 18,3% del total ha llegado en estos dos años, en línea con lo observado por Domingo y Bayona-i-Carrasco (2024).

Cuando examinamos el porcentaje de vivienda en propiedad por rangos etarios en los censos de 2001, 2011 y la ECEPOV, confirmamos su predominio entre los españoles en todas las edades (Figura 2, izquierda), bien sea su propia vivienda o la de sus progenitores en caso de no haberse emancipado. La proporción se mantiene relativamente constante por encima del 80% en los tres cortes temporales, con una ligera inflexión en los jóvenes de 25 a 34 años, coincidiendo con las edades de emancipación, en 2011 y especialmente en 2021, con el 71% de la vivienda en propiedad, el más bajo de las 3 series y edades, cuando para el mismo año el porcentaje de propiedad para los mayores de 55 años es del 87,5%.

Por el contrario, para el colectivo de nacidos en el extranjero hay una tendencia ascendente en la proporción de propiedad en correlación con la edad, alcanzando cifras

cercanas a las de los autóctonos en edades avanzadas, especialmente en los censos de 2001 y 2011, donde la diferencia entre ambos colectivos era inferior a los 10 puntos porcentuales (Figura 2, derecha). Para el 2021, según datos de la ECEPOV, esta curva ascendente presenta la misma dinámica que las dos anteriores, pero en porcentajes de propiedad inferiores en todas las edades y con mínimos (31%) entre los 25 y 34 años. Esta diferencia se acentúa especialmente en el rango entre 65 y 74 años, con un 13,8% menos de propiedad que en 2011. Las tendencias dibujadas por los 3 cortes temporales estudiados confirman la correlación positiva entre la edad y la probabilidad de residir en una vivienda en propiedad entre los inmigrantes, aunque con menor intensidad en 2021.

**Figura 2. Porcentaje de propiedad de vivienda y diferencial entre españoles e inmigrantes en los censos 2001, 2011 y 2021**



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos 2001, 2011 y 2021 del INE

La significativa menor proporción de vivienda en propiedad en los jóvenes entre 25 y 34 años, que ya se percibía desde 2011 especialmente en los inmigrantes, es la manifestación de la llamada generación inquilina, de las desigualdades intergeneracionales (Christophers, 2017; Hoolachan y McKee, 2019) y de la inseguridad residencial (Módenes, 2024b). Estas consecuencias de las inclemencias del mercado del alquiler estarían configurando los balances actuales entre el sistema dual de alquiler y propiedad en España (Botelho-Azevedo et al., 2019; Módenes y López-Colás, 2014), siendo residuales otros regímenes de tenencia. La ligera mayor proporción de propiedad en el rango etario de 15 a 24 años, tanto en españoles como extranjeros, mostraría a quienes conviven con sus progenitores, recordando que, según datos de Eurostat (2023a), la edad

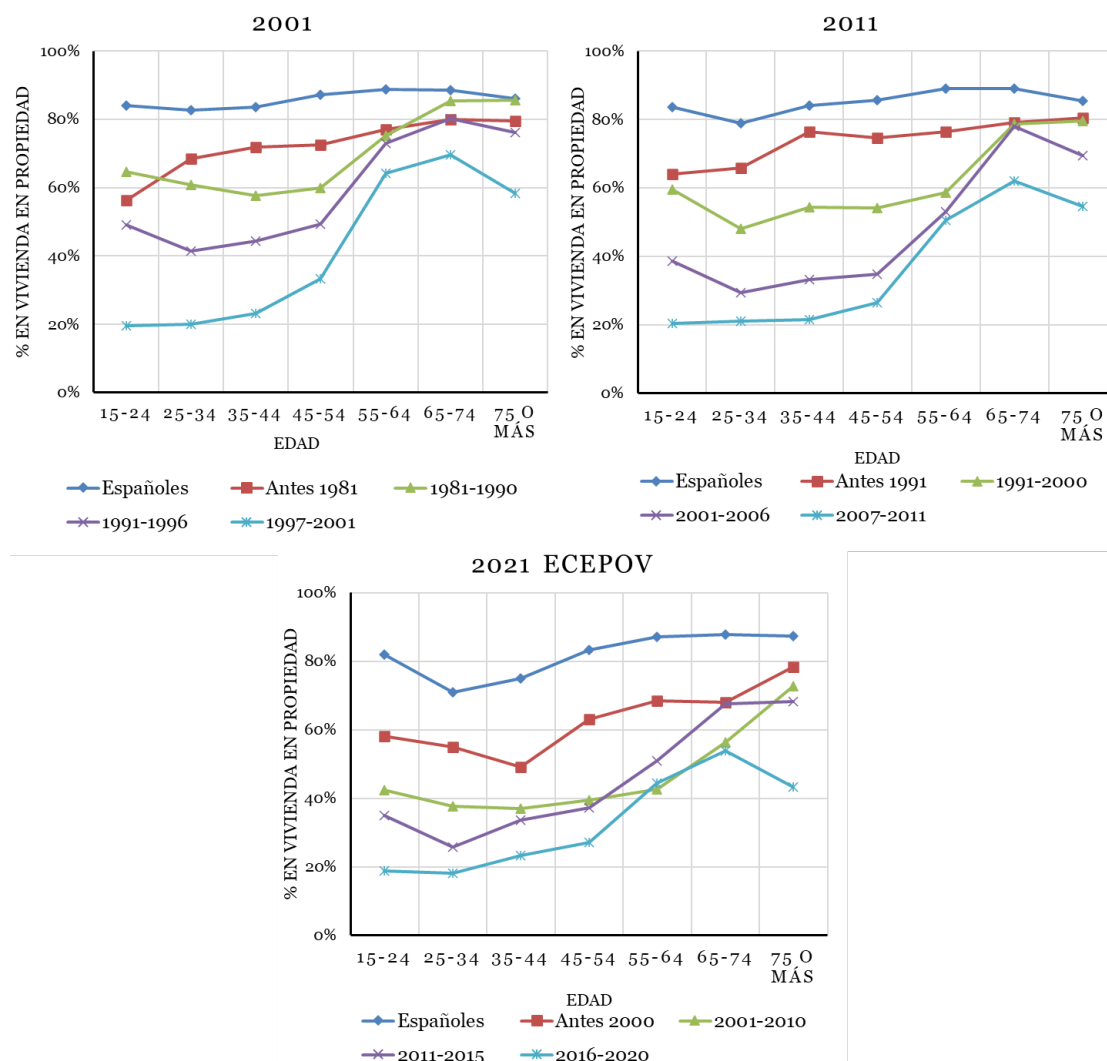
media de emancipación en España para el 2001 era de 29,4 años, en 2011 de 28,5 años y para el 2021 de 29,8 años, cuando la media europea se ha mantenido alrededor de los 26,5 años en los tres periodos.

Existe una clara relación entre el origen y el acceso a la propiedad, pues los españoles tienen significativas mayores proporciones de este régimen de tenencia. Cuando calculamos la diferencia entre la vivienda en propiedad de autóctonos e inmigrados (Figura 2, derecha) se puede ver que esta aumenta con cada censo. Las mayores variaciones en los mismos rangos etarios aparecen entre los mayores. En 2021 se observa un 25% menos de vivienda en propiedad para aquellos extranjeros entre 65 y 74 años y 16% menos para los mayores de 75 años en referencia a la población local, cuando en los dos censos anteriores la distancia entre colectivos era mucho menor. Esto muestra que la creciente y reciente mayor dificultad para acceder a la vivienda en propiedad también afecta a los mayores, considerando también que esto puede responder a un cambio en la composición de la población inmigrada a estas edades entre censos o a proyectos migratorios enfocados a un retorno al país de origen una vez se alcance la jubilación, así como la preferencia de compra de vivienda en dichos países.

Sin embargo, las mayores diferenciales entre propietarios españoles e inmigrados aparecen en las edades jóvenes, estando por encima del 40% en los 3 cortes. Una leve menor diferencia en 2021 en aquellos entre 25 y 44 años con respecto a los censos anteriores, contraria al comportamiento de los demás rangos etarios muestra la disminución de la propiedad en autóctonos o las emancipaciones tardías, a la vez que enmascara nuevas formas de convivencia y, en consecuencia, de composición de los hogares, como la vivienda compartida mediante el alquiler de habitaciones (Orozco-Martínez et al., 2023).

Cuando analizamos la proporción de vivienda en propiedad teniendo en cuenta la edad y el año de llegada de los inmigrados comparando con la población autóctona (Figura 3), se evidencia un menor porcentaje de este régimen de tenencia en llegadas recientes y edades tempranas, con una clara tendencia al alza en correlación con el tiempo de permanencia en España y la edad. Ahora bien, las curvas del año 2021 muestran mayor distancia entre españoles e inmigrados con llegadas más antiguas, por tanto, el comportamiento residencial de los nacidos en el extranjero no estaría llegando a equipararse al de los autóctonos.

**Figura 3. Porcentaje de vivienda en propiedad de nacidos en el extranjero según el año de llegada en contraste con los españoles en 2001, 2011 y 2021**



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos 2001, 2011 y 2021 del INE

Además, se observa que baja el porcentaje de propiedad entre los mayores llegados en los 5 años anteriores al censo, sugiriendo una disminución de viviendas en propiedad adquiridas por aquellos jubilados de alto estatus socioeconómico, o bien cambios en la composición sociodemográfica de estos mayores. Aunque el comportamiento de aquellos llegados 20 años o más antes de cada censo es bastante lineal, se aprecia que aumenta la distancia con respecto al colectivo español. Así mismo, el resto de las olas migratorias confluyen casi siempre en residir en propiedad entre los 55 y 74 años, aunque manteniendo distancia con los autóctonos.

Así pues, el acceso a la propiedad de los inmigrados en comparación con los españoles ya no es tan diferente en edades entre 25 y 34 años como o era años atrás. Además, la

permanencia en España y la edad ya no son garantía de un mayor acceso a la vivienda en propiedad. Si bien en los dos censos anteriores incluso alguna ola de llegadas alcanzaba a acercarse o equiparar el porcentaje de propiedad con los locales en edades avanzadas, Módenes et al. (2013) ya pronosticaban que aquellos con llegadas recientes, incluso los más jóvenes, no llegarían a converger con el comportamiento de los locales a lo largo de su vida, indicando con ello dificultades en los procesos de inserción residencial y de asimilación (Alba y Logan, 1992; García-Almirall y Frizzera, 2008; Bono y Bayona, 2012). La ECEPOV muestra que ambos colectivos convergen más en la vivienda en régimen de alquiler de los jóvenes.

Por último, en el colectivo inmigrado aparecen las mayores desigualdades en el acceso a la propiedad. Por un lado, se encuentran marcadas diferencias intergeneracionales y temporales entre rangos etarios y años de llegada dentro del colectivo, y también intrageneracionales respecto a los españoles, especialmente entre los jóvenes. En esta línea, es relevante analizar el origen continental de estas migraciones recientes de jóvenes en régimen de propiedad, para identificar la proporción de llegadas de aquellos provenientes de países del norte global o bien con mayor poder adquisitivo.

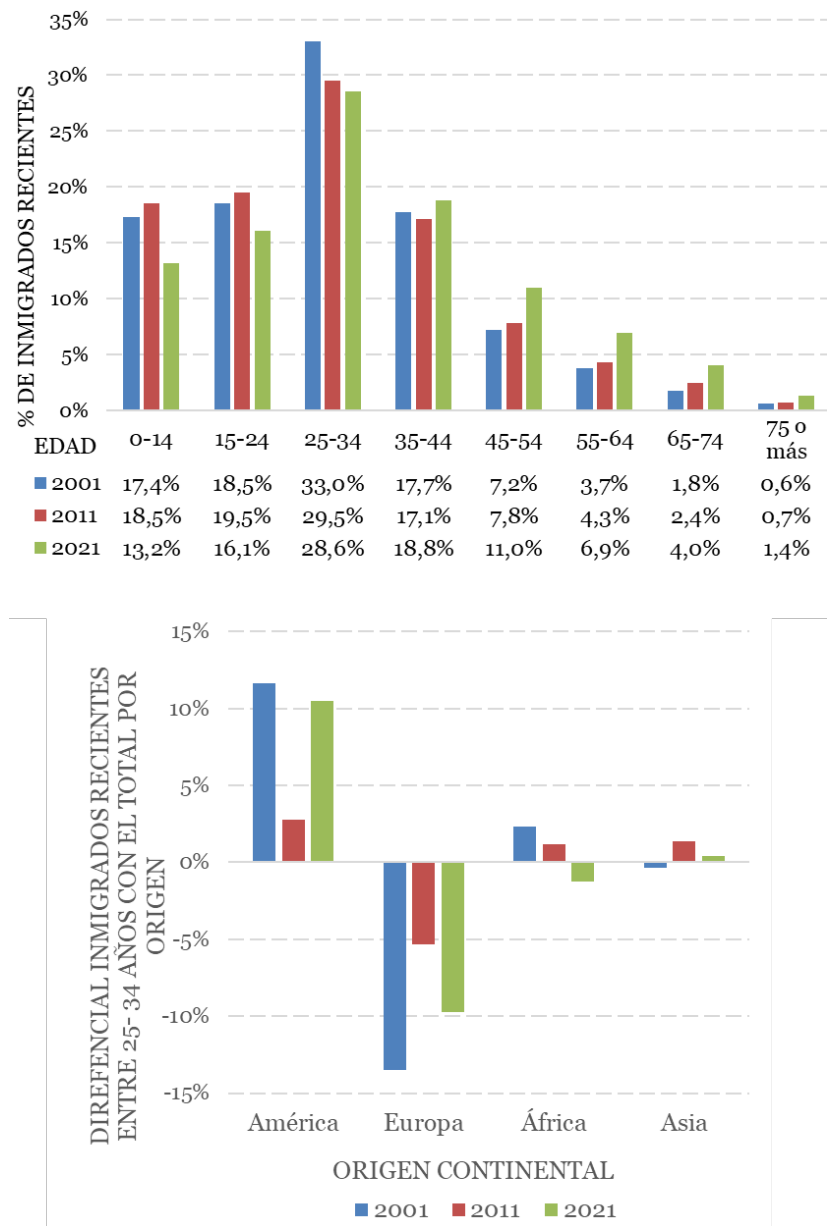
#### *4.3. Migrantes recientes entre 25 y 34 años: formación de hogares e inserción residencial*

Del total de nacidos en el extranjero en el censo de 2001, los llegados en los 5 años anteriores correspondían al 40,7% (874.181), para el 2011 eran el 24% (1.353.480) y para el 2021 representaban el 31% (2.219.673). Sin embargo, en números absolutos, los recién llegados en el último censo son 2,5 veces los de 2001. La Figura 4 (arriba) muestra que el rango etario de 25 a 34 años es donde se concentran el mayor número de llegadas recientes en los 3 cortes temporales, con una ligera mayor proporción en el de 2001. En estas mismas edades ocurriría la emancipación, cada vez más tardía en España.

Analizamos entonces la vivienda en propiedad de recién llegados y autóctonos dentro de este rango de edades, comparando a jóvenes que, con independencia del origen, se encuentran en proceso de encontrar una vivienda, con la certeza que tanto la emancipación como la inserción residencial generan una gran demanda de ella (Módenes y López-Colás, 2014). El origen continental de estas migraciones jóvenes y recientes tiene una composición similar a la de la totalidad de nacidos en el extranjero, con algunas particularidades: los americanos son significativamente más numerosos que la totalidad del colectivo, mientras que en los europeos ocurre lo opuesto (Figura 4, abajo).



**Figura 4. Edad de los extranjeros llegados en los 5 años previos entre 25 y 34 años, censos 2001, 2011 y 2021**

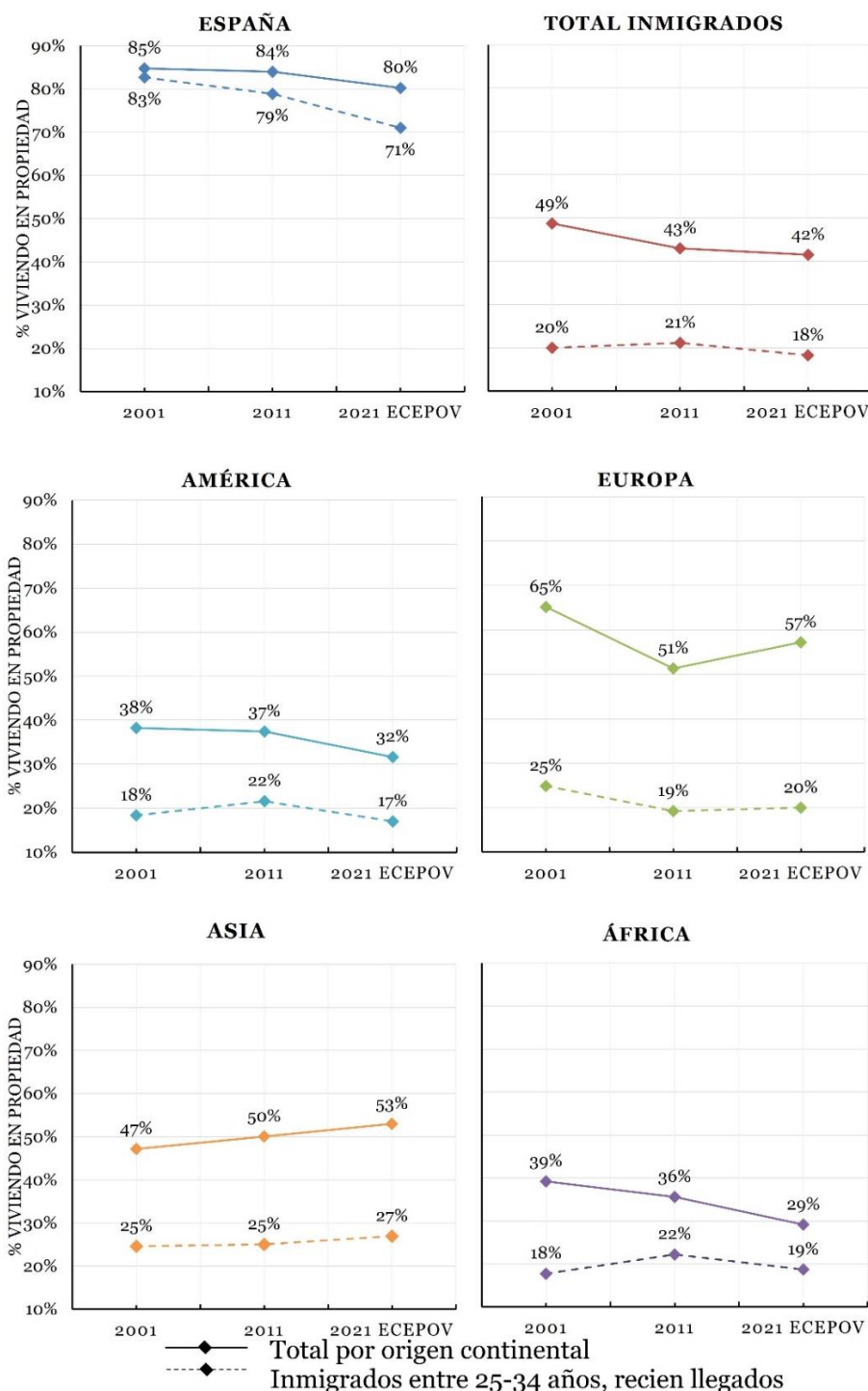


Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos 2001, 2011 y 2021 del INE

En la Figura 5 se detalla el porcentaje de propiedad por origen continental de estos jóvenes con llegadas recientes, en contraste con los autóctonos en las mismas edades y con la totalidad de cada colectivo. El porcentaje de propiedad en los jóvenes descende en todos los orígenes, incluidos los españoles, con excepción de los asiáticos y teniendo en cuenta que en 2021 es sólo de alrededor del 18% en los jóvenes recién llegados de los otros orígenes, evidenciando desigualdades en el acceso a la propiedad entre cohortes del mismo continente.



**Figura 5. Porcentaje de españoles e inmigrantes recientes residiendo en propiedad entre 25 y 34 años, comparados con el total por origen, 2001, 2011 y 2021**



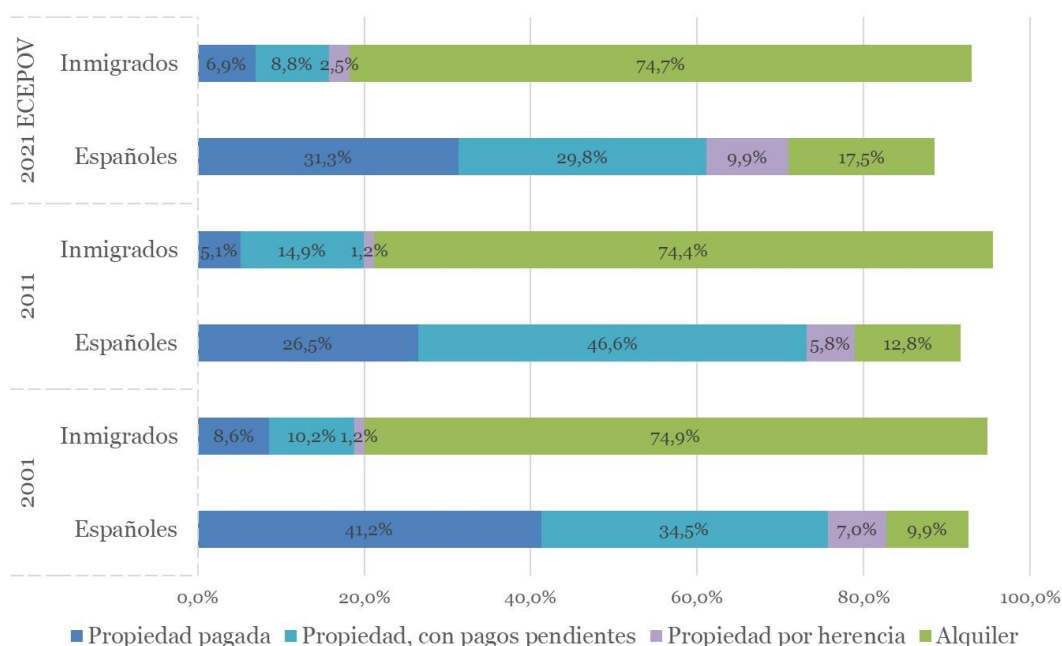
Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos 2001, 2011 y ECEPOV 2021 del INE

Además, la gran distancia entre jóvenes inmigrantes y autóctonos es evidente, aunque en estos últimos, en concreto, en 2021, hay una significativa menor proporción de propiedad, pasando de 2,1 puntos porcentuales menos en 2001 a 9,3 en 2021 con respecto al total de españoles. Por su parte, el colectivo europeo, si bien en su totalidad son el

colectivo con mayor proporción de vivienda en propiedad, sus jóvenes recién llegados muestran cifras muy similares a las del resto de orígenes. Por ejemplo, estos datos confirmarían la presencia de europeos jubilados que se insertan residencialmente mediante la compra de una vivienda (Vono y Bayona, 2012), mientras los jóvenes tienden a residir bajo régimen de alquiler. Los inmigrados jóvenes recién llegados muestran pocas diferencias entre orígenes en la proporción de propietarios, que ronda el 20% en los 3 cortes temporales para todos los colectivos. Por otro lado, la diferencia de propiedad entre inmigrados jóvenes y el total refleja una mayor influencia de la edad en este colectivo.

Al analizar el régimen de tenencia de forma más detallada (figura 6), indagando acerca de la procedencia de dicha propiedad, el porcentaje de propiedad totalmente pagada entre los autóctonos aumenta levemente entre 2011 y 2021, aunque el máximo de 41,2% se alcanzó en 2001. De igual manera, hay un incremento en la vivienda por herencia en 2021. Las mismas tendencias se repiten en los nacidos en el extranjero, aunque en mucha menor proporción respecto al total. En ambos colectivos los porcentajes más altos de propiedad con pagos pendientes aparecen en 2011, coincidiendo con la etapa inmediatamente posterior al *boom* inmobiliario. En cambio, es en 2021 cuando se observan los porcentajes menores, indicando un menor acceso a créditos hipotecarios debido al endurecimiento de las condiciones de acceso.

**Figura 6. Régimen de tenencia detallado para españoles e inmigrados entre 25 y 34 años para 2001, 2011 y 2021**



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos 2001, 2011 y ECEPOV 2021 del INE

#### 4.5. Modelo de regresión para propietarios y no propietarios según, edad, origen continental y año de llegada

El análisis descriptivo previo muestra que, de un censo a otro, el acceso a la vivienda en propiedad parece dificultarse, especialmente para los más jóvenes, nacidos en el extranjero y con llegadas más recientes. Nos confirma, además, la gran distancia existente entre españoles e inmigrados extranjeros en el acceso a la propiedad, que si bien va disminuyendo con la edad nunca llegan a igualarse, estratificando el sistema residencial, en línea con lo observado por Módenes et al. (2013), aunque para el año 2021 estas distancias son aún mayores. Para corroborar estos planteamientos teóricos y las evidencias descriptivas que los sostienen, se ha realizado una regresión logística con los microdatos de la ECEPOV de 2021 utilizando las variables principales del estudio. Por ello, y teniendo como referencia a los autóctonos, se compara el acceso a la propiedad de los jóvenes entre 25 y 34 años con el resto de los rangos etarios, por origen continental y año de llegada.

Los resultados son claros (Tabla 2), todas las variables y sus categorías son estadísticamente significativas y contribuyen a la variable predictora (que un individuo resida en una vivienda en propiedad) al añadir las variables de forma progresiva, utilizando la modelización *forward*. Tomando como referencia el rango de edad de 25 a 34 años, las *Odds Ratio* muestran que todos los individuos en otros rangos de edad tienen mayor probabilidad de residir en régimen de propiedad, probabilidad que aumenta con la edad hasta ser 2,9 veces mayor para aquellos de más de 75 años.

Para el origen continental, confirmamos que cualquier individuo nacido en el extranjero tiene menor probabilidad de residir en propiedad, especialmente, si es africano o americano, siendo el comportamiento de europeos y asiáticos el más cercano al de los españoles. El año de llegada es una variable determinante, pues confirmamos que aquellos que han llegado después del 2001 tienen menor probabilidad de ser propietarios, mientras que para los inmigrados llegados antes del 2000 la probabilidad es 1,7 veces mayor.

En resumen, el análisis confirma la hipótesis de partida pues la edad, el año de llegada y el origen continental de la población inmigrada determinan la probabilidad de acceso a una vivienda en propiedad, siendo estos valores menos favorecedores en aquellos individuos entre 25 y 34 años y con llegadas más recientes. Esto es particularmente cierto entre los inmigrantes procedentes de países africanos y americanos.

**Tabla 2. La edad, origen continental y año de llegada como determinantes del régimen de tenencia en propiedad en 2021.**

| Variables en la ecuación |                  | B      | EE    | Sig.  | Exp(B) |
|--------------------------|------------------|--------|-------|-------|--------|
| Edad Rangos              | 25-34            |        |       | <,001 |        |
|                          | 15-24            | 0,594  | 0,001 | <,001 | 1,811  |
|                          | 35-44            | 0,055  | 0,001 | <,001 | 1,056  |
|                          | 45-54            | 0,248  | 0,001 | <,001 | 1,281  |
|                          | 55-64            | 0,674  | 0,001 | <,001 | 1,962  |
|                          | 65-74            | 0,994  | 0,001 | <,001 | 2,702  |
|                          | 75 o más         | 1,091  | 0,002 | <,001 | 2,976  |
| Origen Continental       | España           |        |       | <,001 |        |
|                          | África           | -2,17  | 0,025 | <,001 | 0,114  |
|                          | América          | -1,938 | 0,025 | <,001 | 0,144  |
|                          | Asia             | -0,995 | 0,025 | <,001 | 0,370  |
|                          | Europa           | -1,07  | 0,025 | <,001 | 0,343  |
| Año llegada              | No se han movido |        |       | <,001 |        |
|                          | 2016-2021        | -0,711 | 0,025 | <,001 | 0,491  |
|                          | 2010-2015        | -0,302 | 0,025 | <,001 | 0,739  |
|                          | 2001-2010        | -0,183 | 0,025 | <,001 | 0,833  |
|                          | Antes 2000       | 0,536  | 0,025 | <,001 | 1,709  |
| Constante                |                  | 0,883  | 0,001 | <,001 | 2,418  |
| R <sup>2</sup>           |                  | 0,181  |       |       |        |

Variables especificadas en el paso 1: Año llegada. Paso 2: Edad Rangos. Paso 3: Origen Continental.  
Odd ratios estadísticamente significativos  $p < 0,001$ .

Fuente: Elaboración propia con datos de la ECEPOV 2021 del INE.

## 5. Conclusiones

Este estudio resalta la creciente y generalizada dificultad en el acceso a la vivienda –y específicamente, al régimen de propiedad– de los inmigrantes internacionales, particularmente, de aquellos que son jóvenes y recién llegados, pues sus tasas de tenencia de vivienda en propiedad, medidas a través de su evolución en los censos de 2011, 2011 y 2021, muestran una tendencia regresiva. Más allá de esta conclusión principal, existen otros hallazgos de la investigación que merecen ser destacados.

En primer lugar, es necesario cuestionar la metodología del Censo de 2021, que obtiene los datos del régimen de tenencia a partir de cruces de registros, declaraciones de renta y fianzas depositadas. Los resultados del Censo contrastados con la ECEPOV 2021 han mostrado que el primero no logra captar fielmente esta variable, pues muestra una aparente mayor proporción de vivienda en propiedad, sobre todo en los colectivos de individuos nacidos en el extranjero y recién llegados, incluso duplicando los valores de los censos previos. La ECEPOV revela una tendencia totalmente opuesta al censo, en línea con lo observado en los censos anteriores y con nuestra hipótesis de partida, que planteaba un empeoramiento del acceso a la propiedad de jóvenes extranjeros con llegadas más recientes. La alta proporción de alquileres no declarados, que estarían

concentrándose en estos colectivos distorsionan los resultados del Censo de 2021, a la vez que reflejan la vulnerabilidad y explotación residencial que pueden padecer. Por otro lado, hay individuos que residen en una vivienda contabilizada en el Censo como en régimen de propiedad, pero en realidad viven en habitaciones alquiladas por parte del propietario, conformando mercados secundarios de vivienda compartida y complejidades residenciales que actualmente no se recogen en la estadística oficial.

En segundo lugar, los resultados de la investigación muestran que el fuerte aumento de la población inmigrante en números absolutos ha introducido nuevas variables en las dinámicas residenciales del país. Este colectivo ha generado una gran demanda de vivienda que no ha sido cubierta por la oferta disponible, especialmente en los últimos años, tal y como lo refleja la ECEPOV de 2021. Esta falta de oferta –estimada en un déficit de unas 600.000 viviendas (Gavilán 2024)– influye en el alza de precios de los activos residenciales, dificultando el acceso a la vivienda a la población con menores ingresos.

Teniendo en cuenta la relevancia de la vivienda en los procesos de integración social, la evidencia demuestra una mayor dificultad en los últimos años para que los inmigrados extranjeros puedan acceder a la propiedad en comparación con los autóctonos. Si bien en los censos de 2001 y 2011 su comportamiento residencial y el de los españoles llegaba a equipararse en los grupos etarios de edades avanzadas, las diferencias entre estos dos colectivos han aumentado en 2021 en perjuicio de los inmigrados. En este colectivo es donde aparecen mayores desigualdades en lo que respecta a la propiedad de la vivienda. En primer lugar, encontramos desigualdades intergeneracionales entre rangos etarios del mismo origen continental. A ello se unen las desigualdades temporales relacionadas con el año de llegada y la etapa de inserción residencial en la que se encuentren. Finalmente, también se muestran desigualdades intrageneracionales respecto a los españoles en las mismas edades, especialmente, entre los jóvenes.

Estas crecientes dificultades de acceso a un derecho básico como es la vivienda, demostradas por los resultados de la presente investigación, corroboran que es necesario y urgente apostar por políticas robustas que impulsen la ampliación del parque habitacional efectivo, con especial atención en las grandes ciudades donde este déficit es más evidente, pues cuentan con mercados del alquiler tensionados, donde actuaciones aisladas difícilmente podrán reducir las actuales dificultades en el acceso a la vivienda, coincidiendo con lo concluido por Gavilán (2024). Además, la construcción de vivienda nueva no implica que ésta se destine a quienes más la necesitan; para ello, será necesario apostar por nuevos mecanismos de promoción, financiación y limitación de precios que permitan una provisión amplia, rápida y constante de vivienda asequible y socialmente deseable, que llegue a la población que la demanda. Ello conducirá al fortalecimiento del

parque público de vivienda, pues España es uno de los países de la UE con menor proporción de vivienda social en alquiler en la actualidad, con alrededor del 2% (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2016). Solo así se podrá garantizar el estado del bienestar y el derecho a la vivienda de amplias capas de la sociedad, particularmente, de aquellas con menores rentas entre las que se encuentra una parte significativa de la población inmigrada y muchos jóvenes autóctonos.

Un aspecto que no se ha abordado en este trabajo y se debe desarrollar en próximas investigaciones, consiste en la diversificación espacial del fenómeno, siempre que las fuentes disponibles lo permitan y considerando las debilidades mostradas por el Censo de 2021. Si bien este estudio muestra el panorama general de la evolución en el acceso a la propiedad en España, es necesario tener en cuenta la heterogeneidad geográfica del país, por ello sería pertinente profundizar en un análisis a escala más detallada de estos conceptos, considerando, entre otros elementos de estudio, los posibles contrastes existentes entre las realidades urbanas y rurales.

## Referencias

- Aalbers, M., Hochstenbach, C., Bosma, J. y Fernandez, R. (2020). The Death and Life of Private Landlordism: How Financialized Homeownership Gave Birth to the BuyTo-Let Market. *Housing, Theory and Society*, 38(5), 541–563. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1846610>
- Alba, R. y Logan, J. (1992). Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic Groups. *International Migration Review*, 26(4). <https://doi.org/10.1177/019791839202600411>
- Arbaci, S. (2008). (Re)viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: Housing and urban regimes as mechanisms of marginalisation. *Housing Studies*, 23(4), 589–613. <https://doi.org/10.1080/02673030802117050>
- Bayona, J. (2007). La estructura del hogar como reflejo de una primera etapa del proceso migratorio: el caso de la ciudad de Barcelona. *Papeles de Geografía*, 45–46, 5–26.
- Billari, F. (2022). Demography: Fast and Slow. *Population and Development Review*, 48(1), 9–30. <https://doi.org/10.1111/padr.12464>
- Botelho-Azevedo, A., López-Colás, J. y Módenes, J.A. (2019). Recent increase of tenancy in young Spanish couples: sociodemographic factors and regional market dynamics.

- Journal of Housing and the Built Environment*, 34(4), 1043–1063.  
<https://doi.org/10.1007/s10901-019-09658-y>
- Botelho-Azevedo, A., López-Colás, J. y Módenes, J. A. (2021). Is living in the parental home a housing decision? Southern Europe's young working adults from a comparative perspective. *Boletín de La Asociación de Demografía Histórica*, 39(1), 99–122. <https://ddd.uab.cat/record/248555>
- Burriel, E. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova*, XII(270).
- Carballo-Cruz, F. (2011). Causes and consequences of the Spanish economic crisis: Why the recovery is taken so long? *Panoeconomicus*, 58(3), 309–328.  
<https://doi.org/10.2298/PAN1103309C>
- Castro-Torres, A. y Gutierrez-Vazquez, E. (2022). Gendered and Stratified Family Formation Trajectories in the Context of Latin American Migration, 1950 to 2000. *International Migration Review*, 56(4), 1107–1140.  
<https://doi.org/10.1177/01979183211067768>
- Castro-Torres, A. y Ruiz-Ramos, C. (2024). Clases sociales y transición a la vida adulta en España. *Perspectives Demogràfiques*, 34.  
<https://doi.org/10.46710/ced.pd.esp.34>
- Christophers, B. (2017). Intergenerational Inequality? *Labour, Capital, and Housing Through the Ages*. *Antipode*, 50(1), 101–121. <https://doi.org/10.1111/anti.12339>
- Cohen-Raviv, O. y Lewin-Epstein, N. (2021). Homeownership regimes and class inequality among young adults. *International Journal of Comparative Sociology*, 62(5), 404–434. <https://doi.org/10.1177/00207152211070817>
- Cole, I., Powell, R. y Sanderson, E. (2016). Putting the Squeeze on ‘Generation Rent’: Housing Benefit Claimants in the Private Rented Sector - Transitions, Marginality and Stigmatisation. *Sociological Research Online*, 21(2), 23–36.  
<https://doi.org/10.5153/sro.3909>
- Colom-Andrés, M. y Molés-Machí, M. (2016). Homeownership and Living Conditions of the Immigrant Population in Spain: Differences and Similarities among Immigrant Groups. *Housing, Theory and Society*, 34(4), 477–504.  
<https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1268201>
- Consejo Económico y Social de España. (2019). La inmigración En España. Efectos y oportunidades. <https://www.ces.es/documents/10180/5209150/Info219.pdf>



- Doling, J. y Horsewood, N. (2003). Home ownership and early retirement: European experience in the 1990s. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18(4), 289–308. <https://doi.org/10.1023/B:JOHO.00000005755.62225.54>
- Domingo, A. y Bayona-i-Carrasco, J. (2024). Second Latin American migratory boom in Spain: From recovery to COVID-19. *Migration Studies*, January, 93–113. <https://doi.org/10.1093/migration/mnado39>
- Estrada-Villaseñor, C. y Rodríguez-Calles, L. (2022). El derecho humano a la vivienda entre la población inmigrante en España. *Deusto Journal of Human Rights*, 9, 57–77. <https://doi.org/10.18543/djhr.2466>
- Eurostat (2023a). *Estimated average age of young people leaving the parental household by sex*. [https://doi.org/10.2908/YTH\\_DEMO\\_030](https://doi.org/10.2908/YTH_DEMO_030)
- Eurostat (2023b). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey*. [https://doi.org/10.2908/ILC\\_LVHO02](https://doi.org/10.2908/ILC_LVHO02)
- FEANTSA. (2017). *ETHOS. European typology of homelessness and housing exclusion*. <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>
- Flynn, L. (2017). Delayed and depressed: from expensive housing to smaller families. *International Journal of Housing Policy*, 17(3), 374–395. <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1241936>
- García-Almirall, P. y Frizzera, A. (2008). La trayectoria residencial de la inmigración en Madrid y Barcelona. Un esquema teórico a partir del análisis cualitativo. *ACE: Architecture, City and Environment*, 8, 39–52. <https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2456>
- García-Martín, A. y Buch-Sánchez, E. (2020). ¿Se alquila? Discriminación y xenofobia en el mercado del alquiler. *Provivienda*. <https://www.provivienda.org/informe-sealquila-racismo-xenofobia-mercado-alquiler/>
- Gavilán, Á. (2024). *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*. Informe anual del Banco de España. <https://repositorio.bde.es/handle/123456789/36492>
- Gestha (2023). *Los ‘trucos’ de Hacienda para rastrear y encontrar los alquileres que no se declaran*. Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda <https://www.gestha.es/index.php?seccion=actualidadynum=1405>
- González-González, M. y Nieto-Calmaestra, J. (2021). La población en España, 2001-2012: crónica de una década prodigiosa. *Análisis geoespacial. Anales de Geografía*



- de la Universidad Complutense, 41(1), 103–131.  
<https://doi.org/10.5209/aguc.76726>
- Gonzalez, L. y Ortega, F. (2013). Immigration and housing booms: Evidence from Spain. *Journal of Regional Science*, 53(1), 37–59. <https://doi.org/10.1111/jors.12010>
- Harrison, M., Law, I., Phillips, D. y European Monitoring Centre on Racism and Xenophobia. (2005). *Migrants, minorities and housing: exclusion, discrimination and anti-discrimination in 15 member states of the European Union*. EUMC.
- Hearne, R. (2020). *Housing Shock: The Irish Housing Crisis and How to Solve It*. <https://doi.org/10.1332/policypress/9781447353898.003.0001>
- Hearne, R. (2022). *Gaffs: why no one can get a house, and what we can do about it*. HarperCollinsIreland.
- Hoolachan, J. y McKee, K. (2019). Inter-generational housing inequalities: ‘Baby Boomers’ versus the ‘Millennials.’ *Urban Studies*, 56(1), 210–225. <https://doi.org/10.1177/0042098018775363>
- Instituto Nacional de Estadística. (2023). Metodología Censos de Población y Viviendas 2021. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_Cycid=1254736176992ymenu=ultiDatosyidp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_Cycid=1254736176992ymenu=ultiDatosyidp=1254735572981)
- Iriondo, I. y Rahona, M. (2009). Vivienda y condiciones de vida de los inmigrantes en España. *Revista Del Ministerio de Trabajo e Inmigración*, 80, 269–291. <http://dialnet.unirioja.es/servlet/dcart?info=linky&codigo=2996488y&orden=271744>
- Jolivet, D., Cohen, A., Pumares, P. y Capote, A. (2010). *Inmigración marroquí en los espacios urbanos de Andalucía: Factores que influyen en el tipo y en el régimen de tenencia de la vivienda* [Comunicación]. XII Congreso de La Población Española: Población y Espacios Urbanos, 252–244. [http://www.ub.edu/congreso\\_poblacion/docs/actas.pdf](http://www.ub.edu/congreso_poblacion/docs/actas.pdf)
- Jovell, A. (1995). Análisis de regresión logística. *Cuadernos Metodológicos*, 15. Madrid, España. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Leal, J. y Alguacil, A. (2012): Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España. En *Anuario CIDOB de la Inmigración*, 127-156. Diputación de Barcelona.

- Marín, R., Martínez, J. y Marín, C. (2020). The property sector in Spain. Evolutionary analysis, current problems and difficulties for its development. *Cuadernos Geográficos*, 59(1), 6–31. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v59i1.7976>
- Martinez-Mazza, R. (2024). La crisis de asequibilidad en la vivienda de alquiler: causas, consecuencias y lecciones de política. *Papers Institut Metròpoli*, 66, 11–24.
- McKee, K., Soaita, A. y Hoolachan, J. (2020). ‘Generation rent’ and the emotions of private renting: self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, 35(8), 1468–1487. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1676400>
- Módenes, J. A. (2019). L’insostenible augment de la inseguretat residencial a Espanya. *Perspectives Demogràfiques*. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.cat.13>
- Módenes, J. A. (2023). La demanda de vivienda. ¿Quo vadis? *Perspectives Demogràfiques*, 1–4. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.esp.32>
- Módenes, J. A. (2024a). “From slow to fast demography”: una aplicación al análisis de la demanda residencial de raíz demográfica. *XV Congreso Español de Sociología, GT 26 Sociología de La Población y Demografía*.
- Módenes, J. A. (2024b). La consolidación del binomio alquiler privado e inseguridad residencial entre los hogares jóvenes españoles. *Papers Institut Metròpoli*, 66, 27–46.
- Módenes, J. A., Bayona, J. y López-Colás, J. (2013). Immigration and Residential Change in Spain. *Population, Space and Place*, 19(3), 294–310. <https://doi.org/10.1002/psp.1712>
- Módenes, J. A., y López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148(1), 103–134. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>
- Natera-Rivas, J. J. (2015). Más dispersos pero más excluidos. Análisis de la evolución de la diferenciación y exclusión residenciales de los inmigrantes económicos en Andalucía. *Estudios Geográficos*, 76(279), 609–632. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201522>
- Observatorio de Vivienda y Suelo. (2023). *Boletín especial Censo de Viviendas 2021*. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. <https://cvp.mitma.gob.es/observatorio-de-vivienda-y-suelo-boletin-especialcenso-de-viviendas-2021>

- Observatorio Permanente de la inmigración (2024). *Concesiones de nacionalidad por residencia*. Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. [https://www.inclusion.gob.es/web/opi/estadisticas/catalogo/concesiones\\_nacionalidad](https://www.inclusion.gob.es/web/opi/estadisticas/catalogo/concesiones_nacionalidad)
- Onrubia-Fernández, J. (2010). Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas. *Presupuesto y Gasto Público*, 61, 273–310. [https://www.ief.es/docs/destacados/publicaciones/revistas/pgp/61\\_15.pdf](https://www.ief.es/docs/destacados/publicaciones/revistas/pgp/61_15.pdf)
- Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2023). El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *EURE*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>
- Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo. *Ciudad Y Territorio-Estudios Territoriales-Cytet*. Vol. LVI (221). <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>
- Palomera, J. y González, J. (2023). Mitos y verdades sobre la generación inquilina. *Barcelona Metròpolis* N128. <https://www.barcelona.cat/metropolis/es/dossier/lasbrechas-sociales-de-la-crisis-de-la-vivienda>
- Pareja-Eastaway, M. y Sánchez-Martínez, T. (2016). El alquiler privado como vivienda social en España. *Ciudad Y Territorio-Estudios Territoriales-Cytet*, 48(189). <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76489>
- Ronald, R. (2018). ‘Generation rent’ and intergenerational relations in the era of housing financialisation. *Critical Housing Analysis*, 5(2), 14–26. <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.2.439>
- Sorolla-Edo, A. (2014). Políticas públicas de vivienda, más allá de la construcción. La vivienda el cuarto pilar del estado de bienestar. *ACE: Architecture, City and Environment*, 26, 223–233. <https://doi.org/10.5821/ace.9.26.3691>
- Subirats, J. (2004). *Pobreza y exclusión social. Un análisis de la realidad española y europea*. Estudios Sociales Fundación La Caixa.
- Trilla, C. (2001). La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada. *Colección Estudios Sociales La Caixa*, 9, 208.

[https://fundacionlacaixa.org/documents/10280/240906/es09\\_esp.pdf/fa9d48c4-fb68-435b-94e6-a473eb0e445b](https://fundacionlacaixa.org/documents/10280/240906/es09_esp.pdf/fa9d48c4-fb68-435b-94e6-a473eb0e445b)

- Trilla, C. (2014). Desigualdad y vivienda. *ACE: Architecture, City and Environment*, 26, 95–126. <https://doi.org/10.5821/ace.9.26.3685>
- Vidal, L., Gil, J. y Martínez, M. (2024). Accommodating ‘generation rent’: Unsettling dominant discourses on rental housing reform in Catalonia and Spain. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/00420980241228438>
- Vono, D., y Bayona, J. (2012). Transition towards homeownership among foreign-born immigrants in Spain from a life-course approach. *Population, Space and Place*, 18(1), 100–115. <https://doi.org/10.1002/psp.641>
- Waldron, R. (2024). Responding to housing precarity: the coping strategies of generation rent. *Housing Studies*, 39(1), 124–145. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2022606>
- Willetts, D. (2010). *The Pinch: How the Baby Boomers Took Their Children’s Future - and why They Should Give it Back*. Atlantic Books.

## Artículo 2

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2023). El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>

Enviado: 2 de junio de 2021

Aceptado: 9 de noviembre de 2021

Publicado: 2 de mayo de 2023

Link al repositorio de la Universidad de Barcelona:

<https://hdl.handle.net/2445/218077>

# El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona

**Carolina Orozco-Martínez.** Universitat de Barcelona, Barcelona, España.

**Jordi Bayona-i-Carrasco.** Universitat de Barcelona, Barcelona, España.

**Fernando Gil-Alonso.** Universitat de Barcelona, Barcelona, España.

**RESUMEN** | El subarriendo de habitaciones es una realidad ampliamente extendida en las grandes áreas urbanas; sin embargo, la ausencia de estadísticas al respecto dificulta su análisis. Gran parte de la población inmigrante accede a una vivienda mediante esta modalidad. Por ello, en este estudio se analizan 27 entrevistas semiestructuradas para evaluar el papel del subarriendo en la trayectoria residencial de dicho colectivo en el Área Metropolitana de Barcelona. Los resultados confirman la creciente dificultad que tienen los inmigrantes que han llegado recientemente para avanzar en la escala habitacional y, más concretamente, el protagonismo del subarriendo como recurso residencial precario de dicha población, en particular en las etapas tempranas de inserción residencial, aunque no exclusivamente, pues también se ha detectado la existencia de trayectorias residenciales inversas. Se comprueba también la presencia de submercados de habitaciones a los que se accede de manera exclusiva a través de cadenas migratorias.

**PALABRAS CLAVE** | vivienda, migración, vulnerabilidad.

**ABSTRACT** | *The subleasing of rooms is a widespread reality in large urban areas, however, the absence of statistics in this regard makes its analysis difficult. A large part of the immigrant population has access to a dwelling through this modality. Therefore, in this study, 27 semi-structured interviews are analyzed to evaluate the role of subleasing in the housing patterns of this group in the Metropolitan Area of Barcelona. The results confirm the increasing difficulty that recent immigrants have to advance in the housing scale and, more specifically, the prominence of subleasing as a precarious residential resource for the population, particularly in the early stages of residential insertion, although not exclusively, since the existence of reverse residential trajectories has also been detected. We also verify that the presence of submarkets rooms that are accessed exclusively through migratory chains.*

**KEYWORDS** | *housing, migration, vulnerability.*

Recibido el 2 de junio de 2021, aprobado el 25 de julio de 2021.

E-mails: C. Orozco-Martínez, carolinaorozcomartinez@gmail.com | J. Bayona-i-Carrasco, jordibayona@ub.edu | F. Gil-Alonso, fgil@ub.edu

## Inmigración extranjera, vivienda y subarriendo

La población inmigrante se ha convertido en un actor fundamental en las dinámicas demográficas urbanas y en la configuración de los sistemas residenciales de las grandes áreas urbanas. En el caso del Área Metropolitana de Barcelona (AMB), en el año 2020 y de acuerdo con los datos del Padrón continuo de Población del Instituto Nacional de Estadística (INE), el peso de la población nacida en el extranjero ascendía a 23,6%, con proporciones incluso superiores en la ciudad central, Barcelona (27,8%) y algunas ciudades de la primera corona metropolitana, como L'Hospitalet de Llobregat (32,4%) o Santa Coloma de Gramenet (27,2%).

Tanto a nivel local como internacional se ha generado un especial interés en el análisis de las viviendas de estos colectivos (Colectivo Ioé, 2005; Leal & Alguacil, 2012; Özüekren & van Kempen, 2002), al igual que en el examen de su proceso de inserción residencial (Bolt & Van Kempen, 2002; Fullaondo, 2008; Garcia-Almirall, 2008) y sus formas de convivencia dentro del hogar (Bayona-i-Carrasco, 2007a; Kofman, 2007). Si bien el estallido de la crisis inmobiliaria menguó el flujo de llegadas de inmigrantes a España, a partir de 2015 y hasta el inicio de la pandemia de la Covid-19 dicho movimiento se recuperó progresivamente (Gil-Alonso & Thiers, 2019). De la misma manera se han comportado los precios inmobiliarios (Arbaci, 2008; Burriel, 2008), los cuales, desde el periodo precrisis, han dejado fuera del mercado primario a la población con escasos recursos económicos, como es el caso de muchos inmigrantes (Bosch & Gibaja, 2005; Bruquetas et al., 2011), que generalmente viven en régimen de alquiler (Módenes et al., 2013). Es este un sector especialmente tensionado debido a los procesos de gentrificación y, más recientemente, a los de turistificación, que convirtieron viviendas de uso habitual en alojamientos vacacionales (Cócola, 2016; Pittini et al., 2019).

Como consecuencia, una parte importante de la oferta actual de vivienda en las grandes ciudades es realizada mediante las modalidades de alquiler de habitaciones, subarriendo y pisos compartidos (Clark et al., 2017; Nasreen & Ruming, 2021; Watson, 1994; Zhang & Gurran, 2021), mercado secundario que absorbe población residencialmente excluida, como es el caso de las familias inmigradas (Lombard, 2021; Özüekren & Van Kempen, 2002). Otros colectivos también entran en juego en el mercado de habitaciones, como los estudiantes nacionales e internacionales (Fang & van Liempt, 2020) y los jóvenes autóctonos emancipados –aunque cada vez en edades más tardías (Colectivo Ioé, 2005; Leal, 2018; Módenes, 2019)–, que eligen una habitación, dado el elevado coste de una vivienda individual. Este es un fenómeno de interés reciente y creciente (Bergan et al., 2020; Maalsen, 2020; Ortega-Alcázar & Wilkinson, 2020), ya que su realidad se escapa muchas veces del recuento estadístico y responde a problemáticas invisibles, protagonizadas por colectivos vulnerables, como es el caso que nos ocupa, la población inmigrante.

El presente artículo se centra en examinar, desde una perspectiva cualitativa, la relevancia del alquiler de habitaciones y el subarriendo en la trayectoria residencial de la población inmigrante, en particular en las etapas tempranas de inserción. Para ello, se analizarán las tipologías y la organización interna de sus hogares, así como las redes y cadenas migratorias utilizadas para establecerse en la ciudad de destino,



analizando el papel de dicha red en el acceso a una primera vivienda. Finalmente, se evaluará si la población nacida en el extranjero se enfrenta a situaciones de exclusión residencial en el momento del aterrizaje e inserción en la ciudad, así como la existencia de un submercado de habitaciones enfocado en los recién llegados. La hipótesis de partida de la investigación es que, en el contexto actual de poscrisis inmobiliaria, los inmigrantes tienen mayor dificultad que otros colectivos para superar las primeras fases de su trayectoria residencial, caracterizadas por la precariedad habitacional.

Para el desarrollo de la investigación se analizarán datos cualitativos obtenidos mediante 27 entrevistas en profundidad y semiestructuradas realizadas a personas inmigradas residentes permanentes en el AMB, que viven en habitaciones de alquiler o subarrendadas. Los entrevistados se expresaron acerca de sus proyectos migratorios, el aterrizaje y las trayectorias residenciales; también sobre las deficiencias de sus viviendas, la composición de sus hogares y las problemáticas a las que se han enfrentado viviendo en habitaciones. Siguiendo a Gorden (1975), para la realización de las entrevistas se ha filtrado la muestra según los siguientes criterios: quiénes tienen información relevante, quiénes son accesibles física y socialmente, quiénes están dispuestos a informar y, finalmente, quiénes son capaces de comunicarse con precisión. En este proceso se intentó identificar voces relevantes que no serían oídas comúnmente, al mismo tiempo que garantizar la heterogeneidad en las variables relevantes. La muestra (Tabla 1) se ha estructurado de acuerdo con los datos sobre la composición por género y origen de la población inmigrada, extraídos del Padrón continuo del INE de 2020, para así buscar el punto de saturación estructural (Valles, 2002).

**TABLA 1 | Características de los inmigrantes entrevistados**

| PAÍS      | EDAD | GÉNERO | ESTATUS MIGRATORIO    | AÑOS EN ESPAÑA | MUNICIPIO                 |
|-----------|------|--------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| Argentina | 64   | M      | Nacionalizado         | 15             | Barcelona                 |
| Senegal   | 25   | M      | Irregular             | 2              | Barcelona                 |
| India     | 25   | F      | Permiso de residencia | 2              | Barcelona                 |
| Perú      | 30   | M      | Permiso de residencia | 5              | Barcelona                 |
| Perú      | 38   | M      | Irregular             | 1,5            | Barcelona                 |
| China     | 27   | F      | Permiso de residencia | 4              | Barcelona                 |
| Colombia  | 25   | F      | Permiso de residencia | 1,5            | Barcelona                 |
| Perú      | 33   | F      | Irregular             | 1              | L'Hospitalet de Llobregat |
| Argentina | 32   | F      | Permiso de residencia | 1              | Santa Coloma de Gramanet  |
| Perú      | 38   | M      | Irregular             | 2              | Sant Andreu de la Barca   |
| India     | 39   | M      | Permiso de residencia | 15             | Santa Coloma de Gramanet  |
| Francia   | 21   | M      | Comunitario           | 1              | Barcelona                 |
| Colombia  | 23   | F      | Irregular             | 2,5            | Cornellà                  |
| Colombia  | 30   | F      | Permiso de residencia | 2              | Sant Boi de Llobregat     |
| Colombia  | 28   | M      | Solicitante de asilo  | 2,5            | Molins de Rei             |
| Francia   | 29   | F      | Comunitario           | 5              | Barcelona                 |
| Honduras  | 32   | F      | Solicitante de asilo  | 1,5            | Santa Coloma de Gramanet  |



| PAÍS            | EDAD | GÉNERO | ESTATUS MIGRATORIO    | AÑOS EN ESPAÑA | MUNICIPIO                 |
|-----------------|------|--------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| Rep. Dominicana | 22   | F      | Permiso de residencia | 3              | Barcelona                 |
| Bolivia         | 28   | M      | Nacionalizado         | 14             | Castelldefels             |
| Marruecos       | 18   | M      | Irregular             | 2              | L'Hospitalet de Llobregat |
| Bolivia         | 27   | F      | Permiso de residencia | 2              | Barcelona                 |
| Rusia           | 28   | F      | Irregular             | 5              | Barcelona                 |
| Rumanía         | 36   | F      | Comunitario           | 15             | Ripollet                  |
| Colombia        | 37   | F      | Irregular             | 2              | Barcelona                 |
| Italia          | 26   | F      | Comunitario           | 2              | Barcelona                 |
| Honduras        | 24   | F      | Permiso de residencia | 5              | Barcelona                 |
| Mali            | 47   | M      | Permiso de residencia | 20             | Santa Coloma de Gramanet  |

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Los entrevistados se reclutaron mediante entidades que se dedican al trabajo con diferentes colectivos de inmigrantes y a través de grupos de Facebook. El trabajo de campo fue realizado entre los meses de septiembre y noviembre de 2020. Debido a las restricciones de contacto impuestas como consecuencia de la pandemia de Covid-19, 22 entrevistas se realizaron presencialmente en parques públicos y las restantes en modalidad virtual. La muestra se divide territorialmente en proporción a los inmigrantes residentes en los 36 municipios que conforman el AMB: 15 residentes en la ciudad central Barcelona, 6 en municipios de la primera corona metropolitana y 6 entrevistados residentes de otros municipios. Se ha tenido en cuenta el origen continental, con 16 latinoamericanos, 5 europeos, 3 africanos y 3 asiáticos.

### **Marco teórico y estado del arte: trayectorias residenciales y precariedad habitacional**

#### **Trayectorias residenciales individuales y escala habitacional**

El concepto de trayectoria residencial parte del término anglosajón *housing career* y ha sido definido como la progresión de las viviendas que ocupa un hogar de acuerdo con sus circunstancias económicas y su ciclo de vida (Kendig, 1984). El análisis de las trayectorias se basa en la capacidad del hogar para decidir sobre la vivienda que desea ocupar (Del Pino, 2014; Özüekren & Van Kempen, 2002). De igual forma aparece el concepto *housing pathways*, definido como los patrones de interacción entre vivienda y hogar, en el tiempo y el espacio, haciendo referencia al precio, calidad, tenencia de la vivienda y las distintas y temporales formas de un hogar (Clapham, 2002). Por su parte, Forrest (1987) plantea las historias residenciales o *housing histories* como los cambios de vivienda de un hogar en relación con cuestiones sociales, de género o clase, mas no respecto de elecciones racionales o económicas. Sin embargo, estudios previos demostraron que los cambios de residencia no son siempre voluntarios (Quigley & Weinberg, 1977) y la mayoría de los movimientos forzados se deben a la imposibilidad de los inquilinos para permanecer en la vivienda debido a problemas económicos (Kendig, 1984). También se plantea que en hogares sin opciones ni libertad para elegir vivienda, su insatisfacción residencial está acompañada de una

baja movilidad (Módenes, 2017), lo cual prueba la complejidad del estudio de los cambios de residencia, intenciones y movimientos (Lu, 1998). En todos los casos, el hogar responde a una concepción social, mientras que la vivienda hace referencia a la dimensión espacial (Kemeny, 1992).

Estos planteamientos resultan estáticos e insuficientes para explicar la situación residencial de una sociedad en movimiento y la diversidad de las trayectorias habitacionales individuales de los componentes del hogar (Del Pino, 2014), o las particularidades habitacionales de la población inmigrante. Así, la trayectoria residencial debe estudiarse sobre el individuo y no sobre el hogar al que pertenece, ya que constantemente hay salidas o entradas: nacimientos, defunciones, emancipaciones, uniones, separaciones o rotación de miembros en hogares sin núcleo familiar. De este mismo modo, en la dimensión espacial, si se parte de la vivienda como la unidad base, se deja de lado sus fracciones, es decir, las habitaciones que la conforman (Del Pino, 2014).

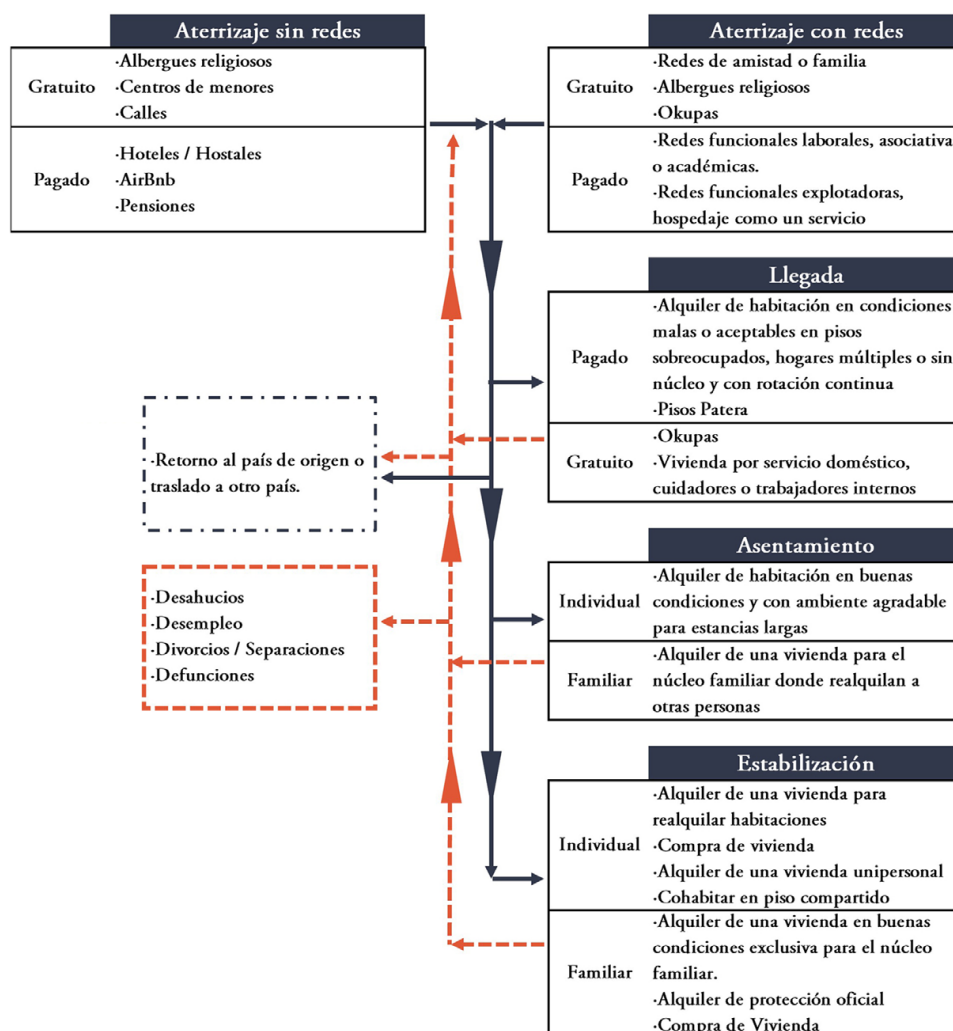
La trayectoria residencial de un inmigrante se ha definido como el proceso dinámico donde interactúan el individuo, su proyecto migratorio, su capital social y cultural, por un lado, con la ciudad que lo acoge, su mercado residencial y su estructura social, por el otro (García-Almirall & Frizzera, 2008). El comportamiento residencial del individuo responde a las opciones que este tiene, determinadas por el marco legal y las características del parque edificado de la ciudad (Özüekren & Van Kempen, 2002), sumados a su proyecto migratorio, entendido como el objetivo por el cual ha abandonado su país de origen, sus motivaciones, si es temporal o definitivo, individual o familiar. La estrategia individual generalmente tiene más flexibilidad y un mayor umbral de tolerancia a las problemáticas habitacionales (Orozco-Martínez, 2013). Los motivos de llegada suelen ser económicos, bien sea la búsqueda de un trabajo o el propósito de invertir en negocios; también aparecen los motivos académicos, culturales, políticos, o motivos familiares, como la reagrupación familiar (Orozco-Martínez, 2013); y, finalmente, la llegada en calidad de refugiado mediante asilo.

En cuanto a los orígenes, se observan diferencias importantes entre los proyectos migratorios, con cadenas migratorias feminizadas, comunes en los colectivos latinoamericanos (Pedone, 2006), mientras que en otros colectivos, como el pakistaní, indio o marroquí, el primero en migrar suele ser el hombre (Bayona-i-Carrasco, 2007a). El proceso de reagrupación familiar, tanto *de facto* como por vía legal, facilita que en etapas de asentamiento los hogares de los inmigrantes tiendan a ser nucleares (Domingo & Bayona-i-Carrasco, 2010).

El proceso de inserción residencial hace referencia a las etapas migratorias por las que atraviesa el extranjero en relación con el tipo de solución habitacional que ocupa en cada una de ellas. En este sentido, se han distinguido cuatro etapas en la inserción y trayectoria residencial de un inmigrante: el aterrizaje, la llegada, el asentamiento y la estabilización (García-Almirall & Frizzera, 2008), que se detallan en la Figura 1. Cada etapa tiene características habitacionales y riesgos intrínsecos a los que se enfrenta el individuo u hogar (Colectivo Ioé, 2005). La trayectoria residencial, entonces, hace referencia a las viviendas que ocupa el inmigrante a lo largo de su vida, incluyendo las de su proceso de inserción residencial en la ciudad

de acogida. Dicho proceso culmina cuando su situación se equipara a la de la población autóctona a nivel laboral y económico (Garcia-Almirall & Frizzera, 2008).

**FIGURA 1 | Etapas de inserción y trayectorias residenciales de la población inmigrante**



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

La etapa del aterrizaje es de corta duración, y constituye el primer contacto con la ciudad de acogida. Se distinguen dos tipos de aterrizaje: con o sin redes. Las redes pueden ser de amistad, familiares o funcionales explotadoras o no explotadoras (Garcia-Almirall & Frizzera, 2008).

En un aterrizaje sin redes, el inmigrante suele pasar sus primeros días en un establecimiento turístico, albergues religiosos, municipales o, en el peor de los casos, en la calle. Por el contrario, las redes de amistad o de familia proporcionan hospedaje temporal mientras el inmigrante se inserta laboralmente y tiene la capacidad económica para mudarse por su cuenta, generalmente a una habitación. Es importante el papel que desempeñan los migrantes predecesores como puntos de apoyo o puentes, configurando así cadenas migratorias que se manifiestan territorialmente en la

localización de determinados colectivos (Arbaci, 2008; Bayona-i-Carrasco, 2007b; Bayona-i-Carrasco & Gil-Alonso, 2012; Domingo & Viruela, 2001; Musterd & Fullaondo, 2008; Özüekren & Van Kempen, 2002). El acceso a un techo durante este breve periodo suele ser mayoritariamente gratuito, aunque no en todos los escenarios.

Por otro lado, las redes académicas, religiosas o laborales generalmente facilitan, desde el país de origen del inmigrante, su estadía y alojamiento inicial, que puede ser gratuito o remunerado. En oposición, los aterrizajes pueden ser más traumáticos cuando se recurre a redes explotadoras. Estas buscan sacar beneficio económico de la situación del inmigrante (Domingo & Viruela, 2001), aprovechando su desconocimiento del idioma y de la legislación local a cambio de proporcionar el hospedaje (García-Almirall & Frizzera, 2008).

Un segundo momento, durante la etapa de la llegada, es aquel en que el individuo se establece en su primer techo. El tipo de vivienda característico suele ser una habitación subarrendada en un piso compartido y con precio bajo, por lo que la localización no será la deseada y la calidad de la vivienda será deficiente (Özüekren & Van Kempen, 2002). Además son comunes las problemáticas de sobreocupación (Bayona-i-Carrasco, 2007b; Bolt & Van Kempen, 2002; Colectivo Ioé, 2005), de convivencia y explotación residencial. Se busca minimizar el gasto en alojamiento, con viviendas de calidad relativamente baja, que se justifican por los menores estándares habitacionales en algunos países de origen (Bolt & Van Kempen, 2002). Suelen predominar hogares sin núcleo, típicos de pisos alquilados por habitaciones, donde no hay ningún parentesco; o bien hogares múltiples con más de un núcleo familiar o nucleares extensos, donde –además del núcleo familiar– residen otras personas, sean o no familia. Según el Censo de Población de 2011 (INE, 2013), en Barcelona el 43,5% de los inmigrantes residía en este tipo de hogares, característicos de las primeras etapas de inserción.

Paralelamente, hay mujeres inmigrantes que en esta etapa acceden a un techo de manera gratuita al trabajar como internas, en el servicio doméstico o en el cuidado de dependientes, en un contexto de vulnerabilidad económica y social (Colectivo Ioé, 2005). Es en este momento que aparecen los denominados *pisos patera* o *camas calientes*, donde la necesidad de un techo deriva en la explotación residencial de los colectivos que no tienen otra opción, al igual que los inmigrantes que aprovechan las redes de apoyo del movimiento *okupa* para acceder gratuitamente a un alojamiento (Plujà, 2011). En esta etapa, la falta de espacio privado, precios excesivos y condiciones de vivienda deficientes se traducen en un uso intensivo del espacio público (Fullaondo, 2008; Orozco-Martínez, 2013).

Posteriormente, en la etapa de asentamiento o fase de regularización (Trilla & Aramburu, 2002), el inmigrante adquiere relativa estabilidad en el mercado laboral; por consiguiente, estabiliza también su economía y su escenario residencial. Esto hace que pueda tener acceso a mejores condiciones de vivienda e incluso ser el titular de un contrato de arrendamiento de un piso. Adquiere también mayor capacidad para elegir el espacio donde quiere vivir (Colectivo Ioé, 2005). Si el proyecto migratorio es individual, puede seguir viviendo en habitaciones en pisos que presentan mejores condiciones físicas, con más intimidad y mejor convivencia (García-Almirall & Frizzera, 2008). Si el proyecto migratorio es familiar, necesitan

un piso donde puedan residir todos, al que acceden generalmente a través del mercado formal. En esta etapa las redes sociales no determinan la localización, lo hacen los recursos económicos de la familia (García Almirall & Frizzera, 2008). Entre las dos situaciones se encuentran aquellos que quieren realizar una reagrupación familiar y donde algunos hogares empiezan a ser subarrendadores de alguna habitación.

Finalmente, en la cuarta etapa, el inmigrante culmina su proceso de inserción residencial y se estabiliza. Sus problemáticas empiezan a ser similares a las de otros colectivos de bajos recursos, como el de jóvenes con empleos precarios u hogares monoparentales, donde los ingresos pueden ser esporádicos o fijos, pero insuficientes (Colectivo Ioé, 2005). Debido a su importancia y a la dificultad de acceso a la propiedad, algunos autores hablan de una nueva estratificación del sistema residencial español (Módenes et al., 2013), hasta entonces dominado por la propiedad, con independencia de la clase social. Las viviendas de esta etapa tienen buenas condiciones de habitabilidad, son exclusivas de un hogar y se ha accedido a ellas por medio del mercado formal. El inmigrante suele invertir en la vivienda para mantenerla y mejorarla (Colectivo Ioé, 2005). En algunos casos, los inmigrantes con proyectos migratorios individuales se convierten en titulares de contratos de alquiler y subarriendan las habitaciones restantes a otros inmigrantes, estableciendo una relación jerárquica que les permite escoger a las personas con quienes desean compartir su vivienda y establecer las reglas de convivencia.

Es también en este momento cuando hogares inmigrados se plantean adquirir una vivienda en propiedad, influenciados por la tendencia de los mercados locales e impulsados por la estabilidad económica que han logrado y, a su vez, por la capacidad de endeudamiento de la que disponen en ese momento (Pareja-Eastaway, 2009), aunque esta es una estrategia que difiere según el origen nacional (Vono & Bayona-i-Carrasco, 2012).

El acceso a un alquiler social también facilita la estabilidad residencial de un hogar. Adicionalmente, la trayectoria residencial en el país de acogida puede terminar porque el inmigrante regrese a su país de origen o decida mudarse a un tercer país, generalmente después de adquirir la nacionalidad española.

Las trayectorias residenciales no siempre son ascendentes, como se planteaba en estudios previos a la crisis inmobiliaria (Bolt & Van Kempen, 2002; García-Almirall & Frizzera, 2008; Módenes et al., 2013), ya que por situaciones económicas, como la pérdida de empleo o desahucios; o circunstancias personales, como separaciones o divorcios –todas ellas situaciones que se hacen especialmente visibles al coincidir con la crisis económica–, puede existir un retroceso en la escala residencial (Gutiérrez Valdivia y García-Almirall, 2014). Tampoco estas trayectorias son unidireccionales ni paulatinas; se dan casos de personas que, estando en propiedad, son desahuciadas y tienen que ir a un albergue temporal, pasando de un extremo al otro de la escala residencial, en condiciones propias de otras etapas de inserción; o, en sentido opuesto, inmigrantes que por su capacidad económica, condición social y su estatus migratorio llegan directamente a residir en viviendas con características típicas de la población autóctona e inmigrantes estabilizados. Se puede ver, entonces, que la duración de cada etapa de la trayectoria residencial está directamente relacionada con la situación económica del inmigrante, su participación en redes funcionales



de amistad o familiares y con la disponibilidad de un permiso de residencia que le permita acceder al mercado laboral e inmobiliario legalmente.

### **Cadenas migratorias y mecanismos de acceso a vivienda en las primeras etapas de inserción residencial**

Los vínculos sociales desempeñan un papel vital, al contribuir en el proyecto de emigración cuando se difunde la información sobre las posibilidades que ofrece el abandonar el país de origen para radicarse en otro (Domingo & Viruela, 2001). El concepto de *cadena migratoria* responde a la transferencia de información y apoyo material que familiares, amigos o paisanos ofrecen a potenciales migrantes para decidir o concretar su emigración (Pedone, 2010), facilitan la salida y la llegada, y ayudan a gestionar documentación, empleo y vivienda.

Las cadenas forman parte de una estructura mayor, las *redes migratorias*, de carácter transnacional, que involucran a todas aquellas instituciones relacionadas con el hecho migratorio: políticas de Estado, migrantes, empleadores, servicios sociales, religiosos y asociativos (Pedone, 2010). Así, las redes reducen los costos de la inmigración (Özüekren & Van Kempen, 2002) y también intervienen en la selección de los futuros migrantes (Gurak & Caces, 1998). Dichas redes migratorias pueden articularse de manera vertical, en cuanto al acceso a empleo y vivienda, o de manera horizontal con respecto a relaciones sociales de amistad, solidaridad o parentesco, facilitando u obstaculizando la migración. El inmigrante ya establecido que provee un techo al recién llegado ejerce claramente una presión jerárquica y está en su potestad favorecerlo o perjudicarlo en su aterrizaje residencial.

Los recién llegados generalmente no pueden acceder a un piso a través del mercado formal, pues carecen de los requisitos administrativos, económicos y laborales que normalmente se exigen; por tanto, su posibilidad de elegir es mínima y el mecanismo de acceso a un techo responde a lo que la cadena migratoria a la que pertenece puede ofrecer: un sofá, una habitación, acogida en un albergue o un centro de menores (Pedone, 2003). Por otro lado, los inmigrantes que no pertenecen a ninguna cadena o red suplen la necesidad de vivienda en el aterrizaje mediante alojamientos turísticos durante un corto espacio de tiempo, a los cuales acceden previamente al viaje a través de portales de internet, con la idea de buscar una habitación de alquiler durante los primeros días, comportamiento común en inmigrantes académicos o de origen europeo.

Seguidamente, en la etapa de la llegada, el mercado de subarriendo o realquiler de habitaciones es el principal proveedor de hospedaje a los migrantes que buscan insertarse en la ciudad (García-Almirall & Frizzera, 2008; Leal & Alguacil, 2012; Orozco-Martínez, 2013; Zhong & Beltrán, 2020). Si bien el mercado de habitaciones es siempre informal, se pueden distinguir cinco maneras de acceder a ellas: i) a través de portales de internet de anuncios inmobiliarios y/o especializados en anuncios de habitaciones; actualmente se destacan, en el caso de España, *Idealista*, *Badi* y *Wallapop*; ii) a través de internet, pero mediante redes sociales, donde destacan los grupos de Facebook especializados en anuncios de habitaciones en general o dirigidos a colectivos específicos; iii) mediante páginas de internet especializadas en vivienda para estudiantes y trabajadores de alto nivel, como el portal

*Uniplaces* o *Habitatge Jove*; iv) en habitaciones que no se publican y se alquilan a través de amigos, conocidos o familiares, donde desempeña un papel vital la red social a la que el inmigrante esté vinculado; v) finalmente, hay habitaciones que se alquilan mediante carteles ubicados en lugares públicos, como locutorios, bibliotecas, paradas de autobús, universidades, etc. En muchas ocasiones, el filtro del origen o el colectivo al que están dirigidas las habitaciones aparece en el mismo momento en el que se ofrecen, ya que los anuncios están escritos en un idioma específico y en los requisitos se menciona el pertenecer a cierta nacionalidad, grupo cultural, edad o género.

En esta etapa algunos inmigrantes acceden a una vivienda a través de su empleador, como es el caso del hospedaje por servicio doméstico o cuidadores internos, modalidad común entre mujeres latinoamericanas (Colectivo Ioé, 2005; Pedone, 2006) o el proveído a trabajadores temporeros en el campo. De igual manera, el acceso a estos trabajos se da a través de cadenas migratorias o de amistades, pues generalmente son parte de la economía sumergida y con condiciones laborales fuera de la legislación. Estas redes siguen teniendo gran relevancia en etapas posteriores de la trayectoria residencial, pues incluso los inmigrantes que llevan varios años residiendo en el AMB siguen recurriendo a ellas cuando necesitan cambiar de vivienda.

### **Problemáticas de la inserción residencial: subarriendo, exclusión residencial y precariedad habitacional**

El concepto de exclusión residencial forma parte de procesos de exclusión social que incluyen, además, dimensiones laborales, económicas, educativas, políticas, sanitarias y relacionales (Fundación Foessa, 2019; Subirats et al., 2004). Según Cáritas (2020), el 72% de las personas extracomunitarias atendidas por la Diócesis de Barcelona están en situación de exclusión residencial; la exclusión social de este colectivo triplica la de los españoles (Fundación Foessa, 2019), la tasa de paro se duplica, el riesgo de pobreza se cuadruplica, la exclusión sanitaria es del 27% y dos tercios se encuentran en exclusión política (Feu, 2020).

Se considera que una persona está excluida residencialmente cuando la vivienda que habita no cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad o de acceso a un techo (García, 2016). Feantsa (2017) ha propuesto la clasificación de exclusión residencial ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion), que contempla cuatro categorías: sin techo, sin vivienda, viviendas inseguras y viviendas inadecuadas. Se considera una vivienda insegura aquella donde no hay ningún contrato legal que ampare la estancia, cuando hay amenaza de desahucio o riesgo de violencia. Una vivienda inadecuada es aquella que presenta deficiencias físicas, que está sobreocupada o se localiza en edificaciones que se han proyectado para otros usos. Así, estas dos categorías no son excluyentes: una solución residencial puede ser al mismo tiempo inadecuada e insegura. Las subcategorías de ETHOS recogen casi la totalidad de opciones residenciales a las que se enfrenta la población inmigrante en el aterrizaje y la llegada, donde son comunes situaciones de marginación y exclusión residencial (Leal & Alguacil, 2012): estancia en la calle, refugio en albergues o instituciones públicas, vivienda temporal con familia o amigos, en subarriendo, en edificaciones sin cédula de habitabilidad, en viviendas hacinadas, degradadas o con

carencias dotacionales (Tabla 2). Así, estas categorías tampoco son excluyentes: una vivienda inadecuada puede ser al mismo tiempo insegura.

**TABLA 2 | Categorías de sinhogarismo y exclusión residencial en la población inmigrante**

| CATEGORÍA CONCEPTUAL | SITUACIÓN RESIDENCIAL                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Sin techo            | Durmiendo en el espacio público                       |
|                      | Durmiendo en refugios nocturnos                       |
| Sin vivienda         | Residiendo en centros de menores                      |
|                      | Vivienda proveída por empleador: internos, temporeros |
|                      | Albergues para extranjeros o albergues religiosos     |
|                      | Hoteles / Hostales / Pensiones                        |
| Vivienda insegura    | Vivienda temporal con familia o amigos                |
|                      | Subarriendo de habitaciones                           |
|                      | Ocupación ilegal                                      |
| Vivienda inadecuada  | Lugares sin cédula de habitabilidad                   |
|                      | Viviendas con deficiencias físicas                    |
|                      | Viviendas sobreocupadas                               |

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN LA CLASIFICACIÓN ETHOS DE FEANTSA (2017)

Otros estudios muestran cómo la falta de recursos económicos explica las problemáticas residenciales de la población inmigrada (Bolt & Van Kempen, 2002), así como prácticas discriminatorias por parte de los propietarios locales (Özüekren & Van Kempen, 2002). Se evidencia además el sobreesfuerzo económico, la exclusión del mercado residencial formal por no cumplir requisitos, el hacinamiento físico en referencia a la superficie por persona (Myers & Lee, 1996) y el hacinamiento sociológico, que relaciona el número de habitaciones, equipamiento de la vivienda y número de núcleos familiares conviviendo (Minguijón et al., 2014). El subarriendo, la vivienda temporal gratuita facilitada por redes o instituciones y la ocupación son considerados regímenes de tenencia de vivienda en precario (Fundación Foessa, 2019; García, 2016).

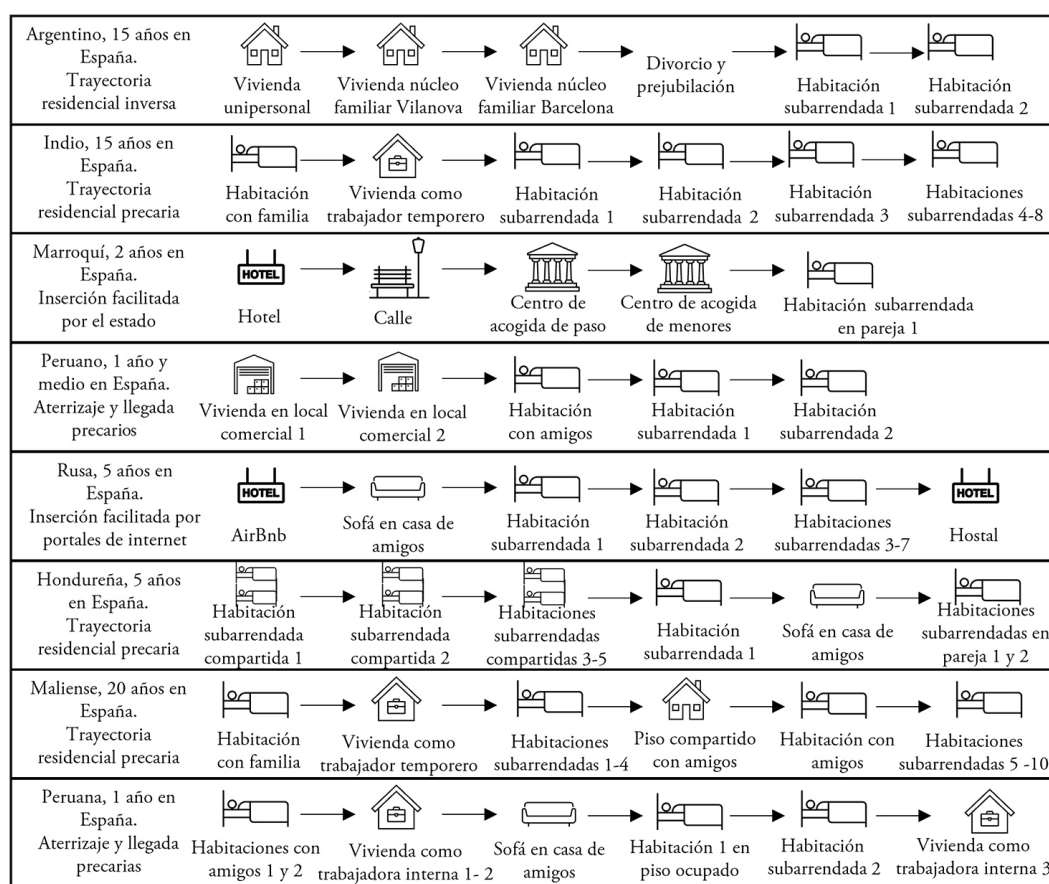
Por otra parte, la problemática residencial es generalizada en España. Según datos de Eurostat, para 2019 el 37,4% de los hogares en régimen de alquiler a precio de mercado en el país destinaba más del 40% de sus ingresos al pago de la renta y los gastos de la vivienda; es decir, sobrepasaba la tasa de sobre costo de la vivienda (*Housing Cost Overburden Rate*). Estos datos dejan ver una situación a la que se enfrentan muchos hogares que se ven forzados a realquilar habitaciones con la finalidad de que el subarrendatario contribuya al pago del alquiler o la hipoteca, abriendo un mercado de habitaciones a varios colectivos, entre ellos los inmigrantes, que encuentran allí la única manera de tener un techo.



## Resultados

Casi la totalidad de los entrevistados manifiesta haber recurrido al subarriendo como única opción residencial, debido principalmente a su condición económica y/o su estatus legal, pues pese a la baja calidad habitacional que ofrece esta modalidad, el costo mensual es asumible de acuerdo con sus ingresos. Además, califican la vivienda en una habitación como frustrante, incómoda y desagradable; destacan la falta de espacio e intimidad y señalan que los problemas de convivencia son comunes. Opinan, además, que la vivienda es la necesidad básica que más les cuesta satisfacer, situación que desemboca en estrés constante a raíz de la inestabilidad residencial. A continuación, en la Figura 2, se describe la trayectoria residencial de algunos de los entrevistados.

FIGURA 2 | Trayectorias residenciales de algunos entrevistados



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

### Facilitadores de la inserción residencial

En el contexto actual, los portales de internet que se especializan en la oferta y demanda de vivienda han expuesto, y a la vez favorecido, el mercado de habitaciones de alquiler (Zhang & Gurran, 2021), convirtiéndose en facilitadores de la inserción residencial de colectivos de inmigrantes, agilizando y reduciendo el esfuerzo

necesario para obtener una primera vivienda. Mediante el análisis de las entrevistas realizadas, se ha identificado que cada vez hay más inmigrantes que llegan al AMB sin pertenecer a una cadena migratoria, pues obtienen la información necesaria a través de internet y por la misma vía acceden a su primera vivienda en una habitación.

En este mismo sentido, los aterrizajes de inmigrantes sin redes familiares o de amistad son menos traumáticos, pues recurren a portales de alquiler de vivienda turística o de temporada como *AirBnB* para hospedarse los primeros días, a un precio inferior y con mayor flexibilidad que en un establecimiento turístico tradicional. Adicionalmente, las redes sociales permiten generar contactos que brinden información y contribuyan en el proceso de inmigrar e insertarse en la ciudad desde el país de origen, sin necesidad de vínculos previos. Además, existen plataformas donde se publican habitaciones de alquiler o de subarriendo para vivienda habitual, como *Badi*, que permiten ser reservadas para largas estancias previamente al aterrizaje.

Estaba todavía en Moscú planeándome todo... He encontrado una habitación en *AirBnb* y la he cogido por como diez días o algo, con la intención de mientras que estoy allí, buscar alguna otra cosa para un tiempo largo, y al final hemos acordado con el dueño que me quedo allí en este mismo piso por meses. (Rusa, 28 años)

Asimismo, hay instituciones religiosas que forman parte de redes migratorias como proveedoras de vivienda en etapas de aterrizaje y llegada, en albergues temporales que gestionan ellas mismas. De igual manera, el Estado español, mediante los centros de acogida de refugiados y de menores, también tiene un papel relevante en la inserción residencial de estos colectivos especialmente vulnerables.

Vinimos yo y mi madre aquí en un hotel tres días y después mi madre fue a Marruecos y yo me quedé aquí... Fui a la policía y les he dicho a ellos que yo no tengo ningún sitio para dormir y cosas así, y la policía me coge tres días con ellos en un, como calabozo... y después me cogen en un centro de menores y me quedo allí... diez meses. (Marroquí, 18 años)

A pesar de la aparición de nuevos mecanismos de acceso a una primera vivienda, esta no es de mejor calidad, pues todas las opciones siguen encuadrándose en lo que se considera tenencia en precario, vivienda insegura e inadecuada, al igual que la vivienda proveída tradicionalmente por las cadenas migratorias. Se han diversificado las fuentes proveedoras de vivienda para la inserción residencial, aunque las cadenas siguen teniendo un papel protagónico en el acceso a una primera habitación, pues 17 de los 27 entrevistados la obtuvieron a través de familiares y amigos.

### **Exclusión residencial y submercados de habitaciones**

De acuerdo con la clasificación *ETHOS* (Feantsa, 2017), casi la totalidad de los entrevistados (25 de 27) han estado en situación de exclusión residencial en las etapas de aterrizaje y llegada en su inserción residencial, como se detalla en la Figura 3, pasando por viviendas o alojamientos precarios en estas fases. En un primer momento, la vivienda proporcionada gratuitamente por una cadena migratoria y el subarriendo son los mecanismos de acceso más comunes en la muestra. El último gana protagonismo en la siguiente etapa de inserción residencial, de la mano de la

vivienda proporcionada por un empleador, como es el caso de trabajadores internos o trabajadores agrarios temporales.

**FIGURA 3 | Solución habitacional de los entrevistados de acuerdo con las categorías de exclusión residencial ETHOS en etapas de aterrizaje y llegada**

| Categoría conceptual de exclusión residencial | Solución habitacional en etapas tempranas de inserción residencial | # de entrevistados |         |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|
|                                               |                                                                    | Aterrizaje         | Llegada |
| Sin techo                                     | Calle                                                              | 1                  | -       |
| Sin vivienda                                  | Centros de menores                                                 | -                  | 1       |
|                                               | Internos y temporeros                                              | -                  | 4       |
|                                               | Albergues                                                          | 1                  | -       |
|                                               | Hoteles / Hostales / Pensiones                                     | 4                  | -       |
| Vivienda insegura                             | Vivienda con familia o amigos                                      | 8                  | 1       |
|                                               | Subarriendo de habitaciones                                        | 8                  | 15      |
|                                               | Viviendas ocupadas                                                 | -                  | 2       |
| Vivienda inadecuada                           | Lugares sin cédula de habitabilidad                                | 1                  | 1       |
|                                               | Viviendas sobreocupadas                                            | 2                  | 1       |

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Adicionalmente, los núcleos familiares inmigrantes manifiestan tener mayor dificultad para encontrar habitaciones de alquiler, sobre todo cuando tienen niños, lo que agrava su situación de exclusión. Otros manifiestan que han tenido dificultades para encontrar vivienda por cuestión de género, nacionalidad, edad, situación laboral o estatus migratorio.

Estuvimos dos meses en Madrid en una vivienda de una ahijada de mi madre, buscando habitación como locos para poder como ya estabilizarnos. Imposible, no encontramos, porque no les gusta alquilar con niños y nada... Entonces siento que la restricción en nuestro caso fue el niño. (Hondureña, 32 años)

Varios entrevistados manifiestan que el hecho de ser extranjeros es un obstáculo para encontrar una habitación. A ello se suma, en algunos casos, el desconocimiento del idioma, haciendo que la oferta habitacional a la que pueden acceder sea muy limitada. Es así como aparecen submercados de habitaciones enfocados en colectivos específicos en función del país de origen y del idioma. Es el caso de habitaciones que se ofrecen a través de templos religiosos entre inmigrantes indios, agencias inmobiliarias de chinos o grupos de Facebook de nacionalidades u orígenes continentales específicos donde se publican ofertas de habitaciones, así como otras que se enfocan en inmigrantes extranjeros que responden a compatibilidades de rutinas o edad.

Hay agencias inmobiliarias que se encargan de este tipo de búsqueda y alquiler de pisos para los clientes chinos... Este obstáculo de idioma les hace a los chinos acudir a esas agencias inmobiliarias para resolver esos problemas. (China, 27 años)

Es un poco más fácil con rusos, porque a veces no piden fianza o documentos... Tenemos grupos de los rusos en el Facebook, por ejemplo, y entonces sí que lo ponen en ruso, lo encuentras en ruso vas y hablas en ruso. (Rusa, 28 años)

### Trayectorias residenciales inversas y precarias

De acuerdo con lo planteado por la literatura, se asume que la trayectoria residencial de un inmigrante es ascendente; sin embargo, durante el desarrollo de las entrevistas se ha detectado la existencia de trayectorias residenciales inversas y retrocesos en la escala habitacional, como el caso de un argentino de 64 años, quien llegó a España hace 15 años con un contrato de trabajo en una entidad financiera que le proveía una vivienda individual de alto *standing* en un municipio de la costa catalana, donde residió con su pareja. A raíz de su divorcio, alquiló un piso en Barcelona; al pre-jubilarse decidió mudarse a una habitación subarrendada en un piso compartido, donde estuvo dos meses experimentando inconvenientes de convivencia, y se mudó a otra habitación pocos días antes de la realización de la entrevista. Manifiesta que su intención es continuar viviendo en habitaciones subarrendadas, principalmente por motivos económicos, y posteriormente retornar a Argentina una vez obtenga su jubilación.

Alquilé un piso y después me di cuenta de que para yo solo estar en un piso... que pagaba luz, gas, agua y todas las tonterías que hay que pagar... Entonces dije, ¿pero yo que hago acá? Y ahí decidí alquilar una habitación, más o menos bien; la alquilé en el Eixample y estaban incluidos los gastos de gas, luz y agua y me salía mucho más económico.

De igual manera, se han detectado trayectorias residenciales caracterizadas por su precariedad, bien sea por una excesiva movilidad residencial, personas que se han visto obligadas a cambiar de vivienda en múltiples ocasiones en un periodo corto de tiempo, como es el caso de una peruana de 33 años, quien en un año ha residido en ocho sitios diferentes, en algunos gratuitamente. Ello también ocurre por el déficit de habitabilidad de la vivienda, como un peruano de 38 años que lleva residiendo más de un año y medio en un local comercial propiedad de un amigo. Ambas tipologías son típicas de la etapa de aterrizaje.

También se ha visto que inmigrantes de origen europeo y latinoamericano que llegaron a España hace más de diez años actualmente se encuentran en etapa de estabilización residencial, contrario a personas de origen subsahariano y asiático que, llevando más de quince años en España, han residido siempre en habitaciones subarrendadas, característica de la etapa de asentamiento, por lo que se consideraría que no están estabilizados. Así, hay personas que tienen dificultad para pasar de viviendas características de la fase de llegada a otras con mejores condiciones de habitabilidad típicas del asentamiento, aun cuando llevan residiendo en el AMB por varios años.

### Organización interna y encargados de piso

Partiendo de lo que se considera una trayectoria residencial lineal, aparece la figura del *encargado de piso*, un inmigrante estabilizado individualmente o con su núcleo familiar que alquila o subarrienda habitaciones y establece las reglas de convivencia

y uso de los espacios. Es común que los inmigrantes de origen europeo avancen más rápidamente en la escala habitacional y en poco tiempo asuman este rol, mientras que personas de otros orígenes continentales tardan más tiempo en estabilizarse y cumplir con los requisitos administrativos, económicos y laborales para adoptar este papel como titulares de un contrato de alquiler o propietarios. Aparecen también caseros locales que alquilan habitaciones y, en algunos casos, se especializan en ciertos colectivos de inmigrantes, como los estudiantes de determinada nacionalidad.

La casera tiene un contrato con una escuela de idiomas y pues esta escuela enviaba estudiantes [chinos] constantemente a esta casa. Por eso, antes de nosotros, los estudiantes van y vienen. (China, 27 años)

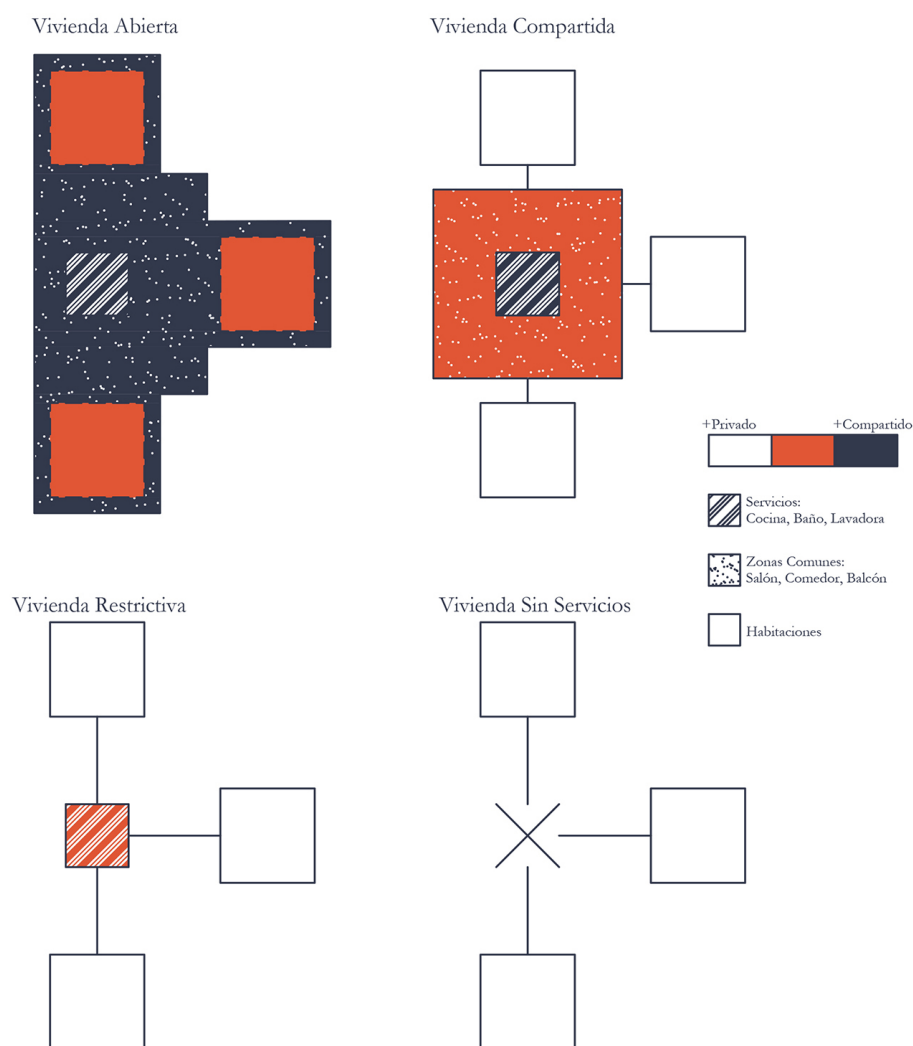
Se pueden distinguir tres tipos de inmigrantes encargados de piso: los que se sienten cómodos subarrendando habitaciones y cohabitando con otras personas sin tener vínculos familiares; quienes no están a gusto bajo esta modalidad, pero realquilan porque no pueden asumir un alquiler o una hipoteca de manera individual; y quienes explotan esta actividad para obtener beneficios económicos, bien sea residiendo en el piso y pagando poco o nada, si el alquiler lo asumen sus inquilinos, o viviendo fuera y realquilando todo el piso por habitaciones.

Si cuento realmente, pago 150 euros. Ellos pagan todo lo que es la luz, el agua y el gas; yo pago lo mismo, pero lo que pasa es que como yo tengo el acuerdo con la dueña, pues yo no pago más que los demás... Digamos que yo le ayudo a la señora en cosas de su casa, en cosas de los otros edificios o en los pisos que hay más arriba les ayudo a arreglar alguna cosita, y a cambio de eso la señora siempre me descuenta del alquiler... Pero eso no se enteran ellos y tampoco tengo la obligación de decírselo. (Boliviano, 28 años)

Yo no quiero vivir a los 30 años en un piso compartido; no creo que eso sea normal, que claro... mi elección ha sido de vivir aquí y los sueldos son bastante más bajos que en Francia. Yo no puedo pensar que a los treinta no me puedo pagar un piso para mí y me da rabia... Si tuviera 22 años me daría igual... pero no ahora que ya llevo cinco años aquí trabajando, con un trabajo que está bien además y tal, de no poder pagarme un piso sola. (Francesa, 29 años)

En cuanto a las tipologías de organización interna, disponibilidad de servicios y convivencia, complementando lo propuesto por Cireddu (2014), se han identificado cuatro modelos de vivienda (Figura 4). El primero corresponde a las *viviendas abiertas*, donde todos los espacios del piso se comparten sin ninguna restricción, las habitaciones permanecen abiertas y solo se vuelven espacios privados a la hora de dormir. El salón y el comedor suelen usarse conjuntamente. Es usual que se compartan los gastos de alimentación y las tareas de cocina.

FIGURA 4 | Tipología de organización interna y disponibilidad de servicios



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Una segunda tipología es la de *viviendas compartidas*, quizá el modelo de convivencia más extendido. En ellas las habitaciones son privadas, con o sin cerradura; las zonas comunes, como el salón o el comedor, están disponibles para todos, pero generalmente se usan de manera individual. Se comparte la cocina, aunque no se elaboran alimentos conjuntamente. Suelen establecerse horarios para el uso de algunos espacios o servicios.

Seguidamente, el tercer tipo es la *vivienda restrictiva*. Se trata de pisos donde las habitaciones son privadas y se comparte el uso de la cocina, el baño y la lavadora; sin embargo, el uso de las zonas comunes está restringido y es de uso exclusivo de quien alquila las habitaciones. Esta tipología se da también cuando se ha transformado el salón en una habitación adicional, reduciendo el espacio vital disponible para el subarrendatario. También suele limitarse el uso de la ducha, de la cocina y de las veces que se puede usar la lavadora.



Finalmente, la cuarta tipología corresponde a las *viviendas sin servicios*, donde el inmigrante alquila una habitación sin derecho al uso de la cocina ni de la lavadora; únicamente se permite el uso del baño, lo que obliga al arrendatario a lavar su ropa en lavanderías públicas, comer en restaurantes o preparar sus alimentos dentro de la habitación. Esta situación también puede darse porque se haya alquilado un sitio que no está habilitado como vivienda y carece de dotación adecuada.

### Conclusiones

El mercado de habitaciones subarrendadas es el principal proveedor de vivienda para las personas inmigrantes recién llegadas, aunque no exclusivamente, pues hay inmigrantes que residen en el AMB desde hace décadas y siguen viviendo en habitaciones por motivos económicos o por disolución del núcleo familiar. De igual manera, se han encontrado personas inmigradas que llevan más de un año residiendo en el AMB y continúan en viviendas típicas de etapas de aterrizaje, como habitaciones o espacios cedidos gratuitamente por amigos o familiares. Por tanto, el subarriendo está relacionado con la capacidad económica del inmigrante y su estatus administrativo, mas no estrictamente con la etapa migratoria en que se encuentre. De ahí que esta etapa pueda ser relativamente corta en función de los medios financieros del inmigrante, que puede pasar directamente o en muy poco tiempo a ser el arrendatario principal, a un alquiler individual o salir del circuito del arrendamiento.

El análisis de las entrevistas confirma que las cadenas migratorias siguen teniendo un papel muy relevante en la provisión de vivienda para la población inmigrante en etapas tempranas de su trayectoria residencial, ayudando a configurar un submercado de habitaciones que no se ofertan al público y a las cuales el inmigrante accede exclusivamente a través de la información transmitida por dicha cadena. Sin embargo, la reciente diversificación de la oferta a través de internet hace que las cadenas no sean la única opción de estos colectivos de recién llegados para acceder a una habitación, como lo fue en décadas anteriores. Por otra parte, los precios de las habitaciones ofrecidas por internet son más elevados y los inmigrantes compiten allí con otros colectivos, como los jóvenes autóctonos recién emancipados.

En este sentido, los portales de internet especializados en la oferta de habitaciones forman parte también de las redes migratorias, al igual que otros proveedores de vivienda, como empleadores, instituciones religiosas y estatales que brindan alojamiento a este colectivo en etapas de aterrizaje y llegada. De igual manera, las redes sociales como Facebook, que facilitan la aparición de submercados de habitaciones en grupos enfocados en determinados colectivos según su origen continental, idioma o proyecto migratorio, también son parte del engranaje de dichas redes migratorias. Sería pertinente que, desde la administración, en conjunto con dichos portales facilitadores, se planteara un instrumento regulador que permitiera conocer cuantitativamente las características de dicho mercado y, a la vez, ayudara a prevenir abusos.

Se ha comprobado que casi la totalidad de los inmigrantes en etapas de aterrizaje y llegada son usuarios de tipologías habitacionales en precario, como albergues, instituciones estatales, viviendas inseguras, inadecuadas, temporales y provenientes del mercado secundario de alquiler. A esto se suma la carencia de espacio, las malas

condiciones de habitabilidad, la sobreocupación y los problemas de convivencia. Por tanto, el subarriendo como régimen de tenencia no garantiza una vivienda adecuada ni segura para la población inmigrada.

Tal como se plantea en la hipótesis de la investigación, los inmigrantes que han llegado en los últimos años tienen mayor dificultad para avanzar en la escala habitacional y abandonar las viviendas típicas de las etapas de aterrizaje y llegada. También se ha detectado la existencia de trayectorias residenciales inversas, donde el inmigrante va retrocediendo paulatinamente en la escala habitacional residiendo en viviendas cada vez más inseguras, lo que permite concluir que las trayectorias residenciales de los inmigrantes no son siempre lineales ni ascendentes.

El subarriendo es percibido de manera diferente según el origen continental del inmigrante. Las personas de origen latinoamericano y africano consideran que vivir en una habitación es una decisión forzada por su condición económica o administrativa y es una forma barata de acceder a un techo bajo condiciones que no son idóneas, principalmente por la falta de espacio y privacidad, pues hay poca oferta de vivienda unipersonal y sus precios son muy elevados. Los europeos, por su parte, lo asumen como una etapa típica en su trayectoria habitacional al momento de emanciparse o emigrar.

Finalmente, cabe recalcar que el alquiler y subarriendo de habitaciones como realidad habitacional ampliamente extendida en las grandes ciudades españolas y europeas es una tipología poco documentada en la literatura y escasamente regulada por las administraciones, lo que hace que no se refleje claramente en las estadísticas oficiales, dificultando su análisis desde una perspectiva cuantitativa y espacial. Este artículo da visibilidad a esta problemática y es una primera contribución a su análisis, tanto a escala española como europea, abriendo la puerta a futuros estudios comparativos.

Por tanto, es necesario que se profundice en el análisis de esta modalidad de vivienda, que la administración la regule y que se implementen políticas de vivienda enfocadas a brindar una solución habitacional digna y estable a las personas inmigradas que buscan insertarse en el tejido residencial de las principales ciudades españolas. La inexistencia de ayudas públicas a estos colectivos vulnerables, coincidiendo con el confinamiento por la pandemia Covid-19 y la pérdida de ingresos que significa, debe ser un toque de atención a la necesidad perentoria de asumir esta situación, cada vez más habitual en las ciudades contemporáneas.

### Agradecimientos

Este texto forma parte de la tesis doctoral de Carolina Orozco Martínez, que se desarrolla con financiación mediante crédito condonable del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación de Colombia (MinCiencias), convocatoria 860-2019, y se enmarca en el proyecto I+D+i “Nuevas movilidades y reconfiguración socio-residencial en la poscrisis: consecuencias socioeconómicas y demográficas en las áreas urbanas españolas” (RTI2018-095667-B-I00), financiado por MCIN/ AEI /10.13039/501100011033/ FEDER “Una manera de hacer Europa”, a través de la convocatoria de Proyectos I+D+i - Modalidad “Retos Investigación” del Programa Estatal de I+D+i Orientada a los Retos de la Sociedad, dirigido por la Dra. Cristina



López Villanueva y el Dr. Fernando Gil Alonso. Este último también es coordinador del Grupo de investigación consolidado *Territori, Població i Ciutadania* de la Universitat de Barcelona, reconocido por la Generalitat de Cataluña (GRC\_2017SGRI298). Este artículo es también resultado del proyecto “Metabolismo demográfico, migraciones y cambio social en España” (PID2020-11373ORB-I00), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación y con el Dr. Andreu Domingo y el Dr. Jordi Bayona i Carrasco como investigadores principales. Jordi Bayona-i-Carrasco es profesor Lector Serra Húnter en el Departament de Geografia de la Universitat de Barcelona.

### Referencias bibliográficas

- Arbaci, S. (2008). (Re)viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: Housing and urban regimes as mechanisms of marginalization. *Housing Studies*, 23(4), 589-613. <https://doi.org/10.1080/02673030802117050>
- Bayona-i-Carrasco, J. (2007a). La estructura del hogar como reflejo de una primera etapa del proceso migratorio: el caso de la ciudad de Barcelona. *Papeles de Geografía*, 45-46, 5-26. <https://revistas.um.es/geografia/article/view/43041>
- Bayona-i-Carrasco, J. (2007b). La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada? *Scripta Nova*, 11(229-255). <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1309>
- Bayona-i-Carrasco, J. & Gil-Alonso, F. (2012). Suburbanisation and international immigration: The case of the Barcelona Metropolitan Region (1998-2009). *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 103(3), 312-329. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2011.00687.x>
- Bergan, T., Gorman-Murray, A. & Power, E. (2020). Coliving housing: Home cultures of precarity for the new creative class. *Social & Cultural Geography*, 22(9), 1204-1222. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>
- Bolt, G. & Van Kempen, R. (2002). Moving up or moving down? Housing careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 17(3), 401-422. <https://doi.org/10.1080/02673030220134926>
- Bosch, J. & Gibaja, O. (2005). *Habitatge i immigració. Claus per a una política d'habitatge*. Fundació Nou Horitzons.
- Bruquetas, M. M., Mari-Klose, P. & Moreno, F. J. (2011). Inmigración, crisis económica y Estado de bienestar en España. *Documentación Social*, 162, 209-234. <http://hdl.handle.net/2066/175969>
- Burriel, E. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova*, 12(270), 1-13. <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm>
- Cáritas Diocesana de Barcelona. (2020). *Fronteras in-visibles. Cómo la irregularidad administrativa desbarata tu proyecto vital*. Informe anual de Cáritas. <https://bit.ly/3MiNjfn>

- Cireddu, A. (2014). La vivienda de nuestro tiempo: Experiencias de viviendas compartidas en Barcelona. En ETSAB (Ed.), *I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible* (pp. 72-77). Barcelona, 25, 26 y 27 de febrero de 2014. Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14878/72\\_77\\_Alessandra\\_Cireddu.pdf](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14878/72_77_Alessandra_Cireddu.pdf)
- Clapham, D. (2002). Housing pathways: A postmodern analytical framework. *Housing, Theory and Society*, 19(2), 57-68. <https://doi.org/10.1080/140360902760385565>
- Clark, V., Tuffin, K., Frewin, K. & Bowker, N. (2017). Shared housing among young adults: Avoiding complications in domestic relationships. *Journal of Youth Studies*, 20(9), 1191-1207. <https://doi.org/10.1080/13676261.2017.1316834>
- Cócola, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Colectivo Ioé. (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Observatorio Permanente de la inmigración.
- Del Pino, J. A. (2014). Sociología de la residencia y residencia móvil: Logros teóricos y límites prácticos. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, (27), 21-47. <https://doi.org/10.5944/empiria.27.10861>
- Domingo, A. & Bayona-i-Carrasco, J. (2010). Los hogares de la población de nacionalidad extranjera en España en el año 2001. *Papers. Revista de Sociología*, 95(3), 731-754. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v95n3.65>
- Domingo, C. & Viruela, R. (2001). Cadenas y redes en el proceso migratorio español. *Scripta Nova*, (94). <http://www.ub.edu/geocrit/sn-94-8.htm>
- Eurostat. (2019). *Housing cost overburden rate*. Oficina Europea de Estadística. <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en>
- Fang, C. & van Liempt, I. (2020). 'We prefer our Dutch': International students' housing experiences in the Netherlands. *Housing Studies*, 36(6), 822-842. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1720618>
- Feantsa. (2017). *ETHOS. European typology of homelessness and housing exclusion*. <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>
- Feu, M. (2020). *La exclusión social en las personas migrantes es tres veces superior a las de origen español*. Observatorio de la Realidad. <https://blog.caritas.barcelona/es/migracion/la-exclusion-social-en-las-personas-migrantes-es-tres-veces-superior-a-las-de-origen-espanol/>
- Forrest, R. (1987). Spatial mobility, tenure mobility and emerging social divisions in the UK housing market. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 19(12), 1611-1630. <https://doi.org/10.1068/a191611>
- Fullaondo, A. (2008). *Inserción y lógica residencial de la inmigración extranjera en la ciudad. El caso de Barcelona*. Universidad Politécnica de Cataluña. <http://hdl.handle.net/2117/93443>
- Fundación Foessa. (2019). *VIII Informe sobre exclusión y desarrollo social en España*. Cáritas Española Editores.
- García-Almirall, P. (2008). Inmigración y vivienda: el proceso de integración desde el análisis y la perspectiva de la formación de hogares y su acceso a la vivienda. Una aproximación a las 7 áreas metropolitanas españolas. *Architecture, City and Environment*, 3(8), 249-283. <https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2467>

- García-Almirall, P. & Frizzera, A. (2008). La trayectoria residencial de la inmigración en Madrid y Barcelona. Un esquema teórico a partir del análisis cualitativo. *ACE: Architecture, City and Environment*, 8, 39-52. <https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2456>
- García, O. (2016). *Exclusión social y residencial: medición y análisis*. Universidad de Murcia.
- Gil-Alonso, F. & Thiers, J. (2019). Population and economic cycles in the main Spanish urban areas: The migratory component. *Comparative Population Studies*, 44(2019), 317-350. <https://doi.org/10.12765/CPoS-2020-09en>
- Gorden, R. L. (1975). *Interviewing: strategy, techniques, and tactics*. Dorsey Press.
- Gurak, D. & Caces, F. (1998). Redes migratorias y la formación de sistemas de migración. En G. Malgesini (Comp.), *Cruzando fronteras. Migraciones en el sistema mundial* (pp. 75-112). Icaria.
- Gutiérrez Valdivia, B. & García-Almirall, P. (2014). Políticas de vivienda e integración socio-espacial en Barcelona. En ETSAB (Ed.), *I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible* (pp. 458-463). Barcelona, 25, 26 y 27 de febrero de 2014. Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI. <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/15404>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2013). *Censo de Población y Viviendas 2011*. Instituto Nacional de Estadística, España. <https://www.ine.es/censos2011/tablas/Inicio.do>
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2020). *Padrón continuo de población 2020*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística España. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990)
- Kemeny, J. (1992). *Housing and Social Theory*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203413562>
- Kendig, H. L. (1984). Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market. *Urban Studies*, 21(3), 271-283. <https://doi.org/10.1080/00420988420080541> <https://doi.org/10.1080/420988420080541>
- Kofman, E. (2007). Family-related migration: a critical review of European Studies. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 30(2), 243-262. <http://dx.doi.org/10.1080/1369183042000200687>
- Leal, J. (2018). El nuevo modelo residencial inducido por la crisis económica: el caso de Madrid. *Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 17, 89-108. <http://dx.doi.org/10.12795/anduli.2018.i17.05>
- Leal, J. & Alguacil, A. (2012). Vivienda e inmigración: Las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España. En *Anuario CIDOB de la Inmigración* (pp. 127-156). Diputación de Barcelona.
- Lombard, M. (2021). The experience of precarity: low-paid economic migrants' housing in Manchester. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1882663>
- Lu, M. (1998). Analyzing migration decision-making: Relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 30(8), 1473-1495. <https://doi.org/10.1068/a301473>
- Maalsen, S. (2020). 'Generation share': Digitalized geographies of shared housing. *Social & Cultural Geography*, 21(1), 105-113, <https://doi.org/10.1080/14649365.2018.1466355>

- Minguijón, J., Pérez, S. & Tomás, E. (2014). Exclusión residencial y sistema hipotecario en la ciudad de Zaragoza. Hacia una matriz de indicadores cuantitativos. En ETSAB (Ed.), *I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible* (pp. 476-481). Barcelona, 25, 26 y 27 de febrero de 2014. Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI.
- Módenes, J. A. (2017). La inseguridad residencial por problemas económicos en España comparada con el entorno europeo. *Papers. Revista de Sociologia*, 102(4), 673. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2416>
- Módenes, J. A. (2019). L'insostenible augment de la inseguretat residencial a Espanya. *Perspectives Demogràfiques*, 1-4. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.cat.13>
- Módenes, J. A., Bayona-i-Carrasco, J. & López-Colás, J. (2013). Immigration and residential change in Spain. *Population, Space and Place*, 19(3), 294-310. <https://doi.org/10.1002/psp.1712>
- Musterd, S. & Fullaondo, A. (2008). Ethnic segregation and the housing market in two cities in northern and southern Europe: The cases of Amsterdam and Barcelona. *Architecture, City and Environment*, 3(8), 93-115. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3174006>
- Myers, D. & Lee, S. W. (1996). Immigration cohorts and residential overcrowding in Southern California. *Demography*, 33(1), 51-65. <https://doi.org/10.2307/2061713>
- Nasreen, Z. & Ruming, K. J. (2021). Shared room housing and home: Unpacking the home-making practices of shared room tenants in Sydney, Australia. *Housing, Theory and Society*, 38(2), 152-172. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1717597>
- Orozco-Martínez, C. (2013). *El papel de la vivienda en el proceso de aculturación de la comunidad inmigrante ecuatoriana, colombiana y dominicana residente en Barcelona. El caso del barrio del Poble Sec*. Universidad Politécnica de Cataluña. <http://hdl.handle.net/2099.1/19979>
- Ortega-Alcázar, I. & Wilkinson, E. (2020). 'I felt trapped': Young women's experiences of shared housing in austerity Britain. *Social & Cultural Geography*, 22(9), 1291-1306. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1829688>
- Özüekren, A. S. & Van Kempen, R. (2002). Housing careers of minority ethnic groups: Experiences, explanations, and prospects. *Housing Studies*, 17(3), 365-379. <https://doi.org/10.1080/02673030220134908>
- Pareja-Eastaway, M. (2009). The effects of the Spanish housing system on the settlement patterns of immigrants. *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 100(4), 519-534. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00556.x>
- Pedone, C. (2003). *"Tú siempre jalas a los tuyos" Cadenas y redes migratorias de las familias ecuatorianas hacia España*. Universidad Autónoma de Barcelona.
- Pedone, C. (2006). La maternidad transnacional: Nuevas estrategias familiares frente a la feminización de las migraciones latinoamericanas. Ponencia presentada en *I Forum Internacional sobre Infancia y Familias: De filias y fobias*. 29 y 30 de septiembre y 2 y 3 de octubre de 2006. Consorcio e Instituto de Infancia y Mundo Urbano (CIIMU), Barcelona.
- Pedone, C. (2010). Cadenas y redes migratorias: Propuesta metodológica para el análisis diacrónico-temporal de los procesos migratorios. *Empiria, Revista De Metodología De Ciencias Sociales*, (19), 101-132. <https://doi.org/10.5944/empiria.19.2010.2016>

- Pittini, A., Dijol, J., Turnbull, D. & Whelan, M. (2019). *The State of Housing in the EU 2019*. <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>
- Plujà, M. (2011). *Con techo y sin hogar. Efectos de la vivienda precaria en la vida de las personas de Barcelona*. Càritas Española Editores.
- Quigley, J. M. & Weinberg, D. H. (1977). Intra-urban residential mobility: A review and synthesis. *International Regional Science Review*, 2(1), 41-66. <https://doi.org/10.1177/016001767700200104>
- Subirats, J., Riba, C., Giménez, L., Obradors, A., Giménez, M., Queralt, D., Bottos, P. & Rapoport, A. (2004). *Pobreza y exclusión social. Un análisis de la realidad española y europea*. Colección Estudios Sociales Núm. 16. Fundación La Caixa.
- Trilla, C. & Aramburu, M. (2002). Políticas de vivienda para la inmigración. *Seminario Las Corporaciones locales ante el reto del alojamiento y la vivienda social*. Consorcio Pangea.
- Valles, M. (2002). *Entrevistas cualitativas*. Centro de Investigaciones Sociológicas, Madrid.
- Vono, D. & Bayona-i-Carrasco, J. (2012). Transition towards homeownership among foreign-born immigrants in Spain from a life-course approach. *Population, Space and Place*, 18(1), 100-115. <https://doi.org/10.1002/psp.641>
- Watson, V. (1994). Housing policy, subletting and the urban poor: Evidence from Cape Town. *Urban Forum*, 5(2), 27-43. <https://doi.org/10.1007/BF03036684>
- Zhang, Y. & Gurran, N. (2021). Understanding the share housing sector: A geography of group housing supply in metropolitan Sydney. *Urban Policy and Research*, 39(1), 16-32. <https://doi.org/10.1080/08111146.2020.1847067>
- Zhong, W. & Beltrán, J. (2020). Vivienda y movilidad. Comportamiento residencial de la migración china en España. *Scripta Nova*, 24(629). <https://doi.org/10.1344/sn2020.24.22730>



## Artículo 3

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil- Alonso F. (2022). Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas. *Revista Migraciones*. <https://doi.org/10.14422/mig.i54y2022.009>

Enviado: 26 de febrero de 2021

Aceptado: 31 de enero de 2022

Publicado: 8 de junio de 2022

Link al repositorio de la Universidad de Barcelona:

<https://hdl.handle.net/2445/218075>



# Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: el caso de las habitaciones subarrendadas

## Immigration and Housing During Home Confinement: The Case of Sublet Rooms

**Carolina Orozco-Martínez**

Universitat de Barcelona

E-mail: [carolinaorozcomartinez@gmail.com](mailto:carolinaorozcomartinez@gmail.com)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7254-6198>

**Jordi Bayona-i-Carrasco**

Centre d'Estudis Demogràfics/CERCA

E-mail: [jordibayona@ub.edu](mailto:jordibayona@ub.edu)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2819-9085>

**Fernando Gil-Alonso**

Universitat de Barcelona

E-mail: [fgil@ub.edu](mailto:fgil@ub.edu)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8910-1881>



**Autores**

Para la población inmigrante, el subarriendo de habitaciones es una forma común de acceso a una vivienda. En el contexto de la coyuntura de la covid-19, se examina el impacto del confinamiento domiciliario obligatorio decretado al inicio de la pandemia en la población inmigrada residente en habitaciones realquiladas en el Área Metropolitana de Barcelona. Se analizan 27 entrevistas semiestructuradas realizadas a dicho colectivo. Los resultados muestran la agudización de problemáticas preexistentes: problemas de convivencia, condiciones de vivienda deficientes, sobreocupación o precios excesivos, así como la aparición de nuevas dificultades a raíz de la convivencia constante y forzada, al no poder hacer uso del espacio público y al cierre de instituciones, afectando la salud física y psicológica de este colectivo. Se demuestra que el subarriendo, que acoge gran parte de la población residencialmente excluida, no garantiza una vivienda digna, adecuada y segura para enfrentar un confinamiento domiciliario.



**Resumen**

*For the immigrant population sublet rooms are a common way of access to housing. In the context of the covid-19 juncture, this paper examines the impact of the mandatory home confinement decree at the beginning of the pandemic, on immigrants living in sublet rooms in the Barcelona Metropolitan Area. 27 semi-structured interviews carried out within this group are analyzed. The results show the worsening of pre-existing problems: coexistence problems, poor housing conditions, overcrowding or excessive prices, as well as the appearance of new difficulties due to constant and forced coexistence, not being able to use of public spaces and closure of institutions, affecting the physical and psychological health of this group. It is shown that subleasing, which hosts a large part of the residentially excluded population, does not guarantee a decent, adequate, and safe home to face home confinement.*



Inmigración; vivienda; subarriendo; realquiler; confinamiento domiciliario

*Immigration; housing; sublet; sublease; home confinement*



Key words

Recibido: 26/02/2021. Aceptado: 31/01/2022



Fechas

## 1. Introducción

El confinamiento domiciliario como respuesta a la primera fase de la covid-19 no fue experimentado de la misma forma por toda la población, penalizando las situaciones de mayor precariedad. Especialmente preocupante es el caso de la población inmigrada, que conoce peores condiciones de habitabilidad (Consejo Económico y Social de España, 2019) y mayor inestabilidad laboral (Onrubia, 2010). Si centramos la atención en la vivienda, una de las situaciones de mayor riesgo, poco analizada y que requiere mayor consideración de investigadores y decisores políticos, es la de las personas que (re)alquilan una habitación, en particular, aquellas nacidas en el extranjero. Es precisamente este colectivo el que se analiza en el presente trabajo, donde, desde una aproximación cualitativa, se estudian las condiciones de habitabilidad y las experiencias vividas durante este periodo por los residentes de origen inmigrado en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB).

Los flujos migratorios internacionales recibidos por las principales ciudades españolas han sido importantes elementos transformadores. Este segmento de la población juega un papel muy relevante en la configuración de la actual estructura y dinámica de la población urbana (Gil-Alonso y Thiers, 2019), con un fuerte impacto territorial y en la configuración residencial de la ciudad. En 2007, España fue el segundo país del mundo con mayor intensidad de entradas de inmigrantes internacionales (Thiers et al., 2019). La crisis redujo este volumen de llegadas, pero desde 2015, y hasta el estallido de la pandemia de la covid-19, la inmigración se ha recuperado progresivamente (Gil-Alonso y Thiers, 2019). El mercado residencial se ha adaptado para absorber esta nueva población, que se caracteriza por la diversidad de orígenes, idiomas y culturas. En el caso que centra la atención de este trabajo, el AMB, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el 23,6% de la población empadronada en 2020 es nacida en el extranjero (789 134 personas), siendo este porcentaje incluso mayor en la ciudad de Barcelona (27,8%) y en las vecinas L'Hospitalet de Llobregat (32,4%) y Santa Coloma de Gramenet (27,2%).

Las características del mercado de vivienda en España no son favorables para los inmigrantes. El boom migratorio de finales de los noventa e inicios de siglo XXI fue acompañado de un intenso incremento de los precios inmobiliarios (Arbaci, 2008; Burriel, 2008), fuera la vivienda de propiedad o de alquiler, factor que ensanchó el segmento de población económicamente excluida del mercado, entre ella, muchos inmigrantes (Bosch y Gibaja, 2005; Bruquetas et al., 2011). A esto se une el bajo porcentaje de viviendas en alquiler y, en particular, del parque de alquiler protegido, este último casi inexistente y entre los más pequeños de Europa (Módenes, 2017; Pittini et al., 2019; Trilla, 2001; Vázquez, 2020). El alquiler es el régimen de tenencia más común entre los inmigrantes (Módenes et al., 2013). De acuerdo con el último Censo, el

de 2011, el 68,6% de la población de Barcelona nacida en el extranjero vivía en alquiler, comparado con el 21,3% de los nacidos en España.

Sin embargo, el reciente crecimiento del alquiler entre los jóvenes autóctonos —el 42% de ellos viven bajo este régimen (Módenes, 2019)—, más la turistificación de las grandes ciudades y la transformación de alquileres de vivienda habitual en pisos turísticos (Cócola, 2016), han añadido presión extra a este segmento residencial. Así, y de acuerdo con el Incasol<sup>1</sup>, el precio medio del alquiler del mercado libre por metro cuadrado en Barcelona para el año 2000 fue de 6 euros/m<sup>2</sup>, y para el tercer trimestre del año 2020 se cerró en 14,1 euros/m<sup>2</sup>, superando incluso el precio más alto observado hasta la fecha (12,2 euros/m<sup>2</sup> registrado en 2008 en pleno *boom* inmobiliario).

Una parte importante y poco conocida del mercado de vivienda en alquiler actual se ofrece bajo la modalidad de alquiler de habitaciones, subarriendo o realquiler —en adelante se utilizarán como conceptos sinónimos—. Realquilar, según la RAE (2014), significa “alquilar, en todo o en parte, algo que a su vez se tiene en alquiler, especialmente un local o una vivienda”. En las grandes ciudades esta modalidad de vivienda se ha convertido en un actor relevante en el sistema residencial. Si bien el subarriendo y compartir techo no son conceptos nuevos, las causas o motivos sí lo son, por lo que se puede hablar de una nueva manera de habitar (Cirreddu, 2014). Se trata de personas que se agrupan bajo un techo sin tener parentesco, dando origen a un hogar de tipo no familiar, alejado del núcleo tradicional. Estas personas que comparten techo generalmente son de similares características sociales: amigos, estudiantes, inmigrantes, entre otros.

El realquiler habitacional escapa muchas veces del recuento estadístico. Es de vital importancia ahondar en esta problemática invisible, protagonizada muchas veces por inmigrantes extranjeros generalmente en sus primeras etapas de inserción, en situación irregular y siendo parte de la economía sumergida. Al mismo tiempo, son propensos a sobrellevar situaciones de discriminación: cobros excesivos, hacinamiento o condiciones de vivienda deficientes. A la dificultad que tienen para acceder a una vivienda digna, se suma su preocupación por tener un trabajo y un estatus legal en el territorio. El no tenerlo restringe su acceso tanto a la compra como al alquiler de vivienda en el mercado libre, forzándolos a irse a un mercado secundario donde pagan más que el resto de la población por viviendas en peores condiciones (Nasreen y Ruming, 2020; Bosch y Gibaja, 2005; Bruquetas et al., 2011). El efecto de la pandemia en el sector de la vivienda debe entenderse como la profundización de las injusticias y desigualdades preexistentes (Accornero et al., 2020). Además, el impacto negativo de la covid-19 ha sido mayor para la población inmigrada (Izquierdo, 2020), agudizando todas sus problemáticas, teniendo en cuenta que la vivienda se ubicó en el centro neurálgico de las respuestas globales para frenar la pandemia (Vilenica et al., 2020).

## 2. Objetivo e hipótesis

En este marco, la presente investigación examina las características demográficas de los inmigrantes que residen en habitaciones realquiladas, la composición de sus hogares y las caracte-

---

1 Es una empresa pública catalana que gestiona la urbanización del suelo por parte de la Generalitat de Catalunya (Institut Català del Sòl).

rísticas físicas de sus viviendas. En el contexto actual, en plena pandemia de la covid-19, nuestra hipótesis es que la vivienda juega un rol doblemente importante en la coyuntura, ya que, por un lado, se debe disponer de un alojamiento estable para acatar las medidas de confinamiento domiciliario decretadas por el gobierno para reducir la transmisión de la enfermedad y, por otro lado, el incremento de la precariedad como consecuencia de la disminución de ingresos puede desencadenar una situación financiera insostenible para hogares en los que el gasto fijo mensual del alquiler supone una parte importante de sus ingresos (OMHB, 2020).

Así, este artículo analiza la situación habitacional por la que han atravesado diferentes grupos de inmigrantes residentes habituales en habitaciones subarrendadas en el AMB durante el confinamiento domiciliario obligatorio. Este fue decretado a causa de la covid-19 en toda España el 13 de marzo de 2020, finalizando el 21 de junio de 2020, cuando todos los territorios entraron en la denominada *nueva normalidad* tras superar 3 fases de desescalada. Durante este periodo, solamente se permitía salir a los trabajadores de sectores esenciales y, a la población en general, únicamente para la adquisición de bienes de primera necesidad.

Se evalúa cómo se han visto afectadas por estas medidas las personas migradas, focalizando la atención en la posible agudización de las problemáticas habitacionales preexistentes como la sobreocupación, la explotación residencial, las carencias físicas de las viviendas y las dificultades de convivencia, así como el eventual surgimiento de nuevos conflictos a raíz de la pandemia. De igual manera, se indaga acerca del alcance y cobertura de las ayudas extraordinarias del Gobierno español en materia de vivienda hacia dichos colectivos.

### 3. Metodología: el enfoque cualitativo

Este artículo se basa en la información extraída de 27 entrevistas en profundidad, semiestructuradas y programadas que se realizaron a personas inmigradas residentes en el AMB, que viven en habitaciones subarrendadas. El análisis de las entrevistas ha permitido explorar en detalle sus experiencias durante el confinamiento, sus sentimientos y perspectivas, lo que posibilita ir más allá de los datos que puede proporcionar una metodología cuantitativa. Las entrevistas se realizaron siguiendo los criterios de muestreo cualitativo propuestos por Valles (1999, 2002). Se seleccionaron los entrevistados identificando voces relevantes e intentado conformar, en la medida de lo posible, *tipos polares* (Gorden, 1975), es decir, pares opuestos como hombre-mujer, joven-mayor, etc. Se ha filtrado la muestra de entrevistados siguiendo el orden de criterios: quienes tienen información relevante, quienes son accesibles física y socialmente, quienes están dispuestos a informar, y finalmente, quienes son capaces de comunicarse con precisión (Gorden, 1975).

El objetivo no es tener una *muestra estadística*, sino una *representación tipológica* de la población a estudiar, garantizando la heterogeneidad en las variables relevantes, llenando los estratos representativos correspondientes al universo (Meneses y Rodríguez, 2011), de acuerdo con los datos sobre la composición por sexo y origen continental de la población inmigrada según el adrón continuo de población de 2019, y de esta manera alcanzar el *punto de saturación estructural* (Valles, 2002). Con base en estos datos, el *casillero tipológico* de entrevistados se ha estructurado como se presenta en la tabla 1. Se divide la muestra territorialmente según la proporción de inmigrantes residentes en los 36 municipios del AMB, concentrándose especialmente en los municipios de la comarca del Barcelonés, con 21 entrevistas (15 en Barcelona, 2 en L'Hospitalet de Llobregat y 4 en Santa Coloma de Gramenet); los restantes entrevistados

(6) son residentes de otros municipios del AMB<sup>2</sup>. Se ha tenido en cuenta también el nivel de estudios como variable que estructura la muestra.

**Tabla 1. Estructura de la muestra a partir de las características sociodemográficas de los inmigrantes extranjeros en el AMB en 2019**

| Total nacidos en el extranjero en AMB |              |              | Muestra   |           | Nivel de estudios de la muestra |          |               |           |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-----------|-----------|---------------------------------|----------|---------------|-----------|
| Origen                                | Hombres      | Mujeres      | Mujeres   | Hombres   | Básico                          | Medio    | Universitario | Postgrado |
|                                       | 487 145      | 465 979      |           |           |                                 |          |               |           |
| África                                | 6,3%         | 9,3%         | 0         | 3         | 2                               |          | 1             |           |
| América                               | 27,9%        | 21%          | 10        | 6         | 4                               | 3        | 6             | 3         |
| Asia                                  | 6,3%         | 8,8%         | 2         | 1         | 1                               |          |               | 2         |
| Resto de Europa                       | 3%           | 2,2%         | 2         | 0         |                                 |          | 1             | 1         |
| UE                                    | 7,6%         | 7,6%         |           |           |                                 | 1        | 1             | 1         |
| Oceanía                               | 0,1%         | 0,1%         | 0         | 0         |                                 |          |               |           |
| <b>Total</b>                          | <b>51,1%</b> | <b>48,9%</b> | <b>16</b> | <b>11</b> | <b>7</b>                        | <b>4</b> | <b>9</b>      | <b>7</b>  |

Fuente: Datos del Idescat

Las entrevistas se realizaron entre los meses de septiembre y noviembre de 2020, bajo el contexto de la *nueva normalidad*. Cinco de las entrevistas se efectuaron en modalidad virtual y 22 presencialmente en parques o plazas del AMB.

## 4. Marco teórico y estado de la cuestión

### 4.1. Subarriendo, alquiler de habitaciones y pisos compartidos

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) prevé la posibilidad de que un arrendatario realice un subarriendo, siempre y cuando no se estipule lo contrario en su contrato de alquiler. Dicha ley, permite, pero no regula los realquileres, que a menudo se dan mediante acuerdos verbales. Esto comporta que no exista ninguna garantía legal, pues no hay una normativa específica que regule el subarriendo y cobije a la población más vulnerable que se encuentra en esta modalidad. La precariedad en el estatus migratorio y en la ocupabilidad produce que esta sea su única opción para acceder a una vivienda, se encuentre el migrante solo o con familia (Leal, 2018), quedando a merced del mercado informal de habitaciones.

Las únicas condiciones que plantea la LAU son: que el precio del subarriendo no supere el del arrendamiento y que la parte subarrendada se destine a vivienda permanente por parte del subarrendatario; el arrendatario titular debe permanecer residiendo en la vivienda, de lo

2 Cornellà de Llobregat, Molins de Rei, Ripollet, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat y Castelldefels.

contrario se consideraría una cesión y no un subarriendo. Por otro lado, no se especifica el porcentaje de superficie que se puede realquilar ni tampoco limita el número de personas que pueden residir en ella.

Por su parte, el Código de la Vivienda de Cataluña establece unos umbrales máximos de ocupación en base al número de habitaciones disponibles en una vivienda y la superficie de estas, con el fin de detectar casos de sobreocupación en las nuevas altas del padrón, aunque se exceptúan los hogares con lazos de parentesco. Si bien la administración contempla dichos umbrales, es muy difícil que la problemática del hacinamiento salga a la luz por medio del padrón de habitantes del municipio, ya que en pocas ocasiones se permite a los subarrendatarios empadronarse en los pisos donde viven, aunque tengan derecho a ello.

En el mercado de habitaciones de alquiler existen también las que son ofrecidas por propietarios de viviendas. No pueden considerarse puramente realquiler pues la totalidad de la vivienda está en régimen de propiedad, sin embargo, las habitaciones se ofertan bajo similares condiciones que las de subarriendo, pero con algunos matices. En este caso, el propietario no debe residir obligatoriamente en la vivienda y tampoco se limita el tope máximo del precio del alquiler. Es una modalidad común en pisos para estudiantes, locales o extranjeros, aunque también hay familias de locales o inmigrantes ya asentados, que a raíz de la crisis económica no pueden pagar la hipoteca y recurren a alquilar alguna habitación (Fullaondo, 2008; Leal y Alguacil, 2012), o propietarios que de esta manera obtienen ganancias superiores a las que obtendrían en el mercado ordinario de alquiler (Bosch y Gibaja, 2005). Aunque la tipología de casero que más abunda es el inmigrante que se encuentra ya asentado, que accede a un piso de alquiler y subarrenda las habitaciones para poder pagarlo o para sacar algún beneficio económico, al asumir el riesgo de ser titular del contrato.

Tanto en el subarriendo como en el alquiler de una habitación a un propietario, se paga por una parte de la vivienda como si se tratara de un todo; se alquila una habitación incluyendo algunos servicios y la relación que se establece entre el arrendatario titular o propietario y el subarrendatario es claramente jerárquica (Plujà, 2011). Así, para un inmigrante, el subarriendo tiene un costo mensual asumible, acorde con sus limitados ingresos, frente a lo que le supondría acceder a una vivienda de uso exclusivo. Desde el punto de vista del arrendador, este diferencial de precio estaría incluyendo una prima de riesgo respecto a la mayor probabilidad de insolvencia de este colectivo, que tiene una mayor inestabilidad laboral y una significativa proporción de personas en situación administrativa irregular (Onrubia, 2010).

Una tercera modalidad claramente diferenciada de las dos anteriores son los pisos compartidos, donde todos los residentes se dividen los gastos de la vivienda, están en el mismo nivel jerárquico y pueden aparecer todos en el contrato de alquiler, sin que exista algún vínculo familiar. La vivienda compartida se puede considerar como un equilibrio precario entre la asequibilidad de un domicilio, el hacinamiento y la maximización del rendimiento del alquiler (Nasreen y Ruming, 2018).

Ante la ausencia de reglamentación concreta para el subarriendo y alquiler de habitaciones, cabe preguntarse si la administración competente debería formular algún tipo de normativa que permita tener un registro de este mercado, contemplando una serie de variables para evaluar su dotación (Monteys, 2014). Es esencial que el subarriendo, como forma común de acceso a un techo por parte de sectores más frágiles de la sociedad, se considere dentro del contexto de garantizar una vivienda adecuada y asequible para todos (Watson, 1994), especialmente si tenemos en cuenta que en espacios urbanos con una pobre intervención sobre el mercado

habitacional, el subarriendo juega y seguirá jugando un papel importante dentro del sistema residencial (Zhang y Gurran, 2020).

En el contexto de la contingencia por la covid-19, debido a la pérdida de ingresos de las familias, el Gobierno español y el autonómico catalán destinaron una serie de ayudas para el pago del alquiler para titulares de contratos amparados en la LAU y con residencia legal en Cataluña. Por su parte, ningún ayuntamiento del AMB dispuso ayudas específicas para el pago del alquiler de habitaciones de personas en situaciones de emergencia habitacional. En ambos casos, las ayudas oficiales dejan de lado al amplio segmento de la población más vulnerable y que reside en habitaciones.

## 4.2. La estructura del hogar de los inmigrantes

La definición de hogar varía entre países e instituciones. En España, el INE (2013) en sus últimos censos de población define el hogar como el grupo de personas residentes en la misma vivienda, no estando necesariamente emparentados y siendo esta utilizada como residencia habitual. En cambio, se considera una familia como el grupo de personas que residen en una misma vivienda, vinculadas por lazos de sangre o políticos. Un núcleo familiar es el que está formado por parejas solteras, con o sin hijos, o por la relación entre uno de los progenitores e hijos solteros.

En este sentido, para el INE, el hogar está relacionado únicamente con el espacio físico y se puede deducir que en España solo puede haber un hogar por cada vivienda principal. Se ha considerado también al hogar como un espacio donde ser persona, vivir con calidad de vida, donde se tienen los medios de subsistencia, de protección, de afecto, de comprensión, de recreo y de libertad. Así, se habla de la existencia de personas con techo y sin hogar (Plujà, 2011).

En los hogares de la población inmigrada, se evidencia mayor complejidad en su composición. De esta forma, se encuentran sobrerrepresentadas tipologías como los hogares formados por parejas más otras personas que no son familia, los hogares monoparentales, los hogares múltiples (que tienen más de un núcleo familiar) o en los que no hay ninguna relación de parentesco o núcleo familiar entre sus cohabitantes (los hogares sin núcleo). Esta mayor complejidad estructural se corresponde con una mayor prevalencia de situaciones de sobreocupación (Bayona, 2007; Domingo y Bayona, 2010). En 2018 el 13,2% de la población de origen extranjero en España residía en viviendas sobreocupadas, frente al 3,2% de la población autóctona (Villarroya, 2020). En este sentido, la falta de espacio en la vivienda puede tener consecuencias negativas para el desarrollo de la vida cotidiana, en aspectos como la comodidad, la intimidad o la disposición de lugares adecuados para comer, estudiar o descansar (Ayala et al., 2020).

Las nuevas formas de habitar, recogidas bajo el manto de la segunda transición demográfica, añaden una mayor complejidad a la estructura de los hogares, particularmente en las grandes ciudades (Pujadas y López, 2005). Algunos autores (Monteys y Fuertes, 2002) ponen en tela de juicio la existencia de un parque habitacional que responda a los requerimientos de las estructuras del hogar actuales, a la sociedad contemporánea y sus múltiples maneras de habitar. El parque edificado existente responde a condiciones sociales desfasadas que hacen que los hogares e individuos tengan que adaptarse a lo que hay disponible, más no siempre permite que desarrollen su vida de la manera que desean (Cireddu, 2014).

Finalmente, cabe mencionar que, la población inmigrante se localiza habitualmente en las partes más antiguas y precarias del parque inmobiliario (Colectivo IOÉ, 2005). En Europa,



esta situación se identifica desde los primeros flujos importantes (Castles y Kosack, 1984), con menores superficies y más hacinamiento, y una peor satisfacción con la vivienda (Thave, 1999), reproduciendo las desigualdades experimentadas en la sociedad (Özüekren y Van Kempen, 2002).

#### 4.3. Irregularidad administrativa, vulnerabilidad y subarriendo

La irregularidad administrativa es, para muchos inmigrantes, la única opción en estadios iniciales del proceso migratorio, a la espera de regularizar con posterioridad la situación (Sabater y Domingo, 2012). Ello provoca una segregación legal que condiciona la vida laboral y social del inmigrante, repercutiendo además en el derecho a la vivienda (Gallardo, 2018). Aunque la normativa no impide que las personas en dicha condición administrativa puedan alquilar una vivienda, en la práctica es muy complicado acceder a un alquiler sin aportar un contrato de trabajo y nóminas. Al no poder alquilar un piso, se ven forzados a compartir domicilio con otras personas, lo que reduce su calidad de vida y los expone a problemas de salud (Garha, 2020).

Para tener una magnitud del fenómeno, en 2009 el 34% de las personas que atendió Cáritas en la diócesis de Barcelona vivían en habitaciones de realquiler, cifra que asciende hasta el 97% de los atendidos por primera vez en ese año. Del total de los residentes en subarriendo el 31% estaban en situación irregular y el 21% eran parejas con hijos. El desempleo ascendía al 60% en este colectivo y las personas que trabajaban eran solo el 20%, de los cuales únicamente la mitad trabajaban con un contrato legal (Plujà, 2011).

Al mismo tiempo, se estima que a finales de 2019 el número de inmigrantes residentes en España en situación irregular oscilaba entre 390 000 y 470 000 personas (Fanjul y Gálvez-Iniesta, 2020), esto supone entre el 11% y el 13% de los inmigrantes extracomunitarios y alrededor del 0,8% de la población total. Por otro lado, se calcula que el 33% de los inmigrantes irregulares se emplea en el sector de actividades del hogar y limpieza, seguido de un 28% en el ámbito de la hostelería y restauración (Gálvez-Iniesta, 2020), drásticamente afectado como consecuencia del cierre de fronteras y la caída del turismo en el marco de la pandemia de coronavirus. En ambos sectores de la economía, la presencia de mano de obra en situación irregular es más difícil de detectar (Engbersen et al., 2006).

Con base en la Encuesta de Población Activa del INE de 2018, el 46% de los inmigrantes extracomunitarios se desempeñan en trabajos esenciales. La fuerza laboral migrante ha sido vital para mantener las funciones básicas y necesarias de las sociedades europeas en medio de periodos de cierre forzoso (Fasani y Mazza, 2020). Entre los migrados, los que se encuentran trabajando en empleos de baja cualificación están especialmente sobrerrepresentados en ocupaciones clave vitales en la lucha contra la covid-19 (Fasani y Mazza, 2020) como la limpieza, los cuidados a personas y la producción de alimentos.

Las personas migradas, y en particular, las que se encuentran en situación de irregularidad, son un grupo de alto riesgo epidemiológico en el contexto de la contingencia por la covid-19 debido a múltiples factores, como la falta de confianza en las autoridades al carecer de permiso de residencia (Bhopal, 2020), las limitaciones idiomáticas o los bajos recursos económicos provenientes de la economía sumergida donde se estima que se encajan el 19% del total de los inmigrantes (Fanjul y Gálvez-Iniesta, 2020). En Barcelona, se calcula que los hogares que subsisten de la economía informal redujeron sus ingresos un 73% debido a las medidas imple-

mentadas, siendo este un sector de la población que no puede acceder a subsidios por desempleo para amortiguar la situación (Cáritas, 2020a).

Aumenta también el riesgo por la precariedad habitacional, debido al hecho de compartir techo con otras personas sin vínculos familiares estrechos y con la imposibilidad de cumplir las medidas de distanciamiento físico (Guadagno, 2020). Las personas migradas suelen residir en viviendas más pequeñas, y en ocasiones, compartiendo la misma habitación, condiciones que pueden favorecer el contagio (Marí-Dell’Olmo et al., 2020). Las pautas complejas de residencia están asociadas a situaciones laborales más precarias y mayores dificultades para minimizar el contacto social (Módenes et al., 2020). Si bien el confinamiento reduce el número de contagios fuera de los hogares, las personas infectadas pueden seguir transmitiendo la enfermedad dentro de las viviendas (Esteve et al., 2020). El hecho de estar obligados a compartir estancias como el salón, la cocina y el baño también incrementa dicho riesgo (Buckle et al., 2020).

Tanto en Barcelona como en Madrid, los barrios con una condición socioeconómica más precaria, viviendas más pequeñas y con mayor densidad de población han sido los más afectados por la pandemia (Grasso et al., 2020). A escala global, en ciudades como Bogotá, transcurridos unos pocos días de la cuarentena obligatoria, se comprobó que los sectores más vulnerables de la ciudad, sin viviendas adecuadas y dependientes de la economía informal, tenían serias dificultades para permanecer en casa y prevenir el contagio (Duque-Franco, 2020). En Estados Unidos, un estudio determinó que el número de muertes por covid-19 ha sido proporcionalmente mayor en las minorías étnicas, inmigrantes e indígenas nativos americanos, atribuyen este impacto a las deficiencias en las condiciones residenciales de dichas comunidades que dificultan el distanciamiento físico (Tai et al., 2020).

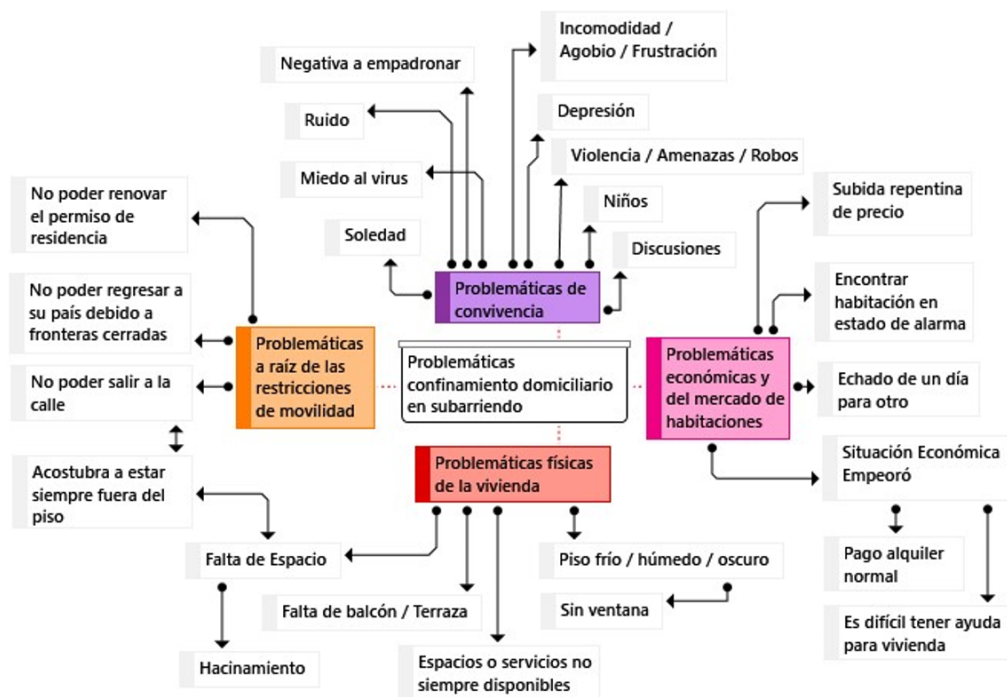
Desde el Observatori Metropolità de l’Habitatge de Barcelona (OMHB) se ha realizado una encuesta para determinar el impacto del confinamiento domiciliario y la covid-19 en la vivienda. Aunque no se indaga sobre la vivienda en habitaciones, arroja datos del panorama habitacional general durante el confinamiento: para un 57,6% de los hogares en alquiler del AMB la crisis del covid-19 ha provocado un deterioro en su situación económica, siendo estos a su vez los que menores ingresos tienen. Las personas que residen en habitaciones subarrendadas son el eslabón inferior en el mercado residencial y no son parte de ninguna estadística oficial, por tanto, se puede inferir que la situación de estos colectivos es aún más precaria que la reflejada en los datos de la encuesta.

## 5. Análisis de las entrevistas: el confinamiento domiciliario en una habitación

Mediante el análisis detallado de las entrevistas realizadas, se evidencia el impacto negativo del confinamiento domiciliario en la muestra de población inmigrada residente en habitaciones de alquiler y subarriendo, comprobándose su vulnerabilidad residencial, económica y legal. Se han identificado las dificultades a las que se han enfrentado dichos colectivos durante este periodo (figura 1) que se analizarán a continuación a partir de los problemas físicos de las viviendas, los problemas de convivencia, los económicos y los derivados de la limitación de la movilidad.



**Figura 1. Problemáticas identificadas en el confinamiento domiciliario en subarriendo**



## 5.1. Problemáticas físicas de la vivienda

La sensación de falta de espacio es una constante en la mayoría de los entrevistados, expresan que no cuentan con área suficiente para realizar sus actividades cotidianas, hay restricciones de horario para hacerlas o no pueden utilizar determinados espacios del piso, situaciones críticas en un contexto del confinamiento domiciliario. Aunque, de acuerdo con la normativa, los pisos actuales de los entrevistados no se considerarían hacinados, algunos en el pasado han residido en viviendas sobreocupadas con 10 o más personas bajo un techo.

Es un piso de 4 habitaciones... solamente un baño que es bastante complicado [...] se nos hizo muy difícil el tema del confinamiento [...] eran los señores que tienen el piso que son una pareja mayor, luego la chica que está de interna, la prima de mi marido con el marido de ella, y nosotros 3 que éramos en total 8. (Mujer, Honduras, 32 años, estudios universitarios)

De igual manera, las carencias físicas de la vivienda son factores determinantes a la hora de enfrentar un periodo de confinamiento. El parque edificado donde viven de los inmigrantes generalmente tiene peores condiciones físicas en relación con las de la población autóctona, suelen también ser más antiguas, en este sentido, los entrevistados que manifestaron que consideraban su piso un lugar inadecuado para permanecer en confinamiento, lo atribuían principalmente a la falta de espacio, a la ausencia luz natural directa o de un balcón, sin embargo, las personas que tenían a su disposición terrazas o balcones amplios comentan que este periodo se ha hecho más llevadero. Se han identificado otras deficiencias que pueden desencadenar afecciones en la salud de los residentes como humedades y goteras. También es común la ausencia de calefacción.

Mi habitación es un poco pequeña, pero suficiente para una sola persona, pero el espacio común es bastante cómodo y grande. Esta terraza nos ha salvado la vida durante la cuarentena. (Mujer, China, 27 años, estudios de postgrado)

Tengo una ventana, pero da justamente donde están las habitaciones conjuntas, no tengo luz natural, da hacia el interior del piso. No es un sitio muy adecuado porque es un bajo y se humedece, cuando hace mucha calor se humedece totalmente [...] uno de mis compañeros me dijo que estaba sintiendo que las paredes se humedecían y se sentía mal, qué sentía como un olor fuerte y no aguantaba y se iba afuera. (Hombre, Bolivia, 28 años, estudios medios)

Aunque no es regla general, es común que a las personas realquiladas solo se les permita usar el baño y la cocina, más no el salón, que suele usarlo la persona que subarrienda (Leal y Alguacil, 2012), limitando a unos pocos metros cuadrados el espacio vital de muchas personas, escenario especialmente crítico cuando no está permitido el uso del espacio público debido al confinamiento domiciliario y afectando el bienestar de muchas personas.

Es frustrante, porque tú tienes unos metros cuadrados y ya, tú no tienes acceso a la sala, tú no tienes acceso a un televisor, tú no tienes acceso a nada, nos salvó a nosotros que teníamos ordenador y podríamos conectarnos y ver películas y así la mente se distrae, pero tan pequeño el piso [...] no tienes un espacio, te llega la depresión, te frustras, o sea, una persona puede entrar en choque emocional. (Mujer, Colombia, 30 años, estudios básicos)

## 5.2. Problemáticas de convivencia

Aunque la ley exige que las personas estén empadronadas en la vivienda donde residen, varios participantes del estudio manifiestan que los arrendadores no les han autorizado a empadronarse en el piso y no tienen mecanismos para exigir este derecho. No siempre es posible ni fácil recurrir al empadronamiento sin domicilio, medida que solo algunas administraciones, entre ellas el Ayuntamiento de Barcelona, han implantado en los últimos años para poder incluir dentro de las estadísticas oficiales a personas en este tipo de situaciones.

Parece que nadie quiere empadronarte cuando alquilas. Cuando vas a alquilar una habitación preguntas, ¿me podés empadronar? Y dicen sí [...] esa fue una de las cosas que me hizoirme del piso anterior, porque les vino después un amigo... yo ya les había pedido para empadronarme, pero quisieron empadronar primero al amigo que a mí. (Hombre, Argentina, 64 años, estudios universitarios)

Estar confinados en espacios hacinados y sin poder trabajar altera las relaciones familiares; la amenaza del paro y el encierro enloquecen, deprimen y estresan (Rodríguez y Sugranyes, 2020). Este tipo de situaciones interfieren con el desarrollo normal de la vida personal y familiar a su vez, repercuten gravemente en la salud y bienestar de las personas (Vásquez, 2020). El hecho de vivir un confinamiento domiciliario en un espacio reducido puede desencadenar afecciones psicológicas. Varios de los entrevistados explicaron haber pasado episodios de depresión, frustración, angustia o soledad, sin embargo, manifestaban en menor medida temor al contagio de la covid-19.

Al principio vine por turismo, a conocer [...] decidí quedarme a ver que pasa... hasta que llegó lo del virus y se complicó [...] en la pandemia [...] lo he pasado aquí encerrado (local

de tatuajes), no podía ni abrir, imagínate estar así, que no hay ni una ventana por donde respirar [...] con una sensación de que no sabía que hacer y me deprimí y me sentí mal acá, y me arrepentí de haberme quedado. (Hombre, Perú, 38 años, estudios básicos)

Otro aspecto relevante en este periodo fue el cambio forzoso de rutina y con ello, la manera de habitar el reducido espacio en la vivienda. Algunos de los participantes expresaron que normalmente solían permanecer fuera del piso, que consideraban básicamente un dormitorio.

Fue difícil la verdad [...] pero no es por culpa de mi habitación, es por la manera de vivir, porque yo estoy acostumbrado a pasar más tiempo en mi despacho que aquí [...] entonces para mí esta habitación y estar en casa es un sitio solo para dormir, y de un día para otro me han cambiado toda mi vida entonces tengo mi oficina en casa [...] a veces en las reuniones se te escuchan los ruidos de afuera entonces esto sí que me molestaba porque también había una mezcla de la vida del trabajo y de la vida personal de casa [...] esto para una persona que pasaba todo el día fuera, esto sí que afecta. (Hombre, India, 39 años, estudios de postgrado)

En cuanto a la estructura del hogar, el 55,6% de los entrevistados residían en hogares sin núcleo familiar, el 25,9% *hogares complejos*, donde parejas u hogares monoparentales viven con otras personas con o sin parentesco. El restante 18,5% en hogares múltiples, donde hay más de un núcleo familiar. La situación de convivencia en subarriendo ha sido considerablemente más difícil para aquellas personas que tienen que compartir la habitación con otros, bien sea niños de su núcleo familiar, familiares cercanos o personas externas. Para algunos niños, la habitación familiar se convirtió en un espacio multifuncional, de escolarización, ocio y descanso. La falta de espacio y el cambio de rutinas en la vida de los infantes puede afectar su desarrollo normal no solamente en aspectos educativos, sino también de socialización y de salud mental.

No se podía ni compartir el salón, entonces el niño encerrado [...] con un niño es muy muy difícil, él tiene hasta que jugar en la habitación. En el tema del confinamiento, estar todo el día en la habitación viendo películas, descargamos aplicaciones para que él pudiera ver canales... para tenerlo encerrado, y entonces fue muy complicado. (Mujer, Honduras, 32 años, estudios universitarios)

El estar forzados a convivir con personas desconocidas durante un confinamiento puede desencadenar conflictos de convivencia complejos. En el momento de alquilar una habitación, se tienen pocos minutos para escanear toda la situación y negociar las condiciones del subarriendo, incluso algunos participantes manifiestan que nunca llegan a conocer completamente a las personas con quienes cohabitan. En este sentido, al decretar una cuarentena domiciliar obligatoria, algunas personas quedaron enfrentadas a peligros como la violencia intrafamiliar o de género (Tapia-Gómez, 2020). La obligación de convivir y compartir los espacios comunes todo el día ha dado pie a discusiones y problemas de convivencia de mayor gravedad, poniéndose en riesgo la integridad física y mental de algunas personas.

Hasta ahora no, (conoce a sus compañeros de piso) porque yo no tengo confianza, yo no hablo con gente que no conozco. (Hombre, Marruecos, 18 años, estudios básicos)

Tú no terminas de conocer, ni sabes con quién estás viviendo porque esa persona no te va a contar su vida íntima, solo va a decir lo que le interesa y lo que le conviene. Tiene

que ser uno prácticamente un psicólogo o un policía, a dónde te vas a meter, es que esto es terrible. (Mujer, Colombia, 30 años, estudios básicos)

Un día discutimos, porque él me acusa de que yo había rayado una olla y estando en la cocina en esa ocasión él me quiso golpear. Yo estaba parada en la cocina con la puerta abierta y él me quiso aventar la puerta estando yo en el medio y bueno, ahí la cosa fue cada vez a peor [...] además de toda la situación esta de cuarentena, estábamos todos ahí en el piso cuando normalmente como todos teníamos actividades, no coincidíamos, de repente pasamos a estar los 4 en el piso [...] en un momento temía por mi salud y por mi vida porque esta persona consumía drogas y yo la estaba pasando muy mal encerrados ahí. (Mujer, Argentina, 32 años, estudios medios)

Otra problemática común que padecen las personas que viven en subarriendo es la de las discusiones por temas de la limpieza y el ruido. Es un escenario por el que atraviesan casi la totalidad de los entrevistados, independientemente de su origen, edad o nivel de estudios. Estas situaciones impiden el descanso de los inquilinos quienes al quejarse, son invitados a dejar el piso. El cambio de rutina durante la cuarentena que obligaba a permanecer todo el día en la vivienda, agudizó este tipo de molestias.

En las noches se ponían a tocar sus chacareras [...] cosa que me gusta, pero tocaban hasta las 5 de la mañana, hasta las 6 y no dejaban dormir y un día que yo me levanté [...] uno de los chicos me dice: tené cuidado con levantarte porque nos interrumpís un poco el espectáculo [...] y le dije, tranquilo, no hay ningún problema, no les voy a molestar más, pero nunca más [...] y a los 3 días ya estaba en el otro lado. (Hombre, Argentina, 64 años, estudios universitarios)

Como contrapartida, se encontraron experiencias de convivencia positivas, especialmente en personas de origen europeo, donde el confinamiento domiciliario generó y afianzó lazos de apoyo, amistad y compañía. Esto puede responder a la concepción de este colectivo del subarriendo como una etapa natural en su trayectoria residencial, además de la relativa ventaja que tienen sobre los demás los orígenes continentales, pues tienen la libertad de residir legalmente en cualquiera de los Estados miembros de la Unión Europea.

Lo pasamos súper bien, o sea, la gente no se lo podía creer, éramos un grupo muy unido y teníamos como una rutina, de levantarse, desayunar y entrenar todas juntas, hacer la comida y fue súper bien y nunca nos hemos peleado, nunca nadie se ha enojado, lo pasamos súper bien, hemos tenido mucha suerte. (Mujer, Italia, 26 años, estudios medios)

Yo creo que estaba contenta de que estuviéramos dos en el piso, si no me hubiera vuelto loca al estar sola [...] por lo menos estábamos dos y nos animábamos entonces no estuvo tan mal. (Mujer, Francia, 29 años, estudios de postgrado)

### 5.3. Problemáticas económicas y del mercado de habitaciones

Muchos de los entrevistados corroboran que la decisión de realquilar no es voluntaria, sino forzada por sus condiciones, manifestaran su deseo de vivir en viviendas unipersonales o exclusivas para su núcleo familiar, sin tener que compartir con otras personas, sin embargo, los altos precios del mercado, su estatus migratorio y su situación económica son los limitantes a los que se enfrentan.

Todo esto depende de las posibilidades, si tú no ganas no puedes gastar en esto, si yo gano más yo prefiero estar solo, sin problema, pero esta oportunidad no la tengo [...] si pudiera, yo preferiría vivir solo para evitarme problemas. (Hombre, Mali, 47 años, estudios básicos)

La situación de irregularidad administrativa de inmigrantes extracomunitarios los fuerza hacia el subarriendo, encontrándose con acuerdos informales, precios abusivos, fianzas altas y un mercado especulativo de habitaciones que se nutre de la urgencia y desamparo institucional en que se encuentran, cuestiones que se han hecho más evidentes durante el confinamiento domiciliario. Se detectaron abusos como la subida repentina del precio del alquiler de la habitación o el tener que abandonar el piso de un día para otro por solicitud del titular o propietario, lo que se conoce como *desahucios invisibles* (Bermúdez et al., 2018).

Someterse a un cambio de domicilio con las limitaciones de movilidad en un estado de alarma es complejo e implica riesgo de contagio. Algunos de los inmigrantes se vieron obligados a aceptar precios abusivos por parte de los subarrendadores que se escudaban en la coyuntura del momento, aprovechando su inminente necesidad de un techo y el temor a quedarse en situación de calle en plena cuarentena.

Con ella el trato fue 150€ pero luego me aumentó 100€ porque según ella, los pisos habían subido por la cuarentena, yo no sabía [...] y esta chica donde yo había alquilado, me dice de un día para otro, necesito que desocupes la habitación, así me lo dijo, y yo le dije, no me parece correcto que tú me lo digas de un día para otro, yo no voy a encontrar habitación de un día para otro y no tenía dinero. (Mujer, Perú, 33 años, estudios universitarios)

Muchas personas residentes en subarriendo han perdido su fuente de ingresos a raíz de la pandemia, no pueden solicitar ayudas estatales ni verse beneficiados de políticas de reducción de precio o moratoria del alquiler, pero tienen la obligación de abonar el pago de la habitación con normalidad. Algunos entrevistados manifiestan que consideran muy complicado acceder a ayudas para el pago de vivienda, desconocen su existencia o no han intentado buscarlas por temor a las autoridades, al encontrarse en situación administrativa irregular.

A veces tardo en pagar, antes estaba trabajando con los turistas y obviamente ahora estoy como [...] uff, por eso cambió muchísimo mi situación económica... sigo buscando cualquier cosa. (Mujer, Rusia, 28 años, estudios universitarios)

Si te soy sincera, tampoco la busqué (ayuda) porque no tenía papeles entonces temí que fuera más un riesgo contactar con las autoridades que una ayuda. (Mujer, Argentina, 32 años, estudios medios)

Sin embargo, entidades como Cáritas, mediante el programa de ayudas económicas puntuales para el pago de vivienda, ha destinado el 70% de los recursos de este rubro al pago de habitaciones de alquiler, donde se encajan el 39,3% de los atendidos, siendo este el régimen de tenencia con más solicitantes de ayuda en dicha institución durante la crisis por la covid-19 (Cáritas, 2020b).

Cáritas me ayudó 2 meses, esos 250 € que me daban era para pagarle la habitación a ella [...] me daban cada 15 días alimentos, 15 días en la iglesia y 15 días por Cáritas. (Mujer, Perú, 33 años, estudios universitarios)

#### 5.4. Problemáticas derivadas de las restricciones de movilidad

La población migrada que vive en habitaciones subarrendadas acostumbra a hacer uso intensivo del espacio público, dadas condiciones residenciales. Por tal motivo, muchos entrevistados manifestaron su malestar e incomodidad al no poder salir a la calle donde solían desarrollar gran parte de su vida cotidiana durante el confinamiento domiciliario.

Yo no sentí con las personas como lo que sentía porque no podía salir, eso es lo que me perturbaba, ¿sabes? No podía salir, entonces me aburre, y aunque tenía que leer algo o hacer algo para mí, bueno yo no me sentía incómodo al estar con ellos, me sentía incómodo cuando no podía salir. (Hombre, Senegal, 25 años, estudios universitarios)

El cierre temporal de las instituciones gubernamentales ha tenido consecuencias directas en la población inmigrante, pues se han suspendido procesos como el empadronamiento sin domicilio y la solicitud y renovación de permisos de residencia, afectándolos a nivel personal y laboral. Por otro lado, personas que tenían un proyecto migratorio temporal por motivos de estudio o turismo, se han visto forzados a permanecer en el territorio nacional debido al cierre de fronteras aéreas y han tenido que reformular su proyecto migratorio, viéndose obligados a buscar oportunidades laborales para subsistir durante este tiempo. Finalmente, varios de los entrevistados manifiestan que a corto plazo regresarán a sus países de origen debido a que la coyuntura de la covid-19 ha precarizado su previa inestable situación económica, forzándolos a abandonar sus proyectos migratorios iniciales.

Yo tengo el permiso de trabajo vencido desde abril y la empresa ahorita no me quiere seguir haciendo contrato [...] les presento la hoja donde dice que automáticamente el permiso de trabajo se renovó por el estado de alarma y no me creen, porque el documento dice que se vencía en abril y no hay citas porque está todo saturado por la crisis sanitaria. (Hombre, Colombia, 28 años, estudios universitarios)

### 6. Discusión y conclusiones

El subarriendo desempeña un papel de vital importancia en el alojamiento de personas con ingresos bajos e impredecibles y debe ser reconocido formalmente dentro de una política nacional de vivienda como una de las opciones habitacionales para los pobres urbanos (Watson, 1994). En el contexto español, el alquiler de habitaciones y realquiler son prácticas ampliamente extendidas, por tanto, es necesario que estén debidamente reguladas, estableciendo mecanismos para garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas y prevenir abusos por parte de subarrendadores como precios excesivos o *desahucios invisibles*. La ausencia de estadísticas oficiales que documenten esta modalidad de vivienda es una gran limitación para su conocimiento y análisis a nivel cuantitativo. Así, este estudio es una primera contribución a la visibilización de las problemáticas del subarriendo en el AMB, abriendo la puerta a futuros estudios más amplios a escala española o europea.

El análisis de las entrevistas indica que el subarriendo es la forma de acceso a la vivienda más común de la población inmigrada en etapas tempranas de su inserción residencial. Sin embargo, no es exclusivo de los recién llegados o en situación de irregularidad, hay quienes residen hace más de 20 años en España y siguen decantándose por vivir en una habitación por motivos económicos. Por tanto, el subarriendo puede estar relacionado directamente con la capacidad económica del inmigrante y no estrictamente con la etapa migratoria en que se encuentre.

No todos los inmigrados dan un mismo significado a esta situación. Los entrevistados de origen europeo asumen el subarriendo como algo temporal, una etapa de su vida, una primera fase de su emancipación y lo asocian positivamente con su inserción residencial al decidir migrar. Sin embargo, para los participantes latinoamericanos y africanos, el vivir en realquiler suele ser una decisión forzada por su condición económica o administrativa, siendo la forma más barata de tener un techo, en condiciones que no consideran agradables. Por tanto, existe una diferencia en la percepción del realquiler como solución habitacional entre colectivos según su origen continental. Por el contrario, el nivel de estudios no ha mostrado ser una variable decisiva en la concepción del realquiler, como sí lo ha sido la edad, pues los participantes de mayor edad se mostraban más intranquilos viviendo en una habitación.

La falta de espacio, las malas condiciones de habitabilidad de las viviendas y los problemas de convivencia al interior de ellas, determinan la exclusión residencial que padecen los colectivos inmigrantes que viven en subarriendo (Consejo Económico y Social de España, 2019). Partiendo de una realidad residencial deficiente, las entrevistas parecen indicar el empeoramiento de la condición habitacional de dicha comunidad a raíz del confinamiento como medida para controlar el contagio de la covid-19, pues sus viviendas no cumplen con las características físicas y de ocupación idóneas para una cuarentena domiciliaria.

La imposibilidad de hacer uso del espacio público agudizó la percepción de vivir en hacinamiento en los participantes. Al tener que estar confinados, las deficiencias físicas se han hecho más palpables, al igual que la poca flexibilidad del reducido espacio disponible ante los cambios de rutina impuestos, generando situaciones de incomodidad, frustración y agobio, que han afectado la salud mental de algunos de los entrevistados. La limitación para hacer uso de otros espacios de la vivienda ha sido una situación crítica en los núcleos familiares que han tenido que confinarse en una habitación con niños, que han llevado a cabo sus actividades personales, académicas y lúdicas en un mismo espacio, afectándose así la vida familiar y el desarrollo normal de los infantes.

Los problemas de convivencia son intrínsecos a las condiciones residenciales que ofrece el subarriendo. Son comunes las discusiones a raíz del uso de los espacios de servicio de la vivienda: la cocina, el baño y la lavadora, así como las incomodidades por temas de limpieza y ruidos. Las experiencias de los entrevistados muestran que la convivencia constante forzada por el confinamiento ha propiciado situaciones de explotación residencial y violencia doméstica, sugiriendo que, en muchos casos, el subarriendo no garantiza una vivienda digna, adecuada y segura para el desarrollo de la vida ni para asumir un confinamiento domiciliario, pudiendo ser el desencadenante de problemas de salud física y psicológica, en línea con lo propuesto por Garha (2020).

Casi un 30% de los entrevistados tenían trabajos esenciales durante la cuarentena, desempeñándose como cuidadores de niños, de personas mayores o en limpieza, visibilizando el papel vital que han jugado estos colectivos de inmigrantes al hacer frente a la covid-19 y coincidiendo con lo expuesto por Fasani y Mazza (2020). Para otros, la pandemia significó la pérdida de



empleo e ingresos, incrementado la situación de precariedad, especialmente los sectores más frágiles de la población. Es contradictorio que el Gobierno genere medidas de emergencia durante la cuarentena como moratorias o ayudas para el pago de vivienda, sin tener en cuenta a las personas que se encuentran en subarriendo, siendo esta una de las secciones de la población con condiciones residenciales más deficientes, quedando desamparados por la administración, que ha cedido tácitamente la responsabilidad social de estos colectivos vulnerables al tercer sector, y a entidades como Cáritas o Cruz Roja.

Para las personas en situación administrativa irregular el escenario ha sido igualmente excluyente, siendo paradójicamente uno los colectivos con más precariedad económica, laboral, residencial y, en consecuencia, mayor riesgo epidemiológico. En situaciones críticas y excepcionales como la generada por la covid-19 es necesario que se flexibilice el acceso a la regularidad como medida extraordinaria para prevenir el contagio, pues de esta manera se garantiza el acceso universal a los servicios sociales de salud y vivienda, dos aspectos fundamentales a la hora de evitar el avance de la enfermedad.

Finalmente, es necesario recalcar que la oferta residencial de alquiler del AMB no responde a la demanda de la estructura de los hogares de la población actual, incluyendo el colectivo inmigrado. La poca oferta de vivienda unipersonal y el elevado coste de esta hace que esta población tenga que adaptarse a lo que puede pagar. En consecuencia, el subarriendo absorbe a sectores de la población residencialmente excluida, es la respuesta de la economía sumergida a las deficiencias del mercado inmobiliario primario. La contingencia de la covid-19 abre la puerta a debates estructurales que deben estudiarse a fondo para reflexionar como puede mejorar el parque habitacional a futuro, el cambio de percepción en las necesidades que debe suplir una vivienda o como evaluar su dotación.

## 7. Agradecimientos

Este artículo forma parte de la tesis doctoral de Carolina Orozco Martínez que se desarrolla con financiación mediante crédito condonable del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación de Colombia (MinCiencias), convocatoria 860-2019 y se enmarca en el proyecto I+D+i “Nuevas movilidades y reconfiguración sociorresidencial en la poscrisis: consecuencias socioeconómicas y demográficas en las áreas urbanas españolas” (RTI2018-095667-B-I00), financiado por MCIN/ AEI /10.13039/501100011033/ FEDER “Una manera de hacer Europa”, a través de la convocatoria de Proyectos I+D+i - Modalidad “Retos Investigación” del Programa Estatal de I+D+i Orientada a los Retos de la Sociedad, dirigido por la Dra. Cristina López Villanueva y el Dr. Fernando Gil Alonso. Este último también es coordinador del Grupo de investigación consolidado Territori, Població i Ciutadania de la Universitat de Barcelona, reconocido por la Generalitat de Catalunya (GRC\_2017SGR1298). Jordi Bayona-i-Carrasco es profesor Lector Serra Húnter en el Departament de Geografia de la Universitat de Barcelona.

## Referencias

Accornero, G., H., Mona, A., Magalhães, F., Santos, G., Semi, Stein, S. y Tulumello, S. (2020). ‘Stay home without a home’: Report from a webinar on the right to housing in covid-19. *Radical Housing Journal*, 2, 197-201. <https://doi.org/10.54825/KBIZ8649>



- Arbaci, S. (2008). (Re)Viewing ethnic residential segregation in southern european cities: Housing and urban regimes as mechanisms of marginalisation. *Housing Studies*, 23(4), 589-613. <https://doi.org/10.1080/02673030802117050>
- Ayala, L., Cantó, O., Martínez, R., Navarro, C. y Romaguera, M. (2020). *Análisis de las necesidades sociales de la población inmigrante* (Informe 6.5). Observatori Social de "La Caixa".
- Bayona, J. (2007). La estructura del hogar como reflejo de una primera etapa del proceso migratorio: El caso de la ciudad de Barcelona. *Papeles de Geografía*, (45-46), 5-26.
- Bermúdez, T., Díaz, F., Feu, M. y Lacalle, S. (2018). *La llar és la clau* (Informe 07). Càritas Diocesana.
- Bhopal, R. (2020). Covid-19: Undocumented migrants are probably at greatest risk. *The BMJ*, 369, m1673. <https://doi.org/10.1136/bmj.m1673>
- Bosch, J. y Gibaja, O. (2005). *Habitatge i immigració: Claus per a una política d'habitatge*. Fundació Nous Horitzons.
- Bruquetas, M., Marí-Klose, P. y Moreno, F. (2011). Inmigración, crisis económica y estado de bienestar en España. *Documentación Social*, (162), 209-33.
- Buckle, C., Gurran, N., Phibbs, P., Harris, P., Lea, T. y Shrivastava, R. (2020). *Marginal housing during Covid-19* (AHURI Final Report No. 348). Australian Housing and Urban Research Institute Limited. <https://doi.org/10.18408/ahuri7325501>
- Burriel, E. (2008). La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova*, 270(12), 1-13.
- Càritas Diocesana de Barcelona. (2020a). *(Primer) Impacto de la crisis de la covid-19 en las familias atendidas*. Observatorio de la Realidad Social.
- Càritas Diocesana de Barcelona. (2020b). *Impacte de la crisi de la COVID-19 en les llars ateses per Càritas Diocesana de Barcelona*. Observatorio de la Realidad Social.
- Castles, S. y Kosack, G. (1984). *Los trabajadores inmigrantes y la estructura de clases en la Europa Occidental*. Fondo de la Cultura Económica.
- Cireddu, A. (2014). La vivienda en nuestro tiempo: Experiencias de viviendas compartidas en Barcelona. En *I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible* (pp. 72-77).
- Cócola, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9. <https://doi.org/10.5153%2Fsro.4071>
- . Código de la Vivienda de Cataluña. Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. Boletín Oficial del Estado.
- Colectio IOÉ. (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Observatorio Permanente de la Inmigración.
- Consejo Económico y Social de España. (2019). *La Inmigración en España: Efectos y oportunidades* (Informe 02/2019).

- Domingo, A. y Bayona, J. (2010). Los hogares de la población de nacionalidad extranjera en España en el año 2001. *Papers. Revista de Sociologia*, 95(3), 731-754. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v95n3.65>
- Duque-Franco, I. (2020). Ahondando la brecha: Pandemia y desigualdad socio-espacial en Bogotá. *Crítica Urbana*, 3(15), 23-26.
- Engbersen, G., Van-San, M. y Leerkes, A. (2006). A room with a view: Irregular immigrants in the legal capital of the world. *Ethnography*, 7(2), 209-242. <https://doi.org/10.1177/1466138106067057>
- Esteve, A., Permanyer, I. y Boertien, D. (2020). La vulnerabilidad de las provincias españolas a la Covid-19 según su estructura por edad y de co-residencia: Implicaciones para el (des)confinamiento. *Perspectives Demogràfiques*, (19), 1-4. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.esp.19>
- Fanjul, G. y Gálvez-Iniesta, I. (2020). *Extranjeros, sin papeles e imprescindibles: Una fotografía de la inmigración irregular en España*. Investigación porCausa.
- Fasani, F. y Mazza, J. (2020). *Immigrant key workers: Their contribution to Europe's Covid-19 response* (IZA Discussion Paper nº 13178). <https://doi.org/10.2139/ssrn.3584941>
- Fullaondo, A. (2008). *Inserción y lógica residencial de la inmigración extranjera en la ciudad. El caso de Barcelona*. Universidad Politécnica de Cataluña.
- Gallardo, C. (2018). *Informe: Persones immigrades i discriminació en el dret a l'habitatge a Barcelona*. Propostes del Consell Municipal d'Immigració.
- Gálvez-Iniesta, I. (2020). *The size, socio-economic composition and fiscal implications of the irregular immigration in Spain* (Working Paper: Economics). Universidad Carlos III.
- Garha, N. (2020). Punjabi irregular immigration to Italy and Spain: Causes and consequences. *South Asian Diaspora*, 12(2), 1-17. <https://doi.org/10.1080/19438192.2020.1793449>
- Grasso, D., Zafra, M., Ferrero, B., Cantón, M., Peinado, F. y Quesada, J. (2020, 17 de septiembre). Covid de ricos, covid de pobres: Las restricciones de la segunda ola exponen las desigualdades de Madrid. *El País*.
- Gil-Alonso, F. y Thiers, J. (2019). Population and economic cycles in the main spanish urban areas: The migratory component. *Comparative Population Studies*, 44, 317-350. <https://doi.org/10.12765/CPoS-2020-09>
- Gorden, R. (1975). *Interviewing: Strategy, techniques, and tactics*. Dorsey Press.
- Guadagno, L. (2020). Migrants and the Covid-19 pandemic: An initial analysis. *Migration Research Series*, 60.
- INE. (2013). *Censo de Población y Viviendas 2011*. Instituto Nacional de Estadística.
- Izquierdo, A. (2020). El covid-19: La inmigración y la integración. *Gaceta Sindical: Reflexión y Debate*, 35.

- Leal, J. (2018). El nuevo modelo residencial inducido por la crisis económica: El caso de Madrid. *Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 17, 89-108. <https://doi.org/10.12795/anduli.2018.i17.05>
- Leal, J. y Alguacil, A. (2012). Vivienda e inmigración: Las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España. En *La hora de la integración* (pp. 127-156).
- . Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, 282, de 25 de noviembre de 1994, 36129-36146.
- Marí-Dell’Olmo, M., Gotsens, M., Pasarín, M., García, P., Rius, C., Rodríguez, M. y Borrell, C. (2020). Desigualtats socials i Covid-19 a Barcelona. *Barcelona Societat*, 26, 46-52.
- Meneses, J. y Rodríguez, D. (2011). *El cuestionario y la entrevista*. Universitat Oberta de Catalunya.
- Módenes, J. (2017). La inseguridad residencial por problemas económicos en España comparada con el entorno europeo. *Papers: Revista de Sociologia*, 102(4), 673. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2416>
- Módenes, J. (2019). L’insostenible augment de la inseguretat residencial a Espanya. *Perspectives Demogràfiques*, 13. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.cat.13>
- Módenes, J., Bayona, J. y López-Colás, J. (2013). Immigration and residential change in Spain. *Population, Space and Place*, 19(3), 294-310. <https://doi.org/10.1002/psp.1712>
- Módenes, J., Marcos, M. y García, D. (2020). Covid-19: ¿La vivienda protege a los mayores en América Latina? Argentina y Colombia comparadas con España. *Perspectives Demogràfiques*, 20. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.esp.20>
- Monteys, X. (2014). *La Habitación, más allá de la sala de estar*. Editorial Gustavo Gili.
- Monteys, X. y Fuertes, P. (2002). *Casa Collage: Un ensayo sobre la arquitectura de la casa*. Editorial Gustavo Gili.
- Nasreen, Z. y Ruming, K. (2020). Shared room housing and home: Unpacking the home-making practices of shared room tenants in Sydney, Australia. *Housing, Theory and Society*, 38(2), 152-172. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1717597>
- Nasreen, Z. y Ruming, K. (2018). Room sharing in Sydney: A complex mix of affordability, overcrowding and profit maximisation. *Urban Policy and Research*, 37(2), 151-169. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1556632>
- OMHB. (2020). *Enquesta: Habitant en confinament*. Observatori Metropolità de l’Habitatge de Barcelona.
- Onrubia, J. (2010). Vivienda e inmigración en España: Situación y políticas públicas. *Presupuesto y Gasto Público*, 61, 273-310.
- Özüekren, A. y Van Kempen, R. (2002). Housing careers of minority ethnic groups: Experiences, explanations and prospects. *Housing Studies*, 17(3), 365-379. <https://doi.org/10.1080/02673030220134908>
- Pittini, A., Dijol, J., Turnbull, D. y Whelan, M. (2019). *The State of Housing in the EU 2019*. Housing Europe.

- Plujà, M. (2011). *Con techo y sin hogar. Efectos de la vivienda precaria en la vida de las personas de Barcelona*. Cáritas Española Editores.
- Pujadas, I. y López, C. (2005). Hogares y cambios residenciales: La diferenciación espacial de los hogares en la Región Metropolitana de Barcelona 1986-2001. *Cuadernos Geográficos*, 36, 409-435.
- Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2020). "Quédate en casa" y el derecho a la vivienda. *Crítica Urbana*, 3(12), 29-32.
- Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). <http://www.rae.es/rae.html>
- Sabater, A. y Domingo, A. (2012). A new immigration regularization policy: The settlement program in Spain. *International Migration Review*, 46(1), 191-220.
- Tai, D., Shah, A., Doubeni, C., Sia, I. y Wieland, M. (2020). The disproportionate impact of Covid-19 on racial and ethnic minorities in the United States. *Clinical Infectious Diseases Viewpoints*.
- Tapia-Gómez, M. (2020). Derecho a la vivienda y coronavirus. *Crítica Urbana*, 3(12), 21-23.
- Thave, S. (1999). Les étrangers et leurs logements. INSEE Premiere, 689.
- Thiers, J., Pujadas, I. y Bayona, J. (2019). Movilidad residencial, concentración territorial y características sociodemográficas de los latinoamericanos en las metrópolis de Madrid y Barcelona. *Biblio 3w: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXIV(1274). <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2019.28440>
- Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación "La Caixa".
- Valles, M. (1999). *Técnicas cualitativas de investigación social: Reflexión metodológica y práctica profesional*. Editorial Síntesis.
- Valles, M. (2002). *Entrevistas Cualitativas*. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Vásquez, H. (2020). La inseguridad residencial: Otra epidemia que amenaza nuestra salud. *Crítica Urbana*, 3(12), 24-28.
- Vilenica, A., McElroy, E., Ferreri, M., Fernández, M., García-Lamarca, M. y Lancione, M. (2020). Covid-19 and housing struggles: The (re)makings of austerity, disaster capitalism, and the no return to normal. *Radical Housing Journal*, 2, 9-27. <https://doi.org/10.54825/APWX1864>
- Villarroya, A. (2020). *Inmigración: Retos y Oportunidades*. Observatorio Social de La Caixa.
- Watson, V. (1994). Housing policy, subletting and the urban poor: Evidence from Cape Town. *Urban Forum*, 5(2), 27-43. <https://doi.org/10.1007/BF03036684>
- Zhang, Y. y Gurran, N. (2020). Understanding the share housing sector: A geography of group housing supply in Metropolitan Sydney. *Urban Policy and Research*, 39(1), 16-32. <https://doi.org/10.1080/08111146.2020.1847067>

## Artículo 4

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2022). Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona. *Bitácora Urbano Territorial*, 32(3): 239-252. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n3.99345>

Enviado: 5 de noviembre de 2021

Aceptado: 17 de marzo de 2022

Publicado: 15 de agosto de 2022

Link al repositorio de la Universidad de Barcelona:

<https://hdl.handle.net/2445/218078>



# Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento.

Experiencias de latinoamericanos en Barcelona

**Housing vulnerability and sublease during lockdown.**

Experiences of the Latin Americans in Barcelona

**Vulnerabilidade habitacional e sublocação durante o confinamento.**

Experiências de latino-americanos em Barcelona

**Vulnérabilité du logement et sous-location pendant le confinement.**

Expériences de Latino-Américains à Barcelone

Fuente: Autoría propia

Recibido: 5/11/2021

Aprobado: 17/3/2022

## Cómo citar este artículo:

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2022). Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona. *Bitácora Urbano Territorial*, 32(III): 239-252. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n3.99345>

## Autores

**Carolina Orozco-Martínez**

Universitat de Barcelona  
carolinaorozcomartinez@gmail.com  
<https://orcid.org/0000-0002-7254-6198>

**Jordi Bayona-i-Carrasco**

Universitat de Barcelona y Centre d'Estudis Demogràfics/CERCA  
jordibayona@ub.edu  
<https://orcid.org/0000-0003-2819-9085>

**Fernando Gil-Alonso**

Universitat de Barcelona  
fgil@ub.edu  
<https://orcid.org/0000-0002-8910-1881>

- [1] Este artículo forma parte de la tesis doctoral de Carolina Orozco-Martínez financiada mediante crédito condonable del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación de Colombia (MinCiencias), convocatoria 860-2019. Se enmarca en los proyectos I+D+i "Nuevas movi- lidades y reconfiguración sociorresidencial en la poscrisis: consecuencias socioeconómicas y demográficas en las áreas urbanas españolas" (RTI2018-095667-B-I00), dirigido por Cris- tina López-Villanueva y Fernando Gil-Alonso, y "Metabolismo demográfico, migraciones y cambio social en España (MethaMigra)" (PID2020-113730RB-I00), dirigido por Andreu Domingo y Jordi Bayona; ambos proyectos financiados por el Ministerio de Ciencia e Inno- vación de España (MCIN/AEI/FEDER).

## Resumen

El subarriendo es la solución habitacional que acoge a los colectivos urbanos más vulnerables y residencialmente excluidos, entre ellos, gran parte de los inmigrantes latinoamericanos residentes en la ciudad de Barcelona y su área metropolitana. Mediante la realización de 16 entrevistas a integrantes de este colectivo y residentes en habitaciones, este artículo analiza el impacto que tuvo en ellos el confinamiento obligatorio decretado a raíz de la pandemia de la COVID-19. Los resultados señalan que el subarriendo puede enmascarar situaciones de sinhogarismo e infravivienda que no garantiza a dicho colectivo seguridad ni estabilidad a la hora de enfrentarse a un confinamiento; por el contrario, en este periodo se hicieron más palpables las deficiencias residenciales, penalizando especialmente a núcleos familiares que viven en una habitación, a mujeres y a aquellos en situación administrativa irregular.

**Palabras clave:** inmigración, vivienda, necesidad de vivienda, subarriendo

## Autores

### Carolina Orozco-Martínez

Carolina Orozco-Martínez es estudiante de doctorado de Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental en la Universidad de Barcelona. Arquitecta, Máster en Gestión y Valoración Urbana por la Universidad Politécnica de Cataluña. Sus líneas de investigación se centran en el estudio de la vivienda y la inmigración extranjera, con especial interés en su distribución espacial y el fenómeno del subarriendo o realquiler de habitaciones.

### Jordi Bayona-i-Carrasco

Jordi Bayona-i-Carrasco es Profesor Lector Serra Húnter en el Departament de Geografia de la Universitat de Barcelona e investigador asociado al Centre d'Estudis Demogràfics. Licenciado en Geografía (Universidad de Barcelona), posgrado en Mètodes i Tècniques per a l'estudi de la població (Centre d'Estudis Demogràfics) y Doctor en Demografia (Universitat Autònoma de Barcelona). Sus líneas de investigación se centran en el análisis sociodemográfico de la inmigración extranjera; en el estudio de las pautas de distribución territorial de la población inmigrante, con especial interés en los fenómenos de segregación y concentración; y en el análisis de las migraciones internas de la población.

### Fernando Gil-Alonso

Fernando Gil-Alonso es Profesor Agregado en el Departament de Geografia de la Universitat de Barcelona. Licenciado en Geografía e Historia (Universidad de Barcelona), posgrado en Mètodes i Tècniques per a l'estudi de la població (Centre d'Estudis Demogràfics), Máster en Geografía Humana y Doctor en Geografía (opción Demografía) por la Universitat Autònoma de Barcelona. Sus líneas de investigación se centran en la geografía de la población, con especial interés en la distribución espacial de los fenómenos demográficos (fecundidad, mortalidad, migraciones internas e internacionales), las estructuras de la población y el análisis sociodemográfico de la población inmigrante y autóctona.

## Abstract

Subleasing is the housing solution that accommodates the most vulnerable and residentially excluded urban groups, including a large part of the Latin American immigrants residing in the city of Barcelona and its metropolitan area. By conducting 16 interviews with members of this group living in sublet rooms, this article analyzes the impact on them of the compulsory confinement decreed in the wake of the COVID-19 pandemic. The results indicate that subleasing can mask situations of homelessness and substandard housing that does not guarantee security or stability for this group when facing confinement. On the contrary, the residential deficiencies became more tangible during this period, penalizing especially those nuclear families living in a room, women and those in an irregular administrative situation.

**Keywords:** immigration, housing, housing needs, sublease

## Resumo

Sublocação é a solução habitacional que acolhe os grupos urbanos mais vulneráveis e excluídos residencial, incluindo grande parte dos imigrantes latino-americanos que residem na cidade de Barcelona e sua área metropolitana. No quadro do confinamento obrigatório em resultado da pandemia COVID-19, através da realização de 16 entrevistas com membros deste grupo e residentes em quartos, analisa-se o impacto que o confinamento teve sobre eles. Os resultados indicam que a sublocação pode mascarar situações de falta de moradia e moradia precária que não garante segurança ou estabilidade para esse grupo diante do confinamento, pelo contrário, nesse período as deficiências residenciais tornaram-se mais palpáveis, penalizando principalmente os familiares dos núcleos que moram em quartos, as mulheres e as pessoas em situação administrativa irregular.

**Palavras-chave:** imigração, habitação, necessidade de habitação, sublocação

## Résumé

La sous-location est la solution de logement qui accueille les groupes urbains les plus vulnérables et les plus exclus de marché du logement, dont une grande partie des immigrants latino-américains résidant dans la ville de Barcelone et sa zone métropolitaine. En réalisant 16 entretiens avec des membres de ce groupe qui vivent dans des chambres en sous-location, cet article analyse l'impact sur eux du confinement obligatoire décrété à la suite de la pandémie de COVID-19. Les résultats indiquent que la sous-location peut masquer des situations des sans-abrisme et de logements insalubres qui ne garantissent pas la sécurité ou la stabilité pour ce groupe face au confinement ; au contraire, les carences résidentielles sont devenues plus palpables durant cette période, pénalisant notamment les familles vivant dans une chambre, les femmes et les personnes en situation administrative irrégulière.

**Mots-clés:** immigration, logement, besoin en logement, sous-location



**Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento.**

Experiencias de latinoamericanos en Barcelona



## Introducción

*En consecuencia, durante el surgimiento de la primera ola de la COVID-19, las frágiles condiciones residenciales de los subarrendatarios se recrudecieron en un periodo muy corto de tiempo, sin posibilidad de acceder a ninguna ayuda económica por parte del Gobierno, porque las ayudas destinadas al pago de vivienda no cobijaron a los residentes en régimen de subarriendo o por su situación de irregularidad administrativa.*

La situación residencial de gran parte de los colectivos inmigrantes en las grandes metrópolis durante la pandemia de la COVID-19 se ha caracterizado por una elevada vulnerabilidad (Orozco-Martínez et al., 2022). En el contexto español, el confinamiento domiciliario durante tres meses, como respuesta a la primera ola de contagios, coincidió con elevados volúmenes de inmigrantes viviendo en condiciones precarias (Cáritas Diocesana de Barcelona, 2020). Este es el caso de la ciudad de Barcelona, con más de una cuarta parte de su población de origen extranjero, después de haber experimentado en los años 2018 y 2019 las mayores entradas por inmigración de su historia reciente. Estos flujos se han caracterizado por el peso protagónico de los inmigrantes latinoamericanos (Bayona-i-Carrasco et al., 2018), siendo este el principal origen de los extranjeros residentes en el Área Metropolitana de Barcelona, en adelante AMB<sup>[2]</sup> (Thiers-Quintana et al., 2017). A su vez, España es el principal destino en Europa para dicho colectivo (Bayona-i-Carrasco et al., 2018; Thiers-Quintana y Gil-Alonso, 2020).

Varios factores han impulsado y fomentado su atractivo, pues la legislación inmigratoria y de obtención de nacionalidad favorece a los procedentes de antiguas colonias, facilitando su regularización en un relativo corto plazo; la existencia de un mercado laboral dual es otro incentivo que atrae la inmigración latinoamericana (Bayona-i-Carrasco et al., 2018), sumado a un elevado flujo de estudiantes. Según datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, para el 2019, el 46% de los visados de larga duración expedidos fueron de estudios, de los cuales, el 40% (31,800) se concedieron a latinoamericanos. Al mismo tiempo, los factores de expulsión en los países de origen explican los flujos recientes de venezolanos o los niveles elevados de inmigración latina que durante los años más duros de la crisis siguió llegando a España.

Parte importante del mercado residencial en las grandes ciudades responde a habitaciones de alquiler o subarrendadas (Colectivo IOÉ, 2005; Nasreen y Ruming, 2018; Orozco-Martínez et al., 2022). Ligeros matices separan estas dos modalidades: en la primera, la habitación se alquila en una vivienda en régimen de propiedad, mientras que, en la segunda, la vivienda está en alquiler, siendo el arrendatario titular del contrato y, a la vez, subarrendador de habitaciones. El precio del subarriendo no puede superar (teóricamente) el del alquiler total. Este mercado secundario de vivienda es una realidad difícilmente reseñada por las fuentes estadísticas oficiales (Caballé-Fabra et al., 2020) y que invisibiliza a los colectivos más vulnerables, que encuentran allí su única opción habitacional, entre ellos, gran parte de la población inmigrada. A esto se suma la carencia de una normativa específica que regule dicha modalidad de vivienda (Nasarre-Aznar, 2020).

[2] El AMB está conformada por la ciudad central, Barcelona, y 35 municipios suburbanos, siendo su población actual de 3.2 millones de personas.

## Objetivos y Metodología

Este artículo tiene como objetivo analizar el impacto del confinamiento domiciliario obligatorio sobre el colectivo de inmigrantes latinoamericanos residentes en habitaciones de alquiler o subarrendadas en el AMB. Dicho confinamiento fue decretado en España entre el 13 de marzo y el 21 de junio de 2020, para controlar el contagio de la COVID-19 durante la primera oleada de la pandemia. En particular, se examina el efecto de la cuarentena domiciliar según sexo y estatus administrativo, para evaluar el grado de exclusión residencial y de precariedad habitacional al que se enfrentaron al vivir en subarriendo. Este fenómeno se aborda desde una perspectiva cualitativa, dada la ausencia de datos oficiales al respecto, siendo esta la aproximación metodológica más adecuada para ahondar en dichas temáticas.

Para analizar la problemática expuesta, se han efectuado 16 entrevistas en profundidad a inmigrantes latinoamericanos residentes en habitaciones subarrendadas en el AMB durante el periodo de confinamiento, siguiendo un guion semiestructurado y abordando temas como el proyecto migratorio, la inserción y trayectoria residencial en España, las características físicas de la vivienda actual y la convivencia durante el

periodo de cuarentena. La muestra está conformada por ocho personas residentes en la ciudad de Barcelona y ocho en otros municipios del AMB. En total son 10 mujeres y seis hombres (ver Tabla 1): 15 de ellos residen en subarriendo y uno es subarrendador. Los participantes se han seleccionado de acuerdo con un casillero tipológico definido según sexo y nivel de estudios, y buscando el 'punto de saturación teórico' de las categorías, garantizando heterogeneidad en las características relevantes. Dicho punto se alcanza cuando la información recogida responde a los objetivos de la investigación y nuevas entrevistas no aportan nada a lo ya conocido. Los participantes se contactaron a través de fundaciones y colectivos de inmigrantes y a través de grupos en redes sociales, intentando identificar voces relevantes. El trabajo de campo se realizó entre los meses de septiembre y noviembre de 2020, con 14 entrevistas efectuadas en parques y plazas del AMB y dos en modalidad virtual.

| País            | Edad | Género | Status migratorio     | Años en España | Nivel de estudios | Ocupación      | Municipio                |
|-----------------|------|--------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------------|
| Argentina       | 64   | M      | Nacionalizado         | 15             | Universitario     | Prejubilado    | Barcelona                |
| Perú            | 30   | M      | Permiso de residencia | 5              | Postgrado         | Administrativo | Barcelona                |
| Perú            | 38   | M      | Irregular             | 1,5            | Básico            | Tatuador       | Barcelona                |
| Colombia        | 25   | F      | Permiso de residencia | 1,5            | Postgrado         | Marketing      | Barcelona                |
| Perú            | 33   | F      | Irregular             | 1              | Universitario     | Cuidadora      | Hospitalet de Llobregat  |
| Argentina       | 32   | F      | Permiso de residencia | 1              | Técnico           | Desempleada    | Santa Coloma de Gramanet |
| Perú            | 38   | M      | Irregular             | 2              | Básico            | Carpintero     | Sant Andreu de la Barca  |
| Colombia        | 23   | F      | Irregular             | 2,5            | Básico            | Camarera       | Cornellà                 |
| Colombia        | 30   | F      | Permiso de residencia | 2              | Básico            | Limpieza       | Sant Boi de Llobregat    |
| Colombia        | 28   | M      | Solicitante de asilo  | 2,5            | Universitario     | Periodista     | Molins de Rei            |
| Honduras        | 32   | F      | Solicitante de asilo  | 1,5            | Universitario     | Cuidadora      | Santa Coloma de Gramanet |
| Rep. Dominicana | 22   | F      | Permiso de residencia | 3              | Universitario     | Cuidadora      | Barcelona                |
| Bolivia         | 28   | M      | Nacionalizado         | 14             | Técnico           | Cocinero       | Castelldefels            |
| Bolivia         | 27   | F      | Permiso de residencia | 2              | Postgrado         | Marketing      | Barcelona                |
| Colombia        | 37   | F      | Irregular             | 2              | Técnico           | Limpieza       | Barcelona                |
| Honduras        | 24   | F      | Permiso de residencia | 5              | Universitario     | Limpieza       | Barcelona                |

Tabla 1. Perfil sociodemográfico de los entrevistados

Fuente: Elaboración propia.

## Marco Teórico y Estado de la Cuestión

### Características Demográficas de la Inmigración Latinoamericana y su Localización en el Territorio Barcelonés

En el AMB, el porcentaje de población residente nacida en el extranjero en 2020 asciende al 23.6% (789,134 personas), esto es, casi uno de cada cuatro habitantes. El colectivo latinoamericano representa un 11.9% de la población total del AMB y más de la mitad de la población inmigrante (el 50.4%). Esta proporción es similar en casi todos los municipios; se destaca la ciudad central, Barcelona, donde el 13.6% (227,554) de sus habitantes son nacidos en Latinoamérica, y la vecina L'Hospitalet de Llobregat, donde se observa una mayor concentración de latinoamericanos, representando el 21.5 % (58,020) de la población total.

A pesar de que la población latinoamericana en España no alcanza los niveles de concentración residencial de otros colectivos de inmigrantes, su localización se caracteriza por una elevada sobrerrepresentación en las grandes áreas urbanas y zonas de concentración en las periferias de las metrópolis (Thiers-Quintana, 2017). Se trata de barrios de clases trabajadoras, generalmente con una baja calidad en las viviendas y con posibilidad de acceso al centro metropolitano con transporte público. Estos barrios se caracterizan por una vivienda mayoritariamente en propiedad, aunque, a raíz de la crisis económica del 2008 y de la renovación poblacional, ha aumentado la proporción del alquiler, especialmente entre los más jóvenes y los colectivos más vulnerables. En estos mismos espacios los inmigrantes también han accedido, en mayor medida que en otras zonas, a la propiedad, al encontrarse con viviendas más económicas, aunque con superficies menores y mayor distancia al centro metropolitano.

En cuanto a sus pautas de distribución territorial (ver Figura 1), en la ciudad de Barcelona los latinoamericanos se caracterizan por una amplia dispersión, a excepción de los barrios de clases altas (en el noroeste), donde su presencia es menor, debido a mayores niveles de renta en estas zonas. En cambio, es en el noreste de la ciudad, donde se ubican los barrios obreros, donde su presencia ha aumentado durante los últimos años. Estos espacios, junto a los que se encuentran en L'Hospitalet de Llobregat, colindantes con la ciudad central, son los que acogen una propor-

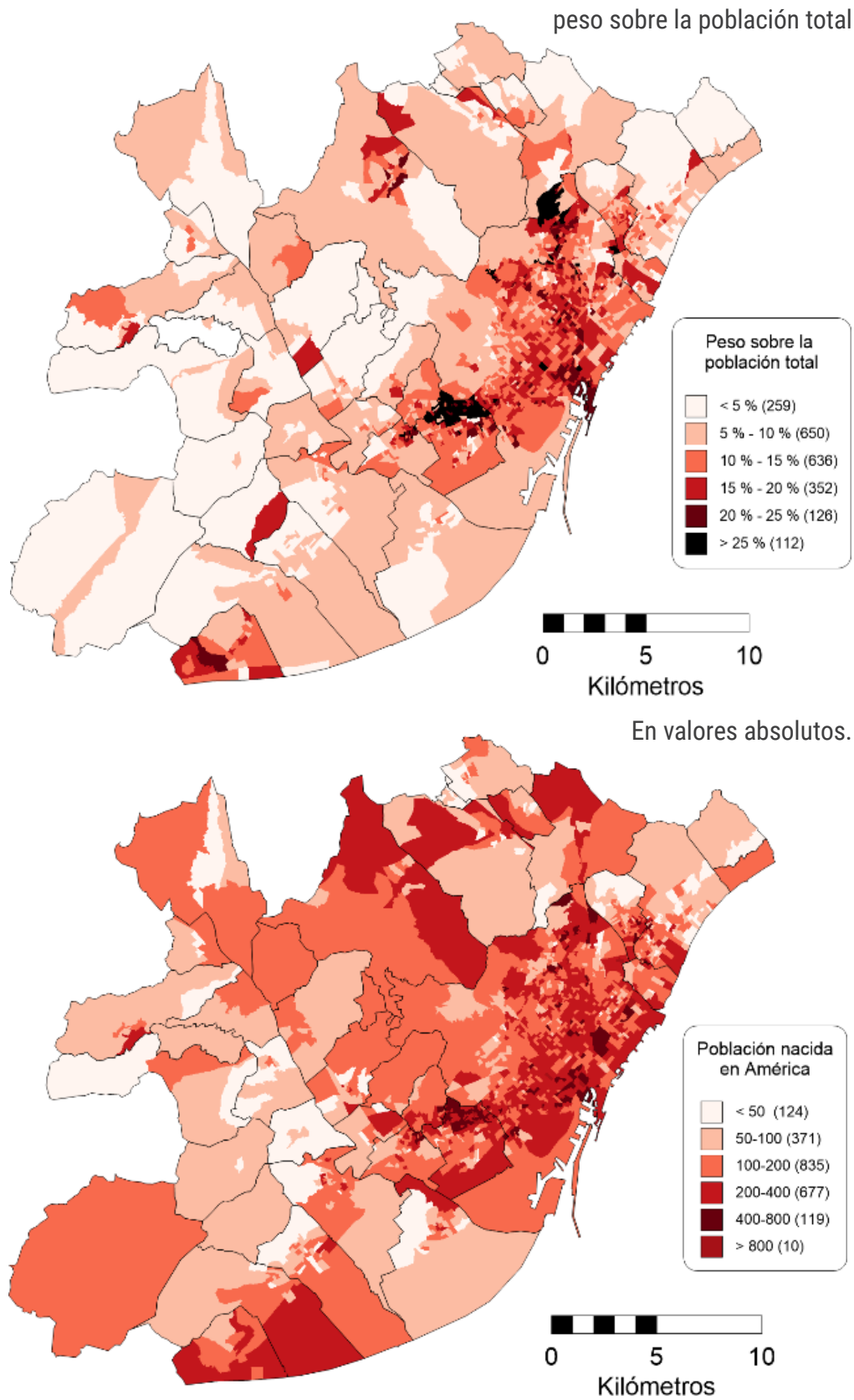
ción más elevada de inmigrantes de estos orígenes. Como ejemplo, y a escala de sección censal, encontramos que en 112 secciones censales su peso es superior al 25% de la población. Al mismo tiempo, es más difícil encontrarlos en las áreas periféricas del AMB; de esta forma, su representatividad es significativamente menor en los municipios de menor dimensión, más alejados del centro.

Este colectivo se caracteriza por un peso mayor de las mujeres en etapas iniciales de inserción, y una elevada diversidad de perfiles según el origen. Parte de los flujos migratorios son protagonizados por migrantes con estudios superiores (la mitad de los nuevos habitantes registrados en el padrón de Barcelona en 2018 los tienen); muchos de ellos han inmigrado recientemente, pues hubo una aceleración en los flujos de llegada en los años previos al cierre de fronteras debido a la pandemia. Los principales orígenes, en 2020, son los ecuatorianos (54,748), peruanos (47,487), colombianos (44,942) y argentinos (42,495), con seis orígenes más por encima de los diez mil efectivos, ejemplo de la elevada diversidad de este colectivo. Destacan, entre ellos, los venezolanos, de llegada reciente (36,031). En la mayoría de los orígenes las mujeres se encuentran más representadas, con perfiles muy feminizados entre los paraguayos (67% mujeres) o bolivianos (60.4%), mientras argentinos y uruguayos muestran un mayor equilibrio entre sexos.

### Vivienda e Inmigración

El análisis del acceso a la vivienda de la población inmigrada y las características de esta ha sido abordado desde la perspectiva de la trayectoria residencial, entendida como la sucesión de viviendas que ocupa un hogar de acuerdo con sus circunstancias económicas y su ciclo de vida. Así, son fundamentales los recursos disponibles, las preferencias de la unidad familiar, y las opciones que tienen dentro del mercado habitacional local. Sin embargo, este planteamiento no explica muchas de las situaciones habitacionales de la sociedad actual o las particularidades residenciales de la población inmigrante. Para la población inmigrante, la trayectoria residencial es un proceso dinámico donde interactúa el individuo, su proyecto migratorio, y su capital social y cultural, con la ciudad que lo acoge, su mercado residencial y su estructura social (García-Almirall y Frizzera, 2008).

En este marco, para los inmigrantes, el subarriendo es una solución habitacional propia de los estadios iniciales de inserción residencial, aunque también



**Figura 1.** Distribución de la población inmigrada americana en el Área Metropolitana de Barcelona, 2020.

**Fuente:** Elaboración propia, datos del Padrón de Población, Instituto Nacional de Estadística (INE).



está presente en trayectorias más consolidadas, pues está directamente relacionado con la capacidad económica del individuo y su estatus administrativo, independientemente de la etapa migratoria en la que se encuentre. Así, un estudio previo ha detectado trayectorias residenciales inversas (Orozco-Martínez et al., 2022), donde el inmigrante ocupa viviendas en peores condiciones cada vez que se muda, y trayectorias precarias, bien sea por la excesiva movilidad, la mala calidad de las viviendas o porque, a pesar de llevar muchos años en España, no han podido abandonar esta modalidad habitacional típica de la etapa de llegada.

### El subarriendo como Reflejo de la Exclusión Residencial

Las problemáticas que arrastran a la población inmigrada hacia el subarriendo responden principalmente a la carencia de recursos económicos (Colectivo IOÉ, 2005), la exclusión del mercado de alquiler primario por no cumplir con los requisitos establecidos (Myers y Lee, 1996) y a prácticas discriminatorias de los propietarios locales (Colectivo IOÉ, 2005; Özüekren y Van Kempen, 2002), siendo comúnmente detectadas situaciones de exclusión residencial y precariedad (Leal y Alguacil, 2012).

Se habla de exclusión residencial cuando la vivienda donde se habita no cumple con las condiciones de habitabilidad establecidas o no se tiene acceso a un techo. Así, Feantsa (2017) ha propuesto la clasificación ETHOS que recoge las situaciones en las que consideran que existe dicha exclusión; muchas corresponden a las opciones habitacionales de la población inmigrante en etapas tempranas de inserción (Colectivo IOÉ, 2005): vivienda en habitaciones subarrendadas, acogida temporal con amigos o familiares, estancia en albergues, viviendas degradadas o con carencias físicas, sobreocupadas y, en los casos más críticos, estancia en la calle. En consecuencia, el subarriendo puede ocultar situaciones de *sinhogarismo* (Caballé-Fabra et al., 2020), considerándose un régimen de tenencia de vivienda precario, un equilibrio entre la asequibilidad de un techo, la sobreocupación y la maximización del rendimiento del alquiler por parte del (sub)arrendador (Nasreen y Ruming, 2018).

Las viviendas en régimen de subarriendo son las que tienen mayor número de ocupantes (Colectivo IOÉ, 2005). Generalmente, la estructura de los hogares con población extranjera es compleja: con mayor presencia de hogares sin núcleo, o de hogares nuclea-

res complejos (donde además del núcleo familiar se encuentran otras personas) o múltiples, con varios núcleos familiares (Domingo y Bayona-i-Carrasco, 2010), situaciones todas ellas asociadas a mayores dificultades para mantener la distancia física (Módenes et al., 2020). Es un escenario especialmente preocupante en el contexto de cuarentena domiciliar obligatoria derivada de la pandemia de la COVID-19, más aún, cuando tienen que compartir los servicios de la vivienda (Buckle et al., 2020) o incluso la habitación con personas sin vínculos familiares (Marí-Dell'Olmo et al., 2020). Se ha observado que la sobreocupación de las viviendas de los inmigrantes está correlacionada con las infecciones y hospitalizaciones por COVID-19 (Kjøllesdal et al., 2021), así como con una mayor incidencia del virus en los colectivos minoritarios (DiMaggio et al., 2020).

### Trabajadores Esenciales e Irregularidad Administrativa en el contexto de la COVID-19

La Encuesta de Población Activa de 2018 (EPA) elaborada por el INE, señala que el 50% de los inmigrantes latinoamericanos se desempeñan en trabajos esenciales, de los cuales el 40% trabajan en el sector de limpieza y asistencia en el hogar, el 20% en la construcción y el 12% son cuidadores (Fanjul y Gálvez-Iniesta, 2020). Se trata de trabajos mal remunerados que, sin embargo, hicieron una contribución fundamental para el funcionamiento de la economía y de la sociedad durante el confinamiento, a pesar de ser los sectores con remuneraciones más bajas. Además, la inserción laboral vía trabajos de baja cualificación o provenientes de la economía sumergida es común en colectivos migrados, especialmente para personas en situación administrativa irregular.

Desde su llegada, muchos inmigrantes tienen en mente que pasarán sus primeros años en situación irregular, para posteriormente acogerse a algún instrumento de regularización, como el arraigo social, en un relativo corto plazo, si se compara con otros países de la Unión Europea. La inmigración irregular en España se nutre de la complejidad para vincularse legalmente a un trabajo, la amplia oferta de empleos en la economía sumergida, la corrupción por parte de empleadores, las estrictas políticas de inmigración y las denegaciones de asilo.

Se estima que en 2019, entre 390 mil y 470 mil inmigrantes residían en España en situación irregular (Gálvez-Iniesta, 2020), de los cuales el 77% eran de origen latinoamericano y representaban un 25% de

los flujos provenientes de América Central y del Sur (Fanjul y Gálvez-Iniesta, 2020). El 80% de ellos son menores de 40 años, un 55% mujeres y destacan en número los provenientes de Colombia, Honduras y Venezuela (Gálvez-Iniesta, 2020). Es evidente que la situación generada por la COVID-19 ha profundizado la marginación que significa la irregularidad administrativa, pues muchos han perdido repentinamente su fuente de ingresos sin poder recurrir a ninguna ayuda oficial. Así, el 88.5% de los hogares que tienen todos sus miembros en situación administrativa irregular viven en condiciones de pobreza severa, demostrando que las consecuencias sociales de la COVID-19 son más graves en estos hogares (Cáritas Diocesana de Barcelona, 2020).

Por otro lado, el encontrarse en situación irregular y ser trabajador esencial potencia el riesgo de exposición al virus (Kiester y Vasquez-Merino, 2021). Se destacan tres sectores esenciales, donde la proporción de latinoamericanos es elevada: los trabajadores de la limpieza, los cuidadores de personas y los riders o repartidores domiciliarios. Según datos del INE, en 2017 una tercera parte de los trabajadores domésticos y cuidadores internos en España no estaban registrados en la Seguridad Social. El 95% de quienes trabajan en los hogares son mujeres, la mayoría de origen latinoamericano, siendo esta una ruta de entrada común para ellas, en especial, en ausencia de permiso de residencia, pues la presencia de trabajadores en situación irregular no se detecta con facilidad en este sector. Así, son atrapadas por una espiral de precariedad, inestabilidad y exclusión, sin poder configurar su propio hogar (Domínguez-Pérez et al., 2021). Ellas han sido las mayores proveedoras de labores esenciales como cuidadoras o empleadas domésticas durante la pandemia, contribuyendo al bienestar de las familias y de los mayores dependientes a quienes han cuidado (Diego-Cordero et al., 2021).

## Resultados: Problemáticas Vividas durante la Cuarentena

Como resultado del análisis de las entrevistas, se pudo observar el impacto perjudicial que la cuarentena obligatoria tuvo en dicho colectivo, pues las problemáticas a las que se enfrentaron en este periodo se suman a las preexistentes, intrínsecas del subarriendo: mala calidad de las viviendas, dificultades de convivencia e inestabilidad económica. En términos

generales, los entrevistados evidencian que sus viviendas presentan deficiencias físicas o dotacionales; es común que manifiesten falta de espacio, especialmente aquellos que no contaban con luz natural, balcón o terraza, lo que se añade a la imposibilidad de hacer uso del espacio público y aumenta la sensación de vivir en hacinamiento. Por ello, una gran parte de los entrevistados consideraron que su vivienda en subarriendo no es adecuada para pasar un periodo de confinamiento y, más específicamente, se detectaron las problemáticas que se exponen a continuación.

### Sinhogarismo Oculto y Cuestiones de Género

El sinhogarismo incluye, además de las personas sin techo, a aquellas que a pesar de tenerlo no pueden considerarlo su hogar, es decir, un sinhogarismo oculto (Caballé-Fabra et al., 2020) casi imposible de detectar. En este sentido, la totalidad de los entrevistados manifestaron que la decisión de vivir en una habitación y el hecho de que el subarriendo sea su única opción responde a su imposibilidad para acceder a una vivienda de uso exclusivo, principalmente por motivos económicos, por la dificultad para cumplir los requisitos de un contrato de alquiler y, en algunos casos, debido a su situación administrativa irregular. Además, califican el subarriendo como frustrante, incómodo, desagradable y deprimente, resaltan la falta de intimidad, de confianza y la dificultad al tener que adaptarse a las costumbres de convivencia de otras personas. Adicionalmente, la mayoría de los entrevistados confirman que la vivienda es la necesidad básica más difícil de satisfacer y el subarriendo es una modalidad que les impide tener una estabilidad residencial y les genera estrés constante:

“Lo bueno es que aquí ni la comida ni la ropa es cara, lo que aquí te cuesta es el piso, de hambre no te mueres, pero te vas a morir porque no tienes techo” (mujer, Perú, 33 años).

Las situaciones de sinhogarismo oculto en mujeres pueden llegar a superar en número a las de los hombres, aun cuando su presencia en las calles es mucho menor, pues despliegan estrategias residenciales de emergencia vinculadas a espacios privados (Caballé-Fabra et al., 2020), como la vivienda temporal en albergues, con familiares o amigos. Las entrevistas sugieren que las mujeres tienen una mayor movilidad residencial y a la vez tienen redes de apoyo más fuertes que evitan que caigan en situación de sin techo:

“Yo creo que igual yo he estado como el 8 habitaciones o así... wow, y que feo andar de mudanza. En una estuve unos 6 meses más o menos, estuve muchísimo en esta habitación, es un récord” (mujer, Honduras, 24 años).

Además, las mujeres latinoamericanas que trabajan en el servicio doméstico o como cuidadoras en modalidad interna son especialmente vulnerables, pues su sitio de trabajo es a la vez su sitio de descanso y su hogar. Generalmente tienen un día libre a la semana donde suelen pernoctar en una habitación subarrendada de calidad deficiente, dado su reducido presupuesto. Esto lleva a que el primer vínculo residencial propio de las mujeres internas suceda en condiciones inestables, de hacinamiento e incomodidad (Domínguez-Pérez et al., 2021).

Varias entrevistadas confirman que el trabajo interno es una solución de vivienda común, aunque precaria —especialmente para las recién llegadas y/o en situación administrativa irregular—, que, de nuevo, enmascara un escenario de sinhogarismo, sumado a prácticas de explotación laboral propias de la economía sumergida. Este es un sector muy dinámico dada la alta rotación de empleos debido a las malas condiciones laborales, por lo que siempre acoge a nuevos migrantes (Domínguez-Pérez et al., 2021). Además, son también vulnerables a la explotación residencial, pues pagan precios exagerados por habitaciones que escasamente usan cuatro o cinco días al mes, o se ven obligadas a compartir esta habitación con otras personas, generando en ellas mucha incomodidad.

“Hay personas que hacen negocio con su piso... si no eran 13 personas es muy poco, pero todas trabajaban de internas, no dormían allí... pero el fin de semana ya te imaginarás un piso de 2 habitaciones, súper chiquitito, 13 personas yendo por allí, era una locura.” (Mujer, Honduras, 24 años)

La relación habitacional entre el empleador y las internas se basa en normas jerárquicas que, en algunos casos, limitan el uso de determinados servicios o espacios de la vivienda. Aunque estos lugares de trabajo estén localizados en barrios bien dotados de servicios y tengan una buena calidad urbanística, las internas no gozan de libertad para integrarse en la zona que, aunque consideran atractiva, perciben como ajena (Domínguez-Pérez et al., 2021).

Haber trabajado como interna durante el confinamiento puede verse desde dos perspectivas opuestas, pues la calidad de la vivienda donde residen y laboran es comúnmente mejor a la de sus habitaciones suba-

rrendadas, con mayor área disponible y más intimidad, aunque esto no garantiza unas condiciones laborales adecuadas ni que puedan disfrutar directamente de este espacio. Por otro lado, se les ha penalizado con jornadas laborales más extensas a raíz de la imposibilidad de salir a la calle, y se han visto obligadas a abandonar su habitación subarrendada, su lugar de descanso, que, aunque es de peores características y con condiciones de convivencia más complicadas, es donde está su círculo social y sus pertenencias.

“Empecé a trabajar cuidando personas, interna. Excelente, porque era como mi casa, me fue muy bien, me sentía mucho mejor [que en su habitación subarrendada]” (mujer, Colombia, 37 años).

También, se detectaron situaciones de violencia doméstica y amenazas contra algunas entrevistadas, realidad especialmente preocupante en el contexto del confinamiento, pues ocurrían en el lugar donde deberían estar más seguras: su hogar. La exposición constante a este tipo de agresiones puede deteriorar la salud mental de las afectadas, con la particularidad de que, en estos casos, el agresor no tiene ningún vínculo de sangre ni político con la víctima, solamente comparten el techo. El confinamiento parece potenciar la violencia de género, pues aísla a las mujeres mediante el blindaje de la vivienda que, a la vez, facilita la impunidad del agresor.

“Estando en la cocina en esa ocasión él me quiso golpear... y ahí la cosa fue cada vez a peor. Temía por mi salud y por mi vida porque esta persona consumía drogas y yo la estaba pasando muy mal encerrados ahí... desprotegida en cierta forma, con el miedo de no tener los papeles.” (Mujer, Argentina, 32 años)

Estas situaciones de violencia pueden presentarse en el ámbito laboral de las internas; aunque la pandemia ha visibilizado su labor esencial, a la vez ha avivado el temor de muchas a salir a la calle y tener que enseñar su documentación, razón por la que muchos abusos dentro del ámbito laboral-residencial nunca llegan a denunciarse. El hecho de estar en situación administrativa irregular y tener un trabajo informal las expone con mayor probabilidad a situaciones de violencia.

“Tuve problemas con este señor, que vivía en este piso solo, en el que trabajaba de interna... pero era muy grosero para tratarme, veces le servía la comida y me tiraba el plato, y estábamos en pandemia, en todo marzo y abril no salí.” (Mujer, Perú, 33 años)

Otras participantes fueron víctimas de desahucios ‘invisibles’ o ‘silenciosos’ (Ardura-Urquiaga et al., 2021), situación en la que el inquilino se ve obligado a abandonar la vivienda en contra de su voluntad, casi inmediatamente, por solicitud del subarrendador o por no poder asumir el repentino aumento de precio de la habitación. En el subarriendo abundan este tipo de actuaciones, amparadas en la ausencia de un marco regulatorio que evite la vulneración del derecho a la vivienda de los subarrendatarios y en la total invisibilidad que tiene este mercado informal de vivienda ante las administraciones. A ello se suman el riesgo de contagio al tener que cambiar de habitación durante una cuarentena, las dificultades de movilidad que ello implica y la apremiante necesidad de un techo.

“Al final del confinamiento, mi madre tuvo una depresión... tuvo que dejar el trabajo y tuvimos que irnos prácticamente a la calle ese día, tuvo que llamar hasta la policía” (mujer, República Dominicana, 22 años).

### Infravivienda: Compartiendo Habitación y Subarriendo en Pisos Ocupados

El negocio ilícito de la ocupación de viviendas<sup>[3]</sup> y su posterior alquiler a familias vulnerables es una realidad poco examinada (Caballé-Fabra et al., 2020). Durante el análisis de las entrevistas se detectaron casos de subarriendo de habitaciones en pisos ocupados, situación que los inquilinos descubrieron con posterioridad a su llegada a la vivienda. Esto demuestra cómo la falta de regulación del subarriendo, los elevados costos de la vivienda y la necesidad inminente de un techo pueden empujar a estos inmigrantes a ser víctimas de la mercantilización ilegal de infravivienda, al estar excluidos del mercado residencial primario:

“Fue un choque emocional terrible, en este piso duramos un mes exacto y nos fue terrible, hasta nos robaron. Eran latinos, y me di cuenta que eran ocupas por la vecina... otro choque emocional, muy frustrante, muy deprimente” (mujer, Colombia, 30 años).

Residir en un piso ocupado en tiempos de pandemia puede ser agravante de una situación habitacional ya de por sí precaria, pues la imposibilidad de empadronarse en la vivienda restringe el acceso a otros servicios básicos como la educación y la salud, este último de vital importancia en la coyuntura de la COVID-19.

Se tiende a pensar que las habitaciones subarrendadas albergan una sola persona, sin embargo, las entrevistas sugieren que no es así, pues ocho de los 16 participantes comparten su habitación. Al igual que en la composición de los hogares, existe también variedad en la configuración organizativa de las personas que comparten habitación: pueden ser parejas con o sin hijos, otros familiares como hermanos, padres y sobrinos, o incluso personas sin ningún vínculo familiar.

“El piso en el que realquilaba la habitación... luego me enteré que era un piso de ocupa... también son peruanos, pero bueno, eso es un negocio aquí. Me parece bastante abusivo que estando en un piso de ocupas, alquilártelo... me dijo, yo te cobro 150€, es como si su hija pagara 150€ y yo 150€, así es una compartida. La pandemia la pasé ahí, fue difícil, muy incómodo, me han roto un montón de cosas, en el cuarto que estaba con la hija de 9 (años), ella me cogía mis cosas, es desordenada, a veces no quería bañarse, huelen los pies, yo le decía... dile que se bañe por favor, dile que se lave o se ponía a hablar hasta la 1 o 2 de la mañana con sus amigas por el internet y yo quería dormir y no podía o quería hacer alguna llamada en privado y no podía. Me dijo un día... sabes que, es que mi hija quiere dormir sola en su habitación, porque cuando yo le descubrí no sabía cómo botarme.” (mujer, Perú, 33 años)

El hecho de compartir la habitación responde principalmente a la frágil situación económica de algunos latinoamericanos y fue un estresor importante durante el tiempo de confinamiento, pues los entrevistados reclaman falta de intimidad y de espacio. Los núcleos familiares con niños, ante el cierre de las escuelas y la imposibilidad de usar los parques públicos, tuvieron que modificar sus rutinas, adaptando el reducido espacio disponible a las actividades de los infantes. Además, quienes compartían habitación con personas sin lazos familiares tenían un riesgo más elevado de contagio debido a la imposibilidad de mantener un distanciamiento físico:

“En tema de privacidad, como comparto habitación con mi madre y mi hermano, o a veces el comedor prefiero no usarlo si hay personas, pues, no considero que tenga mi espacio para mí” (mujer, República Dominicana, 22 años).

Se ha observado que el nivel de estudios no ha sido un aspecto relevante en la elección del subarriendo como estrategia residencial de los latinoamericanos entrevistados; por el contrario, sí lo ha sido la precariedad económica, que va de la mano del estatus migratorio irregular y, en menor medida, del tiempo de estancia en España. Estar en posesión de un título

[3] Hacer uso de una vivienda sin tener título o contrato que autorice a ello.



lo universitario no les garantiza acceso a regularidad administrativa ni estabilidad monetaria y laboral, teniendo que aceptar, en muchos casos, empleos de baja cualificación, provenientes de la economía sumergida, aunque esenciales en tiempos de pandemia:

“En mi país llegué a la universidad, contaduría pública, mi ocupación actual es los fines de semana, cuidando a una persona mayor” (mujer, Honduras, 32 años).

## Conclusiones y Reflexiones Finales

Siendo la vivienda el centro neurálgico de las medidas de cuarentena obligatoria impulsadas mundialmente para combatir el contagio de la COVID-19, no todos han tenido un confinamiento digno. Para muchos de los inmigrantes entrevistados, residentes en habitaciones, esta medida profundizó sus deficiencias residenciales, lo que sugiere que el subarriendo es una expresión de la precariedad habitacional, un reflejo de la infravivienda que puede enmascarar el *sinhogarismo*. La cuarentena fue crítica para quienes comparten habitación con su núcleo familiar, con otros familiares o con terceros, pues ya partían de una situación realmente frágil donde la falta de espacio personal e intimidad era evidente.

De acuerdo con la muestra, la capacidad económica del inmigrante, el tiempo de estancia en España y el estatus migratorio estarían directamente relacionados con la elección, en muchos casos forzosa, del subarriendo como solución residencial, pues casi la totalidad de los entrevistados manifestó preferir vivir en un piso de uso exclusivo individual o del núcleo familiar, si pudiese asumir su elevado coste. Por el contrario, las entrevistas señalan que el nivel de estudios y la edad de los inmigrantes no están relacionados con el subarriendo, pues personas de todos los niveles formativos y edades experimentan situaciones similares. Se ha observado que los entrevistados en situación administrativa irregular y con trabajos informales fueron los más afectados por la cuarentena, pues perdieron su fuente de ingresos de manera repentina, sin poder recibir ningún tipo de prestación. Así, ante la pérdida de empleo, su única opción fue buscar otro, con las dificultades y riesgos que esto implicaba durante el confinamiento y con inminente urgencia de una fuente de ingresos para subsistir.

En cuanto a cuestiones de género, algunas entrevistadas que se desempeñaban como cuidadoras durante este tiempo pudieron continuar en sus trabajos y, en

consecuencia, su situación económica no se vio afectada; sin embargo, tuvieron que confinarse en casa de sus empleadores. Adicionalmente, algunas mujeres entrevistadas fueron víctimas de violencia doméstica durante este periodo, mientras que otras padecieron ‘desahucios invisibles’, especialmente inaceptables en el marco de un confinamiento, cuando precisamente la permanencia en la vivienda era vital para evitar el contagio. Esto indica que las mujeres que viven en habitaciones de alquiler estuvieron más expuestas a padecer abusos físicos y psicológicos en periodo de cuarentena, cuando se suponía que su vivienda debía protegerlas, en lugar de ser el espacio donde se sentían amenazadas y vulnerables.

Es evidente que el mercado del subarriendo de habitaciones es la fuente principal de vivienda para muchos colectivos de bajos ingresos, entre ellos los inmigrantes, especialmente aquellos que se encuentran en las primeras etapas de su proyecto migratorio. Sin embargo, la ausencia de regulación y vigilancia de dicho mercado secundario por parte de la administración hace que estén desprotegidos e invisibilizados, pues no hay ningún mecanismo legal que garantice la estabilidad en el alojamiento, lo que hace de esta modalidad una vivienda insegura. Hay que tener en cuenta, además, el subarriendo de habitaciones en pisos ocupados, del que también son víctimas algunos inmigrantes mediante engaños.

En consecuencia, durante el surgimiento de la primera ola de la COVID-19, las frágiles condiciones residenciales de los subarrendatarios se recrudecieron en un periodo muy corto de tiempo, sin posibilidad de acceder a ninguna ayuda económica por parte del Gobierno, porque las ayudas destinadas al pago de vivienda no cobijaron a los residentes en régimen de subarriendo o por su situación de irregularidad administrativa. Por consiguiente, es urgente que desde las diferentes escalas de la administración (nacional, regional y local) se legisle en pro de regular, vigilar y mediar en el mercado de habitaciones de subarriendo, con la finalidad de proteger a sus usuarios, generalmente pertenecientes a los colectivos más vulnerables de la sociedad. En estos momentos se produce una situación paradójica: se avanza en la regulación de los precios del mercado formal de alquiler con varias iniciativas en este sentido y, recientemente, la Generalitat de Catalunya ha generado las primeras ayudas que consideran el subarriendo, aunque siguen discriminando las situaciones de mayor vulnerabilidad, ya que es requisito estar en situación administrativa regular y presentar un contrato formal de alquiler de

la habitación, trámite que en muy pocas ocasiones se realiza, pues el subarriendo es generalmente un acuerdo de palabra entre las partes.

Es por ello importante que esta modalidad habitacional, insuficientemente analizada y que tiene importantes implicaciones en la configuración y desarrollo de las ciudades, sea estudiada desde la óptica de diversas disciplinas académicas y en base a distintas metodologías. La próxima publicación de los resultados del Censo de Población de 2021 puede ofrecer información valiosa para profundizar en el análisis de este fenómeno.

## Referencias

- ARDURA-URQUIAGA, A., LORENTE-RIVEROLA, I. Y SORANDO, D. (2021). Vivir en la incertidumbre: Burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid. *Revista INVI*, 36(101), 56–82. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000100056>
- BAYONA-I-CARRASCO, J., PUJADAS-RÚBIES, I. Y ÁVILA-TÀPIES, R. (2018). Europa como nuevo destino de las migraciones latinoamericanas y caribeñas. *Biblio 3w: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXIII(1.242). <http://www.ub.es/geocrit/b3w-1242.pdf>
- BUCKLE, C., GURRAN, N., PHIBBS, P., HARRIS, P., LEA, T. Y SHRIVASTAVA, R. (2020). Marginal housing during COVID-19, *AHURI Australian Housing and Urban Research Institute Limited*, 348. <https://doi.org/10.18408/AHURI7325501>
- CABALLÉ-FABRA, G., GARCÍA-TERUEL, R., LAMBEA-LLOP, N., NASARRE-AZNAR, S. Y SIMÓN-MORENO, H. (2020). Informe: La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales. <https://www.sindicaturabarcelona.cat/wp-content/uploads/2020/12/habitatge-compartides.pdf>
- CÁRITAS DIOCESANA DE BARCELONA. (2020). Fronteras 'in-visibles': Cómo la irregularidad administrativa desbarata tu proyecto vital. Informes Cáritas (08). <https://caritas.barcelona.es/publicacion/fronteras-in-visibles-como-la-irregularidad-administrativa-desbarata-tu-proyecto-vital/>
- COLECTIVO IOÉ. (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Observatorio Permanente de la Inmigración. <https://www.colectivoioe.org/uploads/0eae6c67da03a40d6be2755eefc2e5b3c284198b.pdf>
- DIEGO-CORDERO, R., TARRIÑO-CONCEJERO, L., LATO-MOLINA, M. Á. Y GARCÍA-CARPINTERO MUÑOZ, M. Á. (2021). COVID-19 and female immigrant caregivers in Spain: Cohabiting during lockdown. *European Journal of Women's Studies*, 29(1), 123–139. <https://doi.org/10.1177/13505068211017577>
- DIMAGGIO, C., KLEIN, M., BERRY, C. Y FRANGOS, S. (2020). Black/African American communities are at highest risk of COVID-19: Spatial modeling of New York City ZIP Code-level testing results. *Annals of Epidemiology*, 51, 7–13. <https://doi.org/10.1016/j.annepidem.2020.08.012>
- DOMINGO, A. Y BAYONA-I-CARRASCO, J. (2010). Los hogares de la población de nacionalidad extranjera en España en el año 2001. *Papers. Revista de Sociologia*, 95(3), 731–754. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v95n3.65>
- DOMÍNGUEZ-PÉREZ, M., BREY, E., MONGUÍ-MONSALVE, M., EZQUIAGA-BRAVO, A. Y CÁCERES-ARÉVALO, P. (2021). *Vivienda y vulnerabilidad: Mujeres inmigrantes en el servicio doméstico*. GISMAT. [https://gismat.es/wp-content/uploads/2021/06/Informe-Vivienda-y-Vulnerabilidad\\_Mujeres-ISD.pdf](https://gismat.es/wp-content/uploads/2021/06/Informe-Vivienda-y-Vulnerabilidad_Mujeres-ISD.pdf)
- FANJUL, G. Y GÁLVEZ-INIESTA, I. (2020). *Extranjeros, sin papeles e imprescindibles: Una fotografía de la inmigración irregular en España*. Investigación PorCausa. <https://porcausa.org/wp-content/uploads/2020/07/RetratodelairregularidadporCausa.pdf>
- FEANTSA. (2017). *ETHOS. European typology of homelessness and housing exclusion*. <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>
- GÁLVEZ-INIESTA, I. (2020). The Size, Socio-Economic Composition and Fiscal Implications of the Irregular Immigration in Spain. *Working Paper. Economics*, 20(08). <https://e-archivo.uc3m.es/handle/10016/30643#preview>
- GARCIA-ALMIRALL, M. P. Y FRIZZERA, A. (2008). La trayectoria residencial de la inmigración en Madrid y Barcelona. Un esquema teórico a partir del análisis cualitativo. *ACE: Architecture, City and Environment*, 8, 39–52. <https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2456>
- KIESTER, E. Y VASQUEZ-MERINO, J. (2021). A Virus Without Papers: Understanding COVID-19 and the Impact on Immigrant Communities. *Journal on Migration and Human Security*, 9(2), 80–93. <https://doi.org/10.1177/23315024211019705>
- KJØLLESDAL, M., SKYRUD, K., GELE, A., ARNESEN, T., KLØVSTAD, H., DIAZ, E. Y INDSETH, T. (2021). The correlation between socioeconomic factors and COVID-19 among immigrants in Norway: A register-based study. *Scandinavian Journal of Public Health*, 50(1), 52–60. <https://doi.org/10.1177/14034948211015860>
- LEAL, J. Y ALGUACIL, A. (2012). Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España. En E. Aja, J. Arango, J. Oliver. (Eds). *La hora de la integración. Anuario de Inmigración en España* (pp. 126-156). CIDOB, Diputación de Barcelona y Fundación Ortega-Marañón. [https://www.cidob.org/es/articulos/anuario\\_cidob\\_de\\_la\\_inmigracion/2011/vivienda\\_e\\_inmigracion\\_las\\_condiciones\\_y\\_el\\_comportamiento\\_residencial\\_de\\_los\\_inmigrantes\\_en\\_espana](https://www.cidob.org/es/articulos/anuario_cidob_de_la_inmigracion/2011/vivienda_e_inmigracion_las_condiciones_y_el_comportamiento_residencial_de_los_inmigrantes_en_espana)
- MARÍ-DELL'OLMO, M., GOTSSENS, M., PASARÍM, M. I., GARCÍA DE OLALLA, P., RIUS, C., RODRÍGUEZ-SANZ, M., ARTAZCOS, L. Y BORRELL, C. (2020). Desigualtats socials i Covid-19 a Barcelona. *Barcelona Societat*, 26, 46–52. [https://ajuntament.barcelona.cat/dretsocials/sites/default/files/revista/08\\_op\\_aspb\\_bcn26.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/dretsocials/sites/default/files/revista/08_op_aspb_bcn26.pdf)
- MÓDENES, J. A., MARCOS, M. Y GARCÍA, D. M. (2020). Covid-19: ¿La vivienda protege a los mayores en América Latina? Argentina y Colombia comparadas con España. *Perspectives Demográfiques*, 20, 1–4. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.esp.20>
- MYERS, D. Y LEE, S. (1996). Immigration cohorts and residential overcrowding in Southern California. *Demography*, 33(1), 51–65. <https://doi.org/10.2307/2061713>
- NASARRE-AZNAR, S. (2020). Lluve sobre mojado: El problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia. *Derecho Privado y Constitución*, 37, 273–308. <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.37.02>
- NASREEN, Z. Y RUMING, K. (2018). Room sharing in Sydney: A complex mix of affordability, overcrowding and profit maximisation. *Urban Policy and Research*, 37(2), 151–169. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1556632>
- OROZCO-MARTÍNEZ, C., BAYONA-I-CARRASCO, J. Y GIL ALONSO, F. (2022). Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas. *Migraciones*, 54, 1–21. <https://doi.org/10.14422/mig.i54y2022.009>
- ÖZÜEKREN, A. S. Y VAN KEMPEN, R. (2002). Housing careers of minority ethnic groups: Experiences, explanations and prospects. *Housing Studies*, 17(3), 365–379. <https://doi.org/10.1080/02673030220134908>
- THIERS-QUINTANA, J., BAYONA-I-CARRASCO, J. Y PUJADAS-RÚBIES, I. (2017). Espacios de concentración de latinoamericanos en el Área Metropolitana de Barcelona: un análisis de sus dinámicas recientes. *Cuadernos Geográficos*, 56(3), 228–246. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/5276>
- THIERS-QUINTANA, J. Y GIL-ALONSO, F. (2020). Dinámicas residenciales de la inmigración latinoamericana en las metrópolis de Barcelona y Madrid: cambios de tendencias durante la expansión, la crisis y la poscrisis. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 66(1), 57–82. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.584>

### LISTADO DE ABREVIATURAS

- Área Metropolitana de Barcelona (AMB)
- Encuesta de Población activa (EPA)
- European Typology of Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS)
- Instituto Nacional de Estadística (INE)



## Artículo 5

Orozco-Martínez, C., García-García, D. M. y Buitrago-Bermúdez, O. (2024). Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados in-formales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 70(3), 457–483. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.913>

Enviado: 18 de enero de 2024

Aceptado: 1 de junio de 2024

Publicado: 24 de julio de 2024

Link al repositorio de la Universidad de Barcelona:

<https://hdl.handle.net/2445/218055>

# Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados informales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona

Carolina Orozco-Martínez

Universitat de Barcelona. Departament de Geografia  
corozco@ub.edu

Diva Marcela García-García

Universitat Externado de Colòmbia. Facultat de Ciències Socials i Humanes.  
Àrea de Demografia i Estudis de Població  
diva.garcia@uexternado.edu.co

Oscar Buitrago-Bermúdez

Universitat del Valle, Colòmbia. Departament de Geografia  
oscar.buitrago@correounivalle.edu.co



© de los autores

Recibido: enero de 2024  
Aceptado junio de 2024  
Publicado: julio de 2024

## Resumen

Durante los procesos de inserción residencial muchos inmigrantes solamente pueden acceder a una vivienda mediante mercados residenciales informales en destino, con variaciones según el contexto. Este estudio compara las condiciones habitacionales de migrantes venezolanos en Cali, Colombia (Sur Global), y Barcelona, España (Norte Global), a través de 20 entrevistas semiestructuradas sobre sus estrategias residenciales en los mercados secundarios de vivienda en ambos contextos. El análisis muestra que la informalidad residencial es relevante en ambas ciudades, adoptando formas e implicaciones diferentes en el Sur o en el Norte. En Cali, las viviendas autoconstruidas informalmente pueden adaptarse rápidamente a la demanda generada por los venezolanos, siendo usual su sobreocupación y el allegamiento de familiares. En contraste, en Barcelona el parque habitacional es rígido, pero se informaliza mediante subarriendo de habitaciones. En ambos contextos la calidad de vida es afectada por la situación residencial de los inmigrantes, exacerbando su vulnerabilidad y desfavoreciendo su integración.

**Palabras clave:** inmigración; vivienda; estrategias residenciales; informalidad

**Resum.** *Estratègies residencials de la migració veneçolana en mercats informals al Nord i al Sud Globals: el cas de Cali i Barcelona*

---

Durant els processos d'inserció residencial molts immigrants només poden accedir a un habitatge mitjançant mercats residencials informals situats al seu destí, amb variacions segons el context. Aquest estudi compara les condicions habitacionals dels migrants veneçolans a Cali, Colòmbia (Sud global), i Barcelona, Espanya (Nord global), mitjançant 20 entrevistes semiestructurades sobre les seves estratègies residencials en els mercats secundaris d'habitatge en tots dos contextos. L'anàlisi mostra que la informalitat residencial és rellevant a totes dues ciutats i que adopta formes i implicacions diferents en el Sud o en el Nord. A Cali, els habitatges autoconstruïts informalment poden adaptar-se ràpidament a la demanda dels veneçolans i és usual la sobreocupació dels habitatges i la cohabitació familiar. En contrast, a Barcelona, l'estoc habitacional és rígid, però s'informalitza mitjançant el sotsarrendament d'habitacions. En tots dos contextos la qualitat de vida es veu afectada per la situació residencial, la qual cosa exacerba la vulnerabilitat dels immigrants i en dificulta la integració.

**Paraules clau:** immigració; habitatge; estratègies residencials; informalitat

**Résumé.** *Stratégies résidentielles de la migration vénézuélienne sur les marchés informels dans le Nord et le Sud mondial: Le cas de Cali et Barcelone*

---

Au cours des processus d'insertion résidentielle, de nombreux immigrants ne peuvent accéder à un logement que par le biais de marchés résidentiels informels à leur destination, avec des variations selon le contexte. Cette étude compare les conditions de logement des migrants vénézuéliens à Cali, en Colombie (Sud mondial), et à Barcelone, en Espagne (Nord mondial), à travers 20 entretiens semi-structurés sur leurs stratégies résidentielles dans les marchés secondaires du logement dans les deux contextes. L'analyse montre que l'informalité résidentielle est pertinente dans les deux villes, prenant des formes et des implications différentes au Sud et au Nord. À Cali, les logements autoconstruits de manière informelle peuvent s'adapter rapidement à la demande, entraînant souvent une surpopulation des logements et une cohabitation familiale. En revanche, à Barcelone, le parc immobilier est rigide mais devient informel par le biais de la sous-location de chambres. Dans les deux contextes, les conditions de vie sont affectées par leur situation résidentielle, exacerbant la vulnérabilité et entravant l'intégration.

**Mots-clés :** immigration ; logement ; stratégies résidentielles ; informalité

**Abstract.** *Venezuelan migration in the Global North and South. Informal residential strategies in Cali and Barcelona*

---

During residential integration processes, many immigrants can only access housing through informal residential markets at their destination, with variations depending on the context. This study compares the housing conditions of Venezuelan migrants in Cali, Colombia (Global South), and Barcelona, Spain (Global North), through 20 semi-structured interviews on their residential strategies in both contexts' secondary housing markets. The analysis reveals the relevance of residential informality in both cities, taking different forms and implications in the South versus the North. In Cali, informally self-built houses can quickly adapt to the demand, often resulting in housing overcrowding and family cohabitation. In contrast, Barcelona's housing stock is rigid but becomes informal through room subletting. In both contexts, their living conditions are affected by their housing situation, exacerbating vulnerability, and hindering integration.

**Keywords:** immigration; housing; residential strategies; informality

---



## Sumario

|                                                                                         |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Introducción                                                                         | 5. Resultados               |
| 2. Aproximación conceptual                                                              | 6. Discusión y conclusiones |
| 3. Metodología                                                                          | Referencias bibliográficas  |
| 4. Caracterización de la inmigración venezolana en Barcelona (España) y Cali (Colombia) |                             |

## 1. Introducción

Históricamente, Venezuela fue un país receptor de migrantes, pero esta tendencia se ha invertido en los últimos años a raíz de su crisis económica y política (Castillo-Crasto y Reguant-Álvarez, 2017). Para diciembre de 2022 se estimaba el volumen de la emigración venezolana en 7,3 millones de personas (ACNUR, 2022), lo que suponía el mayor éxodo del continente americano en un periodo muy corto (Acosta et al., 2019), con un crecimiento exponencial desde 2016 (Tribín-Uribe et al., 2020). El principal destino de este colectivo ha sido Colombia, país fronterizo con una fuerte tradición de migraciones internas forzadas y expulsor de emigración hacia el exterior. Se estima que ha recibido 2,48 millones de venezolanos (ACNUR, 2022), que se suman a 500 mil colombianos retornados, cifra que ronda los 3 millones de personas (Tribín-Uribe et al., 2020) y sirve además como tránsito hacia otros países. Por su parte, España es el sexto destino de los venezolanos emigrados y el primero del continente europeo. Según datos del Instituto Nacional de Estadística de España (INE), a enero de 2022 acogía a 477 mil venezolanos, que se sumaban al colectivo de inmigrantes provenientes de todo el mundo. Ambos contextos representan destinos privilegiados por el colectivo venezolano, pero contrastan porque uno de ellos se localiza en el Sur Global y otro, en el Norte Global, de acuerdo con el orden geopolítico y socioeconómico que define la división entre países desarrollados (Norte) y los menos desarrollados (Sur), lo cual permite comparar las formas de inclusión e impacto en sendos contextos de recepción.

Por lo anterior, resulta natural el estudio de la inserción residencial de población inmigrante (García-Almirall y Frizzera, 2008), sus condiciones residenciales (Arbaci, 2008; Colectivo IOÉ, 2005) y sus formas de convivencia (Bayona, 2007), que inciden de manera importante en sus posibilidades de integración y en su calidad de vida, aunque es una dimensión menos explorada de la integración migratoria. El tema resulta crucial, pues, además, la población inmigrante se convierte en agente fundamental en las dinámicas demográficas urbanas y en la configuración de los sistemas residenciales en las ciudades receptoras (Bayona, 2008; Marcos y Mera, 2018; Vaccotti, 2017), pues la llegada masiva de estos nuevos habitantes genera una demanda potencial de vivienda suplida, en gran parte, por el mercado residencial informal (García-García y Mayorga, 2023). Este mercado es,

para muchos inmigrantes, la única opción de vivienda en esta etapa, dada la necesidad inminente de un techo durante la llegada y los obstáculos a los que pueden enfrentarse en el proceso.

Este estudio tiene como objetivo contrastar las estrategias residenciales que suceden en la informalidad y que son adoptadas por el colectivo inmigrante venezolano, con origen en el Sur Global, al incorporarse a destinos con diferente localización en el sistema mundial: Colombia, en el denominado Sur Global, y España, en el denominado Norte Global. Se toman como casos de estudio las ciudades de Cali, en Colombia, y Barcelona, en España, relevantes por ser importantes ciudades secundarias con capacidad económica y demográfica para organizar espacios regionales y capitales con alta concentración de población venezolana inmigrada. Así, la vivienda informal tendrá características particulares según el contexto económico y residencial en que se inserte esta población nacida en el extranjero.

Para el análisis se caracterizan los procesos migratorios y las particularidades sociodemográficas del colectivo venezolano en ambas ciudades a través de fuentes estadísticas oficiales. A continuación nos centramos en aquellos venezolanos en las primeras etapas de inserción que residen en mercados informales de vivienda, donde la literatura muestra que es usual que los mercados secundarios provean de residencia a estos colectivos de recién llegados (Colectivo IOÉ, 2005; Contreras-Gatica et al., 2019; Garrido Mantilla, 2021; Magliano y Perissinotti, 2020; Marcos y Mera, 2018; Vaccotti, 2017). A través del análisis cualitativo de entrevistas en profundidad, se identifican las estrategias residenciales de dicho colectivo mediante las formas de inserción en el mercado residencial informal y sus condiciones habitacionales, materializadas en la tipología de vivienda, el régimen de tenencia, la localización y los arreglos residenciales. Con esta aproximación metodológica se busca profundizar en realidades invisibles ante las estadísticas oficiales, dada su naturaleza informal, para destacarlas ante la acción pública que pueda derivarse del análisis.

Partimos de la hipótesis de que los sistemas residenciales condicionan la manera en que migrantes con un mismo origen se insertan en sus entornos de acogida, generando estrategias residenciales diversas que responden a las particularidades del lugar de recepción y sus formas de precariedad e informalidad residencial, en conjunción con las características propias del proceso y del perfil migratorio. Así, la inserción en el Sur Global o en el Norte Global determinaría de manera sensible las prácticas residenciales informales y su correlato en términos de calidad de vida.

## 2. Aproximación conceptual

La migración es un cambio permanente del lugar de residencia cruzando bordes específicos administrativos o políticos (Nurun y Krishnan, 1993). Dicho cambio puede ser definitivo o temporal e implica un reajuste de las afiliaciones

comunitarias del individuo (Bogue, 1959). Supone la incorporación en un nuevo contexto físico, institucional y sociocultural, además de cambios en las normas y en los valores mayoritarios, así como en las condiciones de vida en ámbitos como el laboral, el económico y el residencial. Diversas teorías de las migraciones internacionales intentan explicar las causas que movilizan a las personas de sus lugares de origen, bien sea por motivos económicos, sociales, políticos o climáticos, y los factores que les conducen a localizarse en sus destinos (Arango, 2003; Massey et al., 1993). Para explicar las migraciones del Sur al Norte Global, destino con altos niveles de calidad de vida que atrae población de países con menor desarrollo (Bologna y Falcón, 2016), destacan aquellas teorías que las analizan desde la sociedad receptora, como la del mercado laboral dual, que centra su atención en la oferta permanente de puestos de trabajo que los autóctonos rechazan (Piore, 1979). Aunque este es el tipo de migración más estudiado, la que muestra mayores incrementos absolutos es la migración Sur-Sur o interregional (Stefoni, 2018), que sucede entre países con diferencias leves en su desarrollo económico y que comparten una posición periférica en el mundo (Bologna y Falcón, 2016). Se caracteriza por implicar distancias cortas entre origen y destino, lo que reduce los costos de la migración, la hace, en general, más accesible, especialmente en caso de conflicto o emergencia económica o ambiental, y genera perfiles migratorios con niveles socioeconómicos relativamente más bajos a los del contexto receptor, incidiendo de manera importante en sus formas de incorporación a este (De Lombaerde et al., 2014; Hujo y Piper, 2007). En el caso de los emigrantes interregionales en Latinoamérica, se ha identificado que, si bien pueden no provenir del sector más desfavorecido de la población, sí son significativamente más pobres y menos preparados que aquellos que migran al Norte Global (Weiss-Fagen y Bump, 2005), pues generalmente solo aquellos con mayores recursos pueden afrontar el costo de un viaje intercontinental (Gómez, 2012).

Una constante del proceso migratorio es el reto de la inserción en el destino, puesto que el acceso a la vivienda es fundamental y constituye una necesidad prioritaria como el trabajo, la salud y la alimentación, y es garantía de intimidad, seguridad y calidad de vida básica. Además, otorga un lugar en el espacio físico y social (Marcos y Mera, 2018) en un sistema residencial establecido, entendido como las relaciones y la interacción entre los contextos demográfico, social, político y territorial, con el mercado residencial y el parque edificado (Boelhouwer y Heijden, 1993). Así, la inserción de los inmigrantes en un mercado residencial es un proceso dinámico en el que interactúan los aspectos siguientes: *a)* los perfiles de los individuos y su capital social y cultural; *b)* las condiciones del destino y la forma del fenómeno migratorio, y *c)* las condiciones del mercado residencial y la estructura social de la ciudad receptora (Boelhouwer y Heijden, 1993; Marcos y Mera, 2018). Estos elementos, diferenciados según se trate de migraciones Sur-Norte o Sur-Sur, se entrecruzan y perfilan las trayectorias habitacionales de los migrantes (García-Almirall y Frizzera, 2008), por lo que se espera que estas sean distintas en función del tipo de migración.

Al respecto, es sabido que la interacción entre las condiciones del origen, los motivos, las formas de migración y los perfiles de quienes migran determinan las estrategias para localizarse en el espacio urbano (Marcos y Mera, 2018). En este sentido, los resultados residenciales serán distintos según la duración esperada de la migración —si es temporal o definitiva— y si es individual o familiar, siendo la modalidad individual más tolerante a las dificultades residenciales. Sobresale también la importancia de las redes migratorias, pues las relaciones de parentesco o amistad perpetúan el movimiento migratorio, con independencia de las causas iniciales, brindando información, alojamiento y apoyo a los nuevos migrantes (Massey et al., 1993) e incidiendo en su distribución espacial, que responde a las facilidades que ofrecen los migrantes ya asentados en el destino. Coincide además con el concepto de cadenas migratorias propuesto por Pedone (2010), en referencia al apoyo que familiares o amigos ofrecen al potencial migrante para concretar su viaje, facilitando su salida, llegada, gestión de documentación y búsqueda de empleo y vivienda durante su inserción.

Sin embargo, para acceder a la oferta residencial, los migrantes deben sortear las mismas barreras enfrentadas usualmente por locales de sectores sociales precarios, como el costo del alquiler o las dificultades para acceder a la propiedad (Domingo y Bayona, 2002), sumando a su condición de extranjería (Marcos y Mera, 2018) situaciones de pobreza previas —en muchos casos decisivas para emigrar— y gastos exclusivos de los migrantes, como la financiación del proyecto migratorio y el envío de remesas.

A esto puede añadirse inestabilidad a raíz de la irregularidad administrativa, que revierte en la carencia de documentos para acceder a ofertas laborales formales, cuya evidencia es requerida en cualquier transacción inmobiliaria (Algaba, 2003; Cravino, 2012), además de onerosos estipendios, como depósitos para el alquiler o avales de terceros con quienes los migrantes pueden no contar (Marcos y Mera, 2018). En muchos casos incluso se suma como condicionante la discriminación que recae sobre ciertas nacionalidades, que acaba asignándolas a espacios delimitados dentro de la ciudad (Domingo y Bayona, 2002). Con estas dificultades, deben insertarse en sistemas residenciales presionados por el aumento de la demanda repentina que generan como nuevos habitantes (Mera y Marcos, 2015; Bayona et al., 2008; Contreras-Gatica y Palma-Calorio, 2015).

En España, que en nuestro caso opera como receptor de migración Sur-Norte, se ha descrito un sistema residencial dual. En el primario, el alza desmedida de los precios de compra de vivienda desde el periodo previo a la crisis económica global de 2008 (Arbaci, 2008; Burriel, 2008) excluye a la población de escasos recursos que suele vivir en alquiler, sector especialmente tensionado en las grandes ciudades (Módenes, 2019) a causa de la turistificación y la gentrificación de ciertas zonas (Cócola, 2016). Así, una parte muy significativa de la vivienda actual se oferta en un mercado secundario que absorbe a personas de pocos recursos bajo la modalidad de pisos compartidos o habitaciones subarrendadas (Caballé-Fabra et al., 2020; Orozco-Martínez et al., 2023). Estas



realidades precarias, aunque son comunes, resultan invisibles en las estadísticas oficiales y tienen como protagonistas a los colectivos más vulnerables, donde encaja una proporción sustancial de la población inmigrante.

En el contexto colombiano y, en general, en el latinoamericano, también se ha identificado un sistema residencial dual (García-García, 2019), conformado por un extremo formal regulado por el Estado, en el que el sector inmobiliario provee la vivienda y el financiero gestiona el acceso a esta, excluyendo a los más pobres, que son absorbidos por el sistema informal (Cravino, 2009; Vaccotti, 2017). Este permite la provisión de vivienda al margen de los requisitos estatales establecidos para dicho fin, lo que genera irregularidades constructivas, urbanísticas y de tenencia (Abramo, 2012). Esta forma de producción residencial, que alojó a buena parte de los migrantes internos protagonistas del proceso de urbanización del siglo pasado (Contreras-Gatica et al., 2015), facilita el asentamiento de los migrantes internacionales (Vaccoti, 2017) eliminando obstáculos para acceder a la vivienda en alquiler formal o propiedad, pues los procedimientos se regulan a través de acuerdos consuetudinarios (Sáenz, 2018) avalados por los contactos personales y las redes migratorias (Vaccoti, 2017). Además, esta informalidad se desarrolla mediante la autoconstrucción gradual y progresiva de la vivienda (Contreras-Gatica et al., 2019; Cravino, 2009; Magliano y Perissinotti, 2020), haciéndola modificable y adaptable a las necesidades y a las posibilidades del hogar (García-García, 2019). Así, es posible subdividir en pisos o añadir habitaciones que amortigüen la presión de la demanda residencial en el mercado secundario del subarriendo (Abramo, 2010), resolviendo dificultades y carencias de alojamiento donde el urbanismo formal, estatal o privado, concebido unidireccionalmente, no logra llegar o cuando la vivienda del mercado primario simplemente no está disponible para ellos (Theodore et al., 2018).

Adicionalmente, en Latinoamérica, los migrantes se localizan en las áreas centrales de ciertas ciudades, en donde existen grandes casas transformadas en inquilinatos o conventillos (Contreras-Gatica y Palma-Calorio, 2015; Contreras-Gatica et al., 2019; García-García y Mayorga, 2023), descritas como zonas previamente formales que se informalizan, para dar cabida a formas residenciales en extremo precarias (García-García, 2019). Para comprender la forma en que los migrantes se asientan en los submercados secundarios o informales de dichos sistemas residenciales, se exploran en este trabajo sus estrategias residenciales. Esta noción, ampliamente desarrollada en la literatura pero escasamente aplicada al análisis de la población migrante, hace referencia a la intersección entre las necesidades y las expectativas habitacionales de los hogares y sus condicionantes estructurales, que definen las opciones sobre las que les es posible decidir (Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012). Son las decisiones que se toman para resolver el problema residencial con determinados recursos disponibles.

Para Bonvalet y Dureau (2002) es posible clasificar analíticamente tres tipos de estrategias. En primer lugar, se encuentra el acceso a cierta tipología de vivienda disponible o predominante en la ciudad, sus aspectos físicos, su dotación de servicios públicos, acabados y número de habitaciones, que determinan

la calidad residencial y sirven como indicador a la hora de detectar situaciones indeseables, como el hacinamiento, cuando una vivienda no tiene capacidad para acoger a todas las personas que en ella residen (García-García et al., 2018). Su análisis suele ser recurrente para señalar las diferencias entre las condiciones de vida de la población migrante y autóctona. Una segunda estrategia hace referencia al modo de ocupación, que responde al régimen de tenencia de la vivienda, en el que la propiedad es concebida culturalmente como la meta en una trayectoria residencial ascendente y que resulta principalmente retardadora tras haber migrado. La localización de la vivienda como la tercera estrategia está determinada por los gustos, las necesidades y las posibilidades de pago del hogar, que operan en una estructura urbana definida por las lógicas del mercado inmobiliario y las políticas de vivienda implementadas (Bourdieu, 2000). En las grandes ciudades, la especulación y la presión inmobiliaria sobre las zonas con mejor dotación y localización generan, a su vez, zonas de exclusión con ubicaciones menos atractivas donde se sitúan las personas con menos recursos (Sassen, 1991) y estigmatizan a quienes las ocupan. Suelen ser además los contextos de localización de la población migrante que puede sufrir doble discriminación.

Siguiendo la propuesta de García-García (2019) y por considerarlo fundamental para comprender la inserción habitacional de los inmigrantes, se analizará de manera independiente una cuarta estrategia residencial, referida a los arreglos residenciales que exploran la forma en que las personas se organizan para corresidir y los motivos que hay detrás de dichas decisiones (ONU, 2005). Especialmente en los países en desarrollo, donde el estado de bienestar es precario e insuficiente, los grupos socioeconómicos más vulnerables —entre ellos, muchos inmigrantes— hallan una estrategia de supervivencia en la proximidad de las redes familiares y de amistad, con quienes establecen relaciones de solidaridad y distribución de cargas económicas (Bonvalet y Dureau, 2002). En estos contextos, los arreglos residenciales constituyen una expresión de apoyo cotidiano y permiten suplir las necesidades de vivienda, por lo que dicha organización doméstica constituye una estrategia residencial (García-García, 2019). El allegamiento o la corresidencia, donde conviven dos o más núcleos familiares en una vivienda, siendo uno de ellos el receptor y el otro el allegado (Arriagada et al., 1999), es un reflejo común de dicha solidaridad, que configura formas más complejas de organización y convivencia doméstica (Astudillo-Rodas y García-García, 2021).

### 3. Metodología

Este trabajo analiza información obtenida a través de 20 entrevistas en profundidad semiestructuradas, realizadas a inmigrantes venezolanos residentes en viviendas localizadas en mercados secundarios de Cali (Colombia) y Barcelona (España), para conocer en detalle sus estrategias residenciales durante su proceso de inserción en los dos contextos urbanos de acogida. Los entrevistados comentaron acerca de su proyecto migratorio, su proceso de inserción, las opciones residenciales que han tenido en dicho proceso, las localizaciones y las características de las viviendas en las que han estado. Además, se indaga

sobre las dificultades que han padecido durante su inserción, el precio de la vivienda o de la habitación, las problemáticas en la convivencia y la percepción general sobre su vivienda actual. Las entrevistas se realizaron durante el mes de marzo de 2022, con pleno consentimiento para el tratamiento académico de la información brindada.

Los entrevistados se seleccionaron buscando heterogeneidad en los perfiles y siguiendo los criterios de muestreo de naturaleza práctica propuestos por Valles (2002), se definió la muestra entre aquellos accesibles física y socialmente, dispuestos a participar y con capacidad para comunicar su experiencia con precisión. A partir de este muestreo teórico, se buscó tener una representación tipológica, encajando los potenciales colaboradores en los perfiles buscados. Se tomaron como variables de segmentación las que se asumen como altamente relacionadas con la experiencia residencial: el nivel de estudios, el género, la composición del hogar y el tiempo de permanencia en la ciudad —mínimo un año—. Se entrevistaron a nueve personas residentes en Barcelona y once en Cali, y su perfil se resume en la tabla 1.

Posteriormente, se analizaron los relatos en busca de similitudes y diferencias entre sus experiencias y sus contextos residenciales para dar respuesta a los objetivos del estudio, basándose en las categorías de análisis referidas a las estrategias residenciales. Para la caracterización de los casos de estudio se

**Tabla 1.** Perfil de los inmigrantes venezolanos entrevistados

| Edad | Género | Composición del hogar   | Tipología de vivienda | Años en España / Colombia | Nivel de estudios | Municipio |
|------|--------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|-----------|
| 25   | M      | 3 hermanos              | Habitación            | 3                         | Universitario     | Barcelona |
| 41   | F      | Sola                    | Habitación            | 10                        | Universitario     | Barcelona |
| 51   | M      | Solo                    | Habitación            | 2                         | Técnico           | Barcelona |
| 25   | F      | Sola                    | Habitación            | 1                         | Universitario     | Barcelona |
| 31   | F      | Pareja + hijo           | Habitación            | 3                         | Universitario     | Barcelona |
| 28   | F      | Sola                    | Habitación            | 1                         | Universitario     | Barcelona |
| 32   | M      | Solo                    | Habitación            | 6                         | Universitario     | Barcelona |
| 20   | F      | Pareja                  | Habitación            | 1                         | Básicos           | Barcelona |
| 38   | M      | Solo                    | Habitación            | 2                         | Técnico           | Barcelona |
| 20   | F      | Pareja + hijo           | Habitación            | 3                         | Básicos           | Cali      |
| 22   | M      | Solo                    | Habitación            | 3                         | Medio             | Cali      |
| 51   | F      | Abuela + hijos + nietos | Casa                  | 3                         | Básicos           | Cali      |
| 29   | F      | Pareja + hijo           | Casa                  | 6                         | Técnico           | Cali      |
| 33   | M      | Solo                    | Habitación            | 2                         | Técnico           | Cali      |
| 32   | F      | Sola + 9 hijos          | Casa                  | 3                         | Básicos           | Cali      |
| 33   | F      | Sola + 6 hijos          | Casa                  | 2                         | Básicos           | Cali      |
| 36   | M      | Solo                    | Habitación            | 3                         | Universitario     | Cali      |
| 46   | M      | Solo                    | Habitación            | 3                         | Universitario     | Cali      |
| 43   | M      | Solo + hijo             | Inquilinato           | 2                         | Técnico           | Cali      |
| 33   | F      | Sola                    | Campamento            | 3                         | Básicos           | Cali      |

Fuente: elaboración propia.



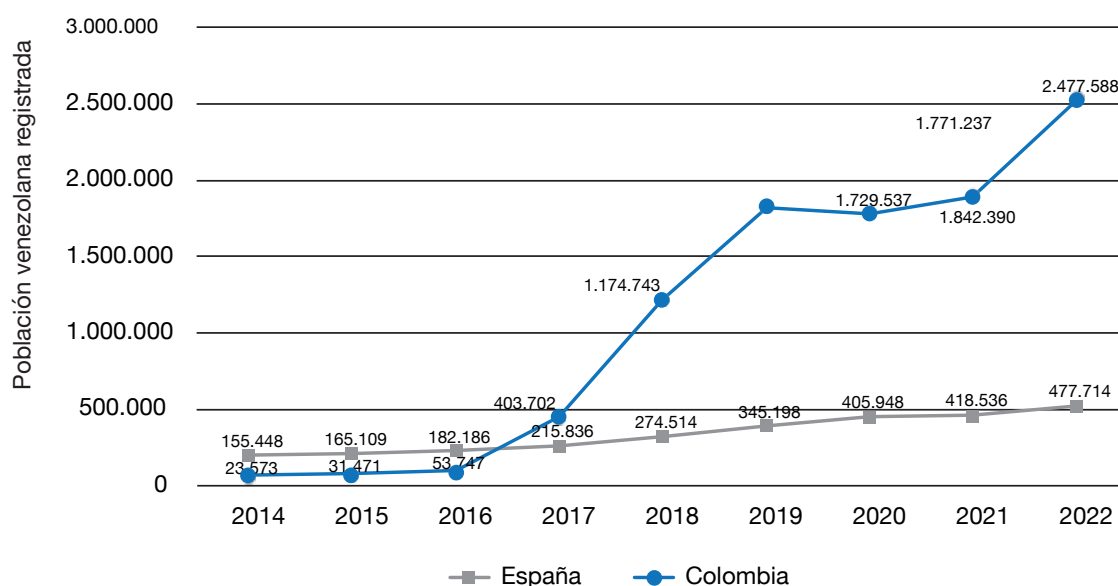
utilizaron datos estadísticos básicos, para Barcelona, provenientes del INE, y para Cali, del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), de Migración Colombia y del Observatorio Proyecto Migración Venezuela.

#### 4. Caracterización de la inmigración venezolana en Barcelona (España) y Cali (Colombia)

La intensidad y el ritmo de la migración venezolana en ambos países muestran diferencias sustanciales que se reflejan en la figura 1, con una tendencia permanente al alza en las entradas a ambos países. Aunque para el año 2014 la cantidad de venezolanos en España quintuplicaba a los que residían en Colombia, es a partir del año 2017 que las migraciones hacia Colombia empiezan a superar ampliamente a las de España, con una breve pausa en la tendencia a raíz de la situación provocada por la covid-19. Sin embargo, para 2020, los venezolanos constituían el segundo colectivo con más autorizaciones de residencia concedidas en España después del colectivo marroquí, aumentando un 66% con respecto al año anterior (Observatorio Permanente de la Inmigración, 2022) y eran también la nacionalidad más numerosa en solicitudes de asilo en este país (Del Álamo-Gómez y Trejo-Peña, 2020).

Como contextos receptores, los dos países presentan marcadas diferencias socioeconómicas reflejadas en sus condiciones de vida: de acuerdo con Naciones Unidas, el Índice de Desarrollo Humano (0-1) para España es muy alto, con 0,905, ubicándose en posición 27 a nivel mundial. En cambio, para Colombia este índice es de 0,752 y asume la posición 88, considerándose un país en desarrollo. Además, los diferencia la magnitud de la informalidad, que en Colombia resulta transversal, mientras que en España se relega solo a cier-

Figura 1. Venezolanos residentes en España y Colombia (2014-2022)

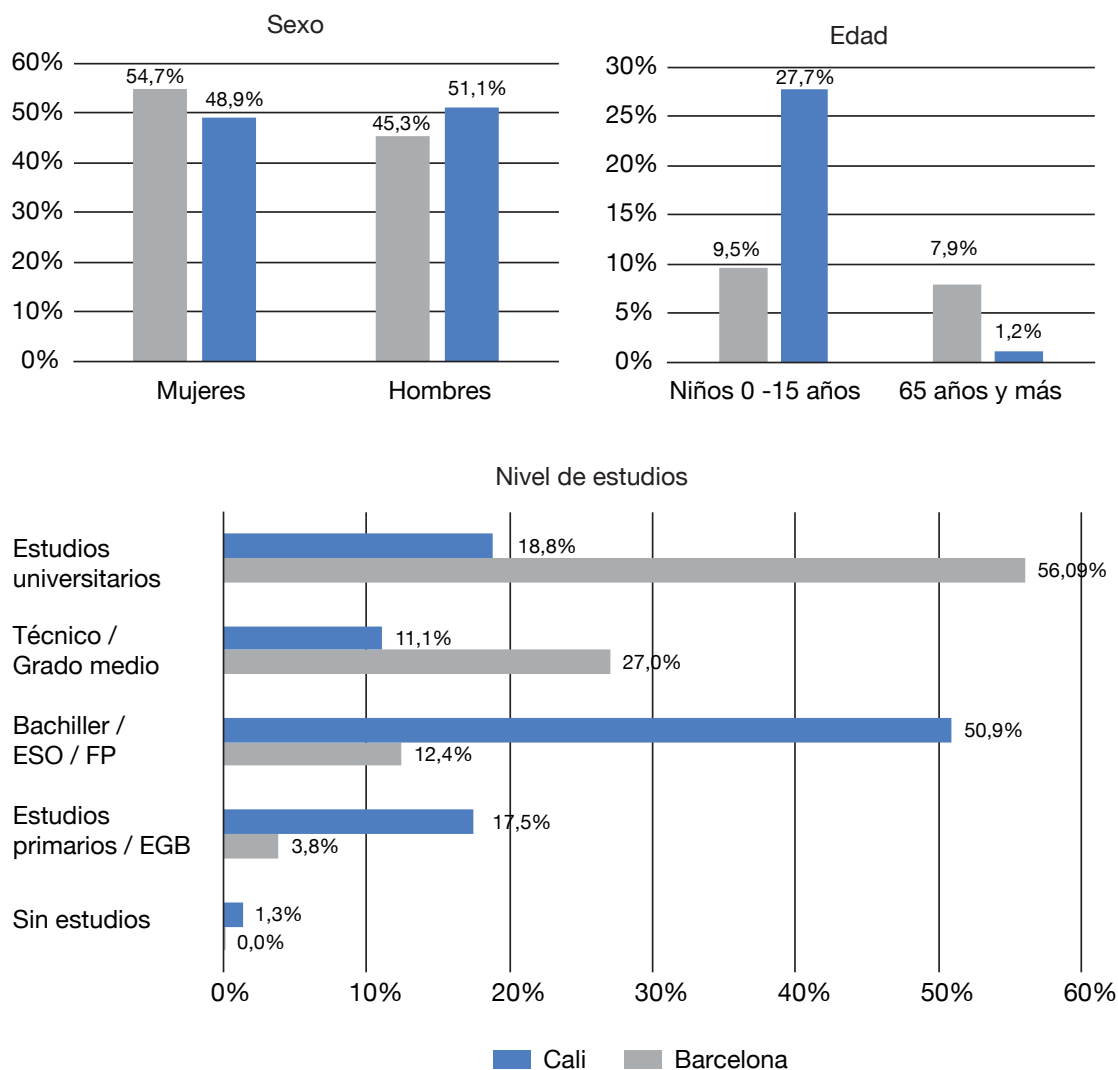


Fuente: elaboración propia con datos del INE y de Migración Colombia.

tos sectores o fracciones de la población. Por ejemplo, la informalidad laboral ocupa al 58,1% de población activa de Colombia (DANE, 2022b), mientras que en España se estima solo en un 8,8% (Williams et al., 2017).

En sus países, Cali y Barcelona no son las ciudades más pobladas, sino que desempeñan un rol secundario en sus sistemas urbanos, siendo capitales de regiones que resultan importantes focos de recepción de inmigración. Se estima que, en Cali, a febrero de 2022 había aproximadamente 122 mil venezolanos residentes (Migración Colombia, 2022), que representaban un 5,3% de los 2.280.000 habitantes de la ciudad. Para el censo de 2018, los hogares de los extranjeros representaban en Cali un 2% del total, siendo el 70% de ellos venezolanos. Dicho censo se realizó en el momento más álgido de la inmigración venezolana reciente y, según aproximaciones, podría representar alrededor del 50% de la cantidad actual de venezolanos (Oviedo-Arango, 2021). En Barcelona, a enero de 2022, el 29,4% de los residentes eran extranjeros, y 26 mil venezolanos represen-

Figura 2. Perfil sociodemográfico de los venezolanos en Barcelona y Cali



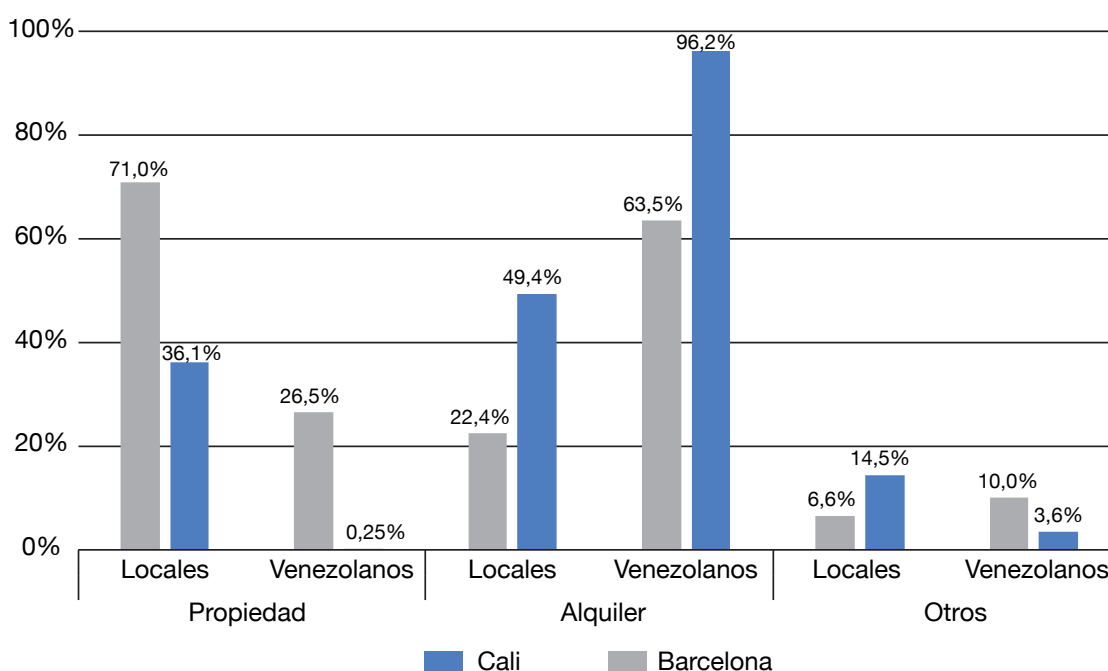
Fuente: elaboración propia a partir del Padrón de 2022 del INE y Migración Colombia.

taban el 5,5% de ellos. Venezuela es el cuarto país de origen más representativo después de Argentina, Perú y Colombia, y son el primer origen, después de los locales, en 7 barrios de Barcelona (Domingo et al., 2021).

En la figura 2 se ve el perfil sociodemográfico diferenciado de los migrantes venezolanos en ambas ciudades, reflejándose el contraste entre el filtro existente de la migración Sur-Norte y la Sur-Sur. En términos del nivel educativo, aquellos con formación universitaria y técnica superan el 83% en Barcelona, mientras en Cali están sobrerrepresentados los que tienen formación básica. En cuestiones etarias, en Cali el 25% tiene menos de 15 años, como resultado de migraciones familiares y de mayores tasas de fecundidad (Oviedo-Arango, 2022). En cambio, en Barcelona los menores de 15 años no llegan al 10%. Allí, por el contrario, hay una mayor proporción de personas mayores de 65 años, lo cual refuerza la diferencia del perfil socioeconómico alto de los que migran hacia España (Sassano-Luiz et al., 2023; Torre-Cantalapiedra y Giorguli-Saucedo, 2016).

En relación con el régimen de tenencia de vivienda, como se relaciona en la figura 3, en Cali, se observa dificultad para acceder a la propiedad por parte de los venezolanos, ya que solo el 0,3% de ellos declaran tenerla, mientras que casi la totalidad del colectivo reside en alquiler o subarriendo. Es necesario señalar que el porcentaje de propiedad en los locales es relativamente bajo también. En Barcelona, sin embargo, el acceso a la propiedad de los venezolanos supera con creces el de Cali, aunque en proporción es la mitad comparando con los locales. Este mayor acceso a la propiedad puede responder a un poder adquisitivo superior o a flujos migratorios más antiguos ya asentados en España.

**Figura 3.** Régimen de tenencia de vivienda de locales y venezolanos en Barcelona y Cali



Fuente: elaboración propia a partir del Censo 2021 del INE y la GEIH 2021 del DANE (2022a).

Por otro lado, según el Censo de 2018, Cali presentaba un déficit habitacional general de un 14%, mientras que los déficits residenciales en Barcelona solo hacen referencia a la carencia de vivienda social asequible, con un déficit del 7,7% en 2021 (Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, 2022). Esta misma fuente menciona que, para 2022, en Barcelona se realizaron cerca de 17 mil operaciones de compraventa, mientras que solo se finalizaron 2.041 unidades de vivienda nueva. En el mismo año en Cali se vendieron 27.376 unidades solamente de vivienda nueva. Hay contraste entre un contexto urbano en el Norte Global, con un parque edificado relativamente estático y consolidado, y uno en el Sur Global, en desarrollo.

## 5. Resultados

A continuación, se profundizarán los aspectos comunes y particulares encontrados en las estrategias habitacionales sobre las que se indagó a los entrevistados.

### 5.1. *Mínimos normativos distintos sobre las condiciones físicas de la vivienda: Amenaza a la vida o restricción de espacio*

De acuerdo con el relato de los entrevistados, en ambas ciudades de acogida se detectan inserciones informales en entornos residenciales precarios, aunque con características distintas. Las marcadas diferencias en las tipologías urbanísticas y habitacionales predominantes en cada ciudad generan problemáticas específicas. En Barcelona, el tipo de vivienda más común en la muestra son las habitaciones subarrendadas en pisos compartidos en bloques multifamiliares en altura, en línea con el informe de Caballé-Fabra et al. (2020), mientras en Cali los tipos de vivienda que ocupan los entrevistados son diversos. Resultan usuales las casas compartidas, generalmente pequeñas y con pocas habitaciones, en las que temporalmente deben usarse como dormitorios espacios no previstos para ello. También pueden aparecer nuevas estancias —habitaciones o aparta-estudios— producidas a través de la adición o subdivisión de viviendas de autoconstrucción, fácilmente modificables. Por último, se identificó el alquiler de habitaciones en paga-diarios e inquilinatos en viviendas del centro degradado de la ciudad, que en décadas anteriores acogieron a migrantes internos y ahora acogen a venezolanos, coincidiendo con lo observado en Bogotá por García-García y Mayorga (2023).

Las adaptaciones del parque residencial existente para alojar a la población inmigrante pueden sintetizarse mediante dos procesos principales. El primero corresponde a la *informalización de lo formal*, que ocurre al usar espacios en edificaciones provenientes del sistema residencial formal y consolidado a través del mecanismo del subarriendo; este genera un contraste con el uso original proyectado de la vivienda, que sería exclusiva de un núcleo familiar, garantizando su privacidad e intimidad. Esta modalidad se presenta tanto en Barcelona, en las habitaciones subarrendadas en pisos, como en Cali, en inquilinatos y en casas adaptadas para ello. El segundo mecanismo se observó exclusivamente

en Cali y puede describirse como la *subdivisión de lo informal*, que sucede en viviendas provenientes de la autoconstrucción, divididas en estudios, pisos o habitaciones, con el objetivo de maximizar el rendimiento del predio, incidiendo directamente sobre la cantidad de viviendas que contabilizan los censos y demás operativos que registren el parque residencial existente.

La infraestructura residencial y sus características físicas influyen en la calidad de vida que ofrece a la población migrante, siendo un aspecto común a ambas ciudades la referencia permanente a la carencia de espacio personal y privacidad en las viviendas de los entrevistados, aunque no necesariamente haya sobreocupación en estas.

Vivir en una habitación, es bastante reducido el espacio, también tu privacidad [...] en donde nosotros vivíamos, ellos permanecían muy pendientes de lo que uno hacía y de lo que uno decía. (Mujer, 31 años, Barcelona)

Sin embargo, la calidad de la vivienda y sus problemáticas pueden asociarse con las condiciones normativas mínimas que regulan —o no— los espacios residenciales en cada país. Los residentes en Barcelona manifestaron que solían convivir con deficiencias derivadas de la mala conservación de los inmuebles, como la presencia de malos olores, humedades y suciedad. Mientras que, en Cali, se identificaron con frecuencia deficiencias graves en el estado de las viviendas, incluso de tipo estructural, que amenazaban su integridad, así como la carencia de acabados adecuados y aislamiento contra las inclemencias del tiempo, como también observaron Contreras-Gatica et al. (2019). Así lo relata una de las entrevistadas:

Se moja, hay una pared que está en falso y cuando llueve por allá atrás toda la tierra se viene, el agua se mete. Nosotros dividimos, pero con sábanas, hasta que el señor mande a subir las paredes, porque tiene que quitar unas paredes que se mueven. (Mujer, 51 años, Cali)

Lo anterior muestra que, aunque en los dos contextos se evidencian problemas de calidad de vida asociados a las condiciones físicas de sus viviendas, en Cali, la localización de los migrantes en espacios originalmente autoproducidos sin la regulación urbanística necesaria y que posteriormente son modificados para responder a dicha demanda residencial creciente, los expone a condiciones de precariedad e inseguridad física extremas. Lo anterior resulta especialmente preocupante considerando el perfil de migración familiar que recibe la ciudad y que implica la exposición de niños a este tipo de situaciones.

## 5.2. *Arriendo y subarriendo: Dos mecanismos informales de la tenencia de los migrantes*

La inserción residencial de los migrantes en la informalidad es común en ambas ciudades y, aunque se produzca a través del alquiler, no se suele formalizar a través de contratos. Dicha forma de relacionamiento con la vivienda basada en

acuerdos de palabra permite esquivar la burocracia que impide a los migrantes entrar en el mercado primario de alquiler y facilita el acceso a una vivienda, aunque, como contraparte, carecen de cualquier garantía jurídica, coincidiendo con los hallazgos de Contreras-Gatica y Palma-Calorio (2015). Esta condición puede propiciar situaciones de explotación residencial, como precios abusivos o alzas repentinas del precio, que fueron detectadas en ambas ciudades, o bien modificaciones por parte del arrendador en los acuerdos o en las condiciones iniciales del alquiler o subarriendo, lo que conduce a los denominados *desahucios invisibles* (Bermúdez et al., 2018), por ejemplo:

Te acabas de mudar y te dicen: «mira, quiero que desocupes la habitación porque la necesito» y me ha pasado muchas veces [...], pero bueno, te tienes que ir [...] y te lo dicen dos días antes, o te dicen: «mira para esta semana ya necesito la habitación», y yo: «¿perdona?, ¿tú crees que en una semana voy a tener otra habitación?». (Mujer, 41 años, Barcelona)

En ambas ciudades los entrevistados coincidieron en identificar el alquiler y el subarriendo de habitaciones como modos de tenencia indeseados, concordando con el estudio de García-García (2019), siendo el acceso a la propiedad su meta. Esto se complementa con su percepción de facilidad en el acceso a la vivienda en propiedad en Venezuela, aunque esta sea precaria, pues casi todos los entrevistados manifestaron que la falta de vivienda no ha sido un motivo expulsor, como sí lo han sido la crisis económica, la inseguridad, la escasez de alimentos, las interrupciones en los servicios públicos y la esperanza de brindar a su familia un mejor futuro. Además, hubo consenso en preferir la vivienda que los entrevistados tenían en Venezuela al compararla con la que ocupan actualmente, lo que significa un retroceso en su trayectoria residencial.

Mi casa es propia allá, y aquí el arriendo y todo ha aumentado [...] tiene tres cuartos, dos baños, una sala amplia, su cocina aparte, sino que por las circunstancias que vivimos en Venezuela fue obligatorio dejar la casa. (Mujer, 33 años, Cali)

En Cali, los modos de tenencia son diversos; los más comunes entre los entrevistados son el alquiler informal de una vivienda completa o apartaestudios subdivididos, los cuales ocuparán con su familia extensa, con otro núcleo familiar o amigos, con quienes se dividirán los gastos de arriendo y servicios. Acceden a estas viviendas a través de redes de contactos. Estas viviendas subdivididas generalmente se registran legalmente como una única unidad habitacional, con solo un medidor de servicios públicos, lo que propicia inconvenientes relacionados con el pago de la fracción correspondiente de dichos servicios. También se alquilan habitaciones en inquilinatos o paga-diarios, donde cada individuo o núcleo familiar ocupa una habitación de la vivienda a modo de hospedaje temporal, aunque muchos suelen pasar allí largos periodos. Además, una persona entrevistada menciona haber acudido a campamentos o albergues de acogida a venezolanos. Sobresale en esta ciudad que los testimonios revelan menor movilidad residencial desde su llegada.



En contraste, en Barcelona el régimen de tenencia imperante es el subarriendo informal de habitaciones, donde una persona arrendataria o propietaria de un piso alquila o realquila parte de su vivienda mientras continúa residiendo en ella, régimen de tenencia que detallan Caballé-Fabra et al. (2020). Estas habitaciones se ofertan a través de diversos mecanismos: en portales especializados de internet, con anuncios en sitios públicos o mediante el voz a voz. Este modo de tenencia puede generar conflictos de convivencia originados por la restricción o la imposición de horarios para hacer uso de zonas comunes o servicios de la vivienda como la cocina, el baño y la zona de ropas, normas que establece la persona que subarrienda, figura conocida como encargada de piso (Orozco-Martínez et al., 2023) y que suele ser un inmigrante ya asentado. Lo anterior genera cambios constantes de vivienda y alta inestabilidad residencial.

El contraste en el modo de tenencia de la vivienda en mercados informales, además de evidenciar la forma en que estos mercados operan en Cali y Barcelona, parece ajustarse a los perfiles migratorios recibidos en cada ciudad. Para el caso de Cali, el perfil suele ser de tipo familiar —y por ello requerir mayor área y habitaciones, y tener menor intensidad de movilidad—, mientras que en el caso de Barcelona se trata de migración individual de población en edad adulta, que puede localizarse en una habitación y presentar mayor tendencia a la movilidad.

### 5.3. Arreglos residenciales

Aunque la mayor parte de los entrevistados manifestó el deseo de ocupar una vivienda de uso exclusivo de su núcleo, en ambas ciudades es común la necesidad de generar arreglos residenciales de cohabitación para subsidiar el acceso a la vivienda, minimizando así el gasto en ella, comportamiento observado también en otros contextos (Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012). No obstante, esto trae implicaciones, como la pérdida de privacidad e intimidad o la convivencia forzada con más personas.

Además, las cadenas migratorias son vitales en la provisión de domicilio para los recién llegados. En ambas ciudades hubo entrevistados que, durante los primeros días, vivieron temporalmente con amigos o familiares que habían migrado previamente, como se observó en un estudio anterior (Orozco-Martínez et al., 2023). Sin embargo, dicha estancia mostró alargarse más en los inmigrantes de Cali, donde también con frecuencia las personas en acogida tuvieron que pernoctar en áreas comunes, en sofás o en el suelo. Una entrevistada comenta:

En el primer sitio donde viví, yo dormía en un mueble en la sala con el bebé. Donde la prima de mi amiga, éramos como 16, eran 2 cuartos y el resto dormíamos ahí en un pedacito como pudiéramos en la sala. (Mujer, 32 años, Cali)

Aquí resalta la influencia de las características del proyecto migratorio en los arreglos residenciales que admite el venezolano o su núcleo familiar en las



etapas posteriores a la llegada. Como en Barcelona, es más usual encontrar proyectos migratorios individuales. Estos se acogen a arreglos informales de cohabitación en pisos compartidos con personas sin vínculos previos de parentesco o amistad, que pueden acordarse incluso antes de arribar. En ellos, la relación jerárquica entre arrendador y subarrendatario es clara, y no existe interdependencia funcional entre las partes. Es el arrendador quien marca las normas de convivencia, que suelen ser altamente restrictivas, y, como se mencionaba, generan malestar e incomodidad entre ellos. Así lo relata un entrevistado:

El hombre tenía avisos por toda la casa, no ducharse después de las 10, no hacer comida después de las 10, que me afeitara en el gimnasio [...] que no usara el internet, que no prendiera la luz, que no llevara visitas [...] tenía una cámara, un día fue a visitarme mi mamá, me armó un pedo. Ahí duré un mes exacto. (Hombre, 38 años, Barcelona)

En Barcelona esto muestra que, aunque el subarriendo sea un acuerdo de relación informal, mantiene la lógica de la alta regulación propia del contexto europeo, que se materializa en estas reglas de convivencia existentes, como proponen Caballé-Fabra et al. (2020). Esta dinámica se replica en Cali solamente en las tipologías de inquilinatos y paga-diarios. Allí, varios entrevistados llegaron con proyectos migratorios familiares y generaron arreglos de cohabitación basados en relaciones de parentesco de sangre, políticos o de amistad previos, con varios núcleos familiares, intergeneracionales y con presencia recurrente de menores de edad —recordando que esta franja etaria representa una cuarta parte del colectivo venezolano en Cali—. Estas unidades de convivencia suelen alquilar una casa, dividiéndose las habitaciones por núcleos familiares y distribuyéndose las cargas económicas equitativamente. Por tanto, no existen normas de convivencia explícitas ni una relación jerárquica entre ellos, aunque se genere interdependencia monetaria al asumir el costo de la vivienda y en muchos casos también de la alimentación.

Nosotros cocinamos juntos, nosotros nos ponemos de acuerdo, hacemos un mercado entre las dos familias, un buen mercado que nos dure 15 días. (Hombre, 22 años, Cali)

En consecuencia, estos arreglos residenciales facilitan que la unidad de convivencia esté conformada por un mayor número de personas, propiciando situaciones de hacinamiento crítico, con las consecuencias negativas que esto comporta para el desarrollo de la vida cotidiana, siendo usuales los conflictos que de allí se derivan y que pueden conllevar condiciones de inseguridad personal, especialmente entre las poblaciones más vulnerables, como la infancia.

Cuando viene la familia, pues a uno le toca estar con la mamá, o con la abuela, la tía..., porque son procesos que, es imprescindible para uno, pues como no ayudarlos, y a uno le toca aquí así, vivir como en una cajita toditos. (Mujer, 29 años, Cali)

Algunos entrevistados de Barcelona también manifestaron sentir inseguridad en el interior de su vivienda, al tener que compartirla con personas ajenas a su confianza y pudiendo estar expuestos a situaciones que atentaran contra su integridad personal o sus bienes. Además, otros mencionaron su incomodidad al residir con personas con hábitos de consumo de alcohol o drogas, e incluso cultivos de marihuana, con las implicaciones legales que esto podía acarrear.

Una habitación no me garantiza privacidad [...] o si yo tengo algo valioso, me da miedo guardarlo y salir a trabajar o ir a la calle y saber que estás viviendo con más personas y no sabes si van a entrar a tu habitación. (Mujer, 20 años, Barcelona)

#### 5.4. Localizaciones indeseadas

La localización de la vivienda responde a la estructura urbana de la ciudad y a las necesidades y posibilidades del inmigrante (Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012), lo que remite a un amplio espectro de cuestiones que no se profundizan en este estudio y a las que hacen referencia diversos autores (Bayona, 2008; Thiers et al., 2019; Vaccotti, 2017; García-García y Mayorga, 2023). Sin embargo, se ha corroborado en ambas ciudades cómo, durante el proceso de inserción, las zonas y las viviendas donde residen los migrantes no son las que desearían, sino aquellas a las que pueden acceder en función de su restringido presupuesto.

En Cali, un contexto urbano de acogida con déficits estructurales de fondo, algunos entrevistados manifestaron haber estado en sitios que consideraban peligrosos, con presencia de armas de fuego, robos, tráfico de droga y delincuencia, donde no se sentían seguros al transitar por las calles, en zonas degradadas del centro, o en las periferias, usualmente zonas de vivienda informal autoconstruida o de expansión urbana precaria. Manifestaron que estas eran sus únicas opciones de localización debido a requisitos que no podían cumplir o a limitaciones por el número de personas que cohabitaban, además de denotar aspectos asociados al denominado racismo inmobiliario, dificultad añadida para acceder a zonas mejor localizadas y dotadas en la ciudad. Este mismo racismo inmobiliario ha sido detectado en Barcelona en estudios previos (García-Martín y Buch-Sánchez, 2020), circunstancia confirmada por los entrevistados, aunque allí refieren que las mayores dificultades al buscar vivienda son los precios elevados y la situación administrativa irregular de algunos de ellos, quedando relegados igualmente a localizaciones indeseadas.

Aquí no se puede hacer una vida, pues, si eres inmigrante no, aquí ahorita hay muchos problemas económicos. Yo ahorita no tengo DNI estoy arreglando mis papeles y si se ponen un poco desconfiados por si no voy a pagar la habitación o el alquiler y como tengo este pasaporte, me cancelan. (Mujer, 20 años, Barcelona)

En la tabla 2 se sintetizan los aspectos expuestos en el apartado de resultados.

**Tabla 2.** Estrategias residenciales de los venezolanos en Cali y Barcelona

| Estrategia residencial                   | Aspectos comunes en las dos ciudades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Aspectos particulares en Barcelona (España)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Aspectos particulares en Cali (Colombia)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aspectos físicos y tipología de vivienda | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Viviendas precarias.</li> <li>— Informalidad.</li> <li>— Falta de espacio.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Habitaciones en apartamentos en bloques multifamiliares en altura.</li> <li>— Mal estado de conservación.</li> <li>— <i>Informalización de lo formal.</i></li> </ul>                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Casas en planta baja. Subdivisión y modificación de viviendas auto-construidas.</li> <li>— Inquilinatos en casas del centro.</li> <li>— Deficiencias estructurales y carencias físicas graves.</li> <li>— <i>Subdivisión de lo informal.</i></li> </ul>                                                                                                                      |
| Régimen de tenencia                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Sistema residencial dual: inserción en el sistema informal.</li> <li>— Alquileres por acuerdos de palabra.</li> <li>— Ausencia de garantías jurídicas.</li> <li>— Indeseabilidad del alquiler y subarriendo.</li> <li>— Propiedad como meta.</li> <li>— Preferencia por la vivienda en propiedad de Venezuela.</li> <li>— Retroceso en trayectorias residenciales.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Subarriendo de habitaciones.</li> <li>— Opción de buscar vivienda a través de internet.</li> <li>— Inestabilidad residencial.</li> <li>— Explotación residencial y estafas.</li> <li>— Desahucios invisibles.</li> <li>— Restricciones de uso de espacios o servicios.</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Viviendas compartidas, subarriendo, habitaciones en inquilinatos o paga-diario.</li> <li>— Búsqueda de vivienda a través de contactos.</li> <li>— Relativa estabilidad residencial.</li> <li>— Restricción de uso de servicios públicos.</li> </ul>                                                                                                                          |
| Arreglos residenciales                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Necesidad de generar arreglos de cohabitación para minimizar el gasto de vivienda.</li> <li>— Falta de privacidad e intimidad.</li> <li>— Convivencia forzada con más personas.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Proyectos migratorios individuales.</li> <li>— Acogida inicial corta.</li> <li>— Cohabitación sin lazos familiares ni de amistad.</li> <li>— Normas de convivencia restrictivas.</li> <li>— Jerarquía en la convivencia.</li> <li>— Independencia económica.</li> <li>— Mayores problemas de convivencia.</li> <li>— Inseguridad dentro de la vivienda.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Proyectos migratorios familiares.</li> <li>— Acogida inicial larga.</li> <li>— Cohabitación con lazos de sangre, políticos o de amistad.</li> <li>— Presencia importante de niños.</li> <li>— Normas de convivencia laxas o ausentes, jerarquía solo en inquilinatos y paga-diario.</li> <li>— Interdependencia monetaria.</li> <li>— Propensión al hacinamiento.</li> </ul> |
| Localización                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Ubicación inicial en zonas indeseadas.</li> <li>— Racismo inmobiliario.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Limitaciones por precio o irregularidad administrativa.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Zonas peligrosas.</li> <li>— Limitaciones por número de convivientes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Fuente: elaboración propia.

## 6. Discusión y conclusiones

En este trabajo hemos analizado, mediante entrevistas, las estrategias residenciales en el mercado informal de migrantes venezolanos en etapas tempranas de inserción en Cali y Barcelona, por lo que los resultados se ciñen exclusivamente a las experiencias narradas por la muestra de entrevistados. Acorde a la literatura previa, se corroboró que, en los mercados informales de vivienda, los migrantes venezolanos presentan comportamientos similares a los de los autóctonos de bajos recursos, pues sobre ellos recaen los mismos condicionantes que delimitan sus opciones habitacionales a dichos mercados (Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012; Vaccotti, 2017). Sin embargo, hay rasgos particulares en su proceso de inserción residencial asociados a la condición intrínseca de extranjería que es percibida como una dificultad añadida a la hora de buscar vivienda, lo que termina relegándolos a contextos residenciales y regímenes de tenencia indeseados y generando una movilidad descendente en sus trayectorias residenciales, coincidiendo con lo afirmado por Marcos y Mera (2018).

Al analizar un colectivo migratorio con un mismo origen y dos destinos distintos, se pudo profundizar en las diferencias y en las similitudes de su inserción residencial en ciudades ubicadas en el Sur y el Norte Globales, en función de los filtros en los perfiles migratorios atraídos por estos destinos (determinados, por ejemplo, por el esfuerzo económico inicial que supone el proyecto migratorio) y de las marcadas diferencias de los sistemas sociales y residenciales con que se encuentran al llegar. Si bien existen trabajos previos que analizan la inmigración extranjera en relación con la informalidad residencial en Barcelona, este es un primer aporte a la literatura que contrasta estas dos inserciones y sobre el fenómeno en Cali, ciudad con relativa novedad como receptora de dichos flujos migratorios.

En ambos casos analizados sobresalió la relevancia de dicha informalidad residencial durante la inserción, aunque con formas e implicaciones diferenciadas según el contexto. En Cali, así como en numerosas ciudades del Sur Global (Contreras-Gatica et al., 2019; Garrido Mantilla, 2021; Magliano y Perissinotti, 2020), la informalidad es un mecanismo generalizado de relacionamiento en la vida social, que se extiende casi a todas sus esferas, como consecuencia de un Estado débil, con poca capacidad de producir regulaciones pertinentes e inclusivas para todos los grupos sociales (Theodore et al., 2018). Es por ello que buena parte de la fuerza laboral allí se emplea informalmente, y que sus ciudades han protagonizado procesos masivos de urbanización informal.

Por su parte, Barcelona, y España en general, presentan un entorno altamente regulado, donde el alcance del Estado es mayor y la informalidad se relega a aspectos puntuales. En el mercado laboral, por ejemplo, se expresa en la evasión del pago de prestaciones sociales a empleados como cuidadores, servicio doméstico u hostelería y a aquellos que se encuentran en irregularidad administrativa, como muestra Gálvez-Iniesta (2020), mientras que, en el asunto habitacional, la informalidad se circunscribe específicamente al subarriendo de habitaciones. Esta diferencia estructural en los mecanismos de regulación

y el rol de la informalidad en los contextos de recepción migratoria del Sur Global y del Norte Global parecen ser determinantes fundamentales de las estrategias residenciales de los migrantes venezolanos y de sus posibilidades de inserción residencial y social.

Así, en Cali se observó que la informalidad propicia que el parque edificado de autoconstrucción pueda transformarse y adaptarse más rápidamente a la demanda para acoger, tanto en su primera etapa como posteriormente, al colectivo migratorio que alquila espacios en condiciones de extrema precariedad. Estas condiciones pueden ser duraderas y compartidas con los autóctonos de bajos ingresos, en línea con los resultados de otros estudios en ciudades del Sur Global (Contreras-Gatica et al., 2019; Theodore et al., 2018). Allí, en muchos casos se accede a la oferta residencial a través de redes migratorias y de estrategias tradicionales entre los grupos sociales más precarios, como el allegamiento entre familiares y conocidos, que usualmente implica sobreocupación de las viviendas, especialmente debido a que la migración con frecuencia sucede en grupos familiares y con bajo poder adquisitivo.

En contraste, en Barcelona el parque residencial es rígido e inflexible, por lo que el alojamiento de población migrante se da a través de la informalización de lo formal o la práctica de subarriendo, a la que se adaptan mediante arreglos de coresidencia con extraños, por lo que se percibe inseguridad al interior de la vivienda. Esto se deriva de la convivencia forzada, de la alta exposición a reglas, condiciones restrictivas y ejercicios de poder por parte del arrendador, lo que se traduce en abusos e inestabilidad residencial y coincide con los hallazgos de un estudio previo (Orozco-Martínez et al., 2023).

Es evidente entonces que, en ambos contextos, la calidad de vida de los migrantes se ve afectada por su condición residencial, pero las expresiones e implicaciones son particulares en los contextos estudiados. Estas deben ser tomadas en consideración para el diseño de políticas de vivienda dirigidas a la población migrante, para reducir su vulnerabilidad y favorecer su integración en el destino, a la vez que se gestionan los impactos sobre la transformación urbana del mismo.

Por último, emerge la necesidad de continuar esta investigación abarcando otras dimensiones de la migración venezolana, por ejemplo, la espacial, para analizar su localización y evaluar la posible existencia de patrones de concentración, segregación o dispersión de este colectivo en diferentes contextos de acogida o su acceso a otros regímenes de tenencia como la propiedad.

## Referencias bibliográficas

- ABRAMO, Pedro (2010). «El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis». *Territorios*, 18-19. Recuperado de <<https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/827>>
- (2012). «La ciudad com-fusa: Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 38 (114). <<http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>>



- ACNUR (2022). *Refugiados y migrantes venezolanos en la región: América Latina y el Caribe*. Agencia de la ONU para los refugiados. Recuperado de <<https://www.r4v.info/es/refugiadosymigrantes>>
- ACOSTA, Diego; BLOUIN, Cécile; FREIER, Luisa y FUNDACIÓN CAROLINA (2019). *La emigración venezolana: Respuestas latinoamericanas*. Madrid: Fundación Carolina. <<https://doi.org/10.13140/RG.2.2.33921.71523>>
- ÁLAMO-GÓMEZ, Nuria del y TREJO-PÉÑA, Alma (2020). «Los estudiantes venezolanos en España: Un colectivo migratorio cualificado afectado por el conflicto». *América Latina Hoy*, 85 (julio), 91-109. <<https://doi.org/10.14201/alh.21958>>
- ALGABA, Antonio (2003). «La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: Las desventajas de la inmigración. Novedades y permanencias». *Scripta Nova*, VII (146). Recuperado de <<http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/699>>
- ARANGO, Joaquín (2003). «La explicación teórica de las migraciones: Luz y sombra». *Migración y Desarrollo*, 1 (1). Recuperado de <<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=66000102>>
- ARBACI, Sonia (2008). «(Re)viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: Housing and urban regimes as mechanisms of marginalization». *Housing Studies*, 23 (4), 589-613. <<https://doi.org/10.1080/02673030802117050>>
- ARRIAGADA, Camilo; ICAZA, Ana María y RODRÍGUEZ, Alfredo (1999). «Allegamiento, pobreza y políticas públicas: Un estudio de domicilios complejos del Gran Santiago». *Temas Sociales*, 25. Recuperado de <<http://www.sitiosur.cl/r.php?id=45>>
- ASTUDILLO-RODAS, Angela María y GARCÍA-GARCÍA, Diva Marcela (2021). «Las formas particulares de organización doméstica y residencial en el hábitat informal: allegamiento y redes de apoyo en dos barrios de Bogotá». *Revista Latinoamericana de Estudios de Familia*, 13 (1), 26-45. <<https://doi.org/10.17151/rlef.2021.13.1.3>>
- BAYONA, Jordi (2007). «La estructura del hogar como reflejo de una primera etapa del proceso migratorio: El caso de la ciudad de Barcelona». *Papeles de Geografía*, 45-46, 5-26. Recuperado de <<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40704601>>
- (2008). «El impacto de la inmigración extranjera en la estructura demográfica de las ciudades». *ACE: Architecture, City and Environment*, 3 (8), 52-64. <<https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2460>>
- BAYONA, Jordi; DOMINGO, Andreu y GIL, Fernando (2008). «Población extranjera y vivienda en Cataluña: Evolución reciente y previsión de la demanda». *Anales de Geografía*, 28 (2), 37-62. Recuperado de <<http://hdl.handle.net/2445/172329>>
- BERMÚDEZ, Teresa; DÍAZ, Fernando; FEU, Miriam y LACALLE, Sonia (2018). *La llar és la clau*. Càritas Diocesana de Barcelona. Recuperado de <<https://caritas.barcelona/es/publicacion/el-hogar-es-la-llave/>>
- BOELHOUWER, Peter y VAN DER HEIJDEN, Harry (1993). *Housing Systems in Europe*. Delft University Press. Recuperado de <<http://resolver.tudelft.nl/uuid:277d43da-29b4-49b6-ae0f-44c2d2b74f37>>
- BOGUE, Donald (1959). «Internal Migration». En: HAUSER, Philip y DUNCAN, Otis Dudley (eds.). *The Study of Population*. Chicago: University of Chicago Press, 486-509.
- BOLOGNA, Eduardo León y FALCÓN, María del Carmen (2016). «Migración sur-sur: Factores relacionales e inserción segmentada de la población boliviana y peruana en la ciudad de Córdoba, Argentina». *Estudios Demográficos y Urbanos*, 31 (3), 729-773. <<https://doi.org/10.24201/edu.v31i3.13>>

- BONVALET, Catherine y DUREAU, Françoise (2002). «Los modos de habitar: Unas decisiones condicionadas». En: DUREAU, Françoise; DUPONT, Véronique; LELIÈVRE, Éva; LÉVY, Jean-Pierre y LULLE, Thierry (eds.). *Metrópolis en movimiento: Una comparación internacional*. Bogotá: Alfaomega, 69-98.
- BOURDIEU, Pierre (2000). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.
- BURRIEL, Eugenio (2008). «La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006)». *Scripta Nova*, 12 (270). Recuperado de <<https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1489>>
- CABALLÉ-FABRA, Gemma; GARCÍA-TERUEL, Rosa; LAMBEA-LLOP, Núria; NASARRE-AZNAR, Sergio y SIMÓN-MORENO, Héctor (2020). *La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales*. Recuperado de <[https://www.sindicaturabarcelona.cat/wp-content/uploads/2020/12/habitatge-compartit\\_es\\_.pdf](https://www.sindicaturabarcelona.cat/wp-content/uploads/2020/12/habitatge-compartit_es_.pdf)>
- CASTILLO-CRASTO, Tomás y REGUANT-ÁLVAREZ, Mercedes (2017). «Percepciones sobre la migración venezolana: Causas, España como destino, expectativas de retorno». *Migraciones*, 41 (41), 133-163.  
<<https://doi.org/10.14422/mig.i41.y2017.006>>
- CÓCOLA, Agustín (2016). «Holiday rentals: The new gentrification battlefield». *Sociological Research Online*, 21 (3), 1-9.  
<<https://doi.org/10.5153/sro.4071>>
- COLECTIVO IOÉ (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Observatorio Permanente de la Inmigración. Recuperado de <<https://www.colectivoioe.org/uploads/0eaefc67da03a40d6be2755eef2e5b3c284198b.pdf>>
- CONTRERAS-GATICA, Yasna; ALA-LOUKO, Veera y LABBÉ, Gricel (2015). «Acceso excluyente y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique». *Polis*, 14 (42), 53-78.  
<<https://doi.org/10.4067/S0718-65682015000300004>>
- CONTRERAS-GATICA, Yasna; NEVILLE, Laura y GONZÁLEZ, Rodrigo (2019). «Informality in access to housing for Latin American migrants: A case study of an intermediate Chilean city». *International Journal of Housing Policy*, 19 (3), 411-435.  
<<https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1627841>>
- CONTRERAS-GATICA, Yasna y PALMA-CALORIO, Pedro (2015). «Migración latinoamericana en el área central de Iquique: Nuevos frentes de localización residencial y formas desiguales de acceso a la vivienda». *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 35 (2), 45-64.  
<[https://doi.org/10.5209/rev\\_AGUC.2015.v35.n2.50114](https://doi.org/10.5209/rev_AGUC.2015.v35.n2.50114)>
- CRAVINO, María Cristina (2009). *Los mil barrios (in)formales*. Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- (2012). «La rebelión de los inquilinos: Procesos migratorios y ciudad informal». En: CAGGIANO, Sergio; CASULLO, María Esperanza; CRAVINO, María Cristina; CREMONTE, Juan Pablo; FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl; GRIMSON, Alejandro; KAUFMAN, Alejandro; LÓPEZ, María Pía; SORÍN, Jaime y VOMMARO, Gabriel (eds.). *Racismo, violencia y política: Pensar el Indoamericano, dos años después*. Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- DANE (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda*. Recuperado de <<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018>>



- (2021). *Encuesta de Condiciones de Vida*. Recuperado de <<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2021?highlight=WYJLY3YiLDIwMjFd>>
- (2022a). *Gran Encuesta Integrada de Hogares*. Recuperado de <<https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/771>>
- (2022b). «Medición de ocupación informal: Trimestre móvil mayo-julio (2021-2022)». *Boletín Técnico: Gran Encuesta Integrada de Hogares GEIH* (mayo-julio). Recuperado de <[https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech\\_informalidad/bol\\_geih\\_informalidad\\_may22\\_jul22.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech_informalidad/bol_geih_informalidad_may22_jul22.pdf)>
- DI VIRGILIO, Mercedes y GIL Y DE ANSO, María Laura (2012). «Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina)». *Revista de Estudios Sociales*, 44, 158-170. Recuperado de <<http://journals.openedition.org/revestudsoc/7442>>
- DOMINGO, Andreu y BAYONA, Jordi (2002). «Habitatge i assentament de la població de nacionalitat estrangera als barris de Barcelona, 1991 i 2001». *Qüestions d'Habitatge*, 8, 1-28. Recuperado de <<https://portalrecerca.uab.cat/es/publicacions/habitatge-i-assentament-de-la-poblaci%C3%B3-de-nacionalitat-estrangera>>
- DOMINGO, Andreu; GALEANO, Juan y BAYONA, Jordi (2021). «La migració estrangera a Barcelona: De la crisi financera del 2008 a la pandèmia del 2020». *Barcelona Societat*, 28, 26-40. Recuperado de <<https://ddd.uab.cat/record/270823>>
- GÁLVEZ-INIESTA, Ismael (2020). «The Size, Socio-Economic Composition and Fiscal Implications of the Irregular Immigration in Spain». *Working Paper: Economics*, 20 (8). Recuperado de <<https://hdl.handle.net/10016/30643>>
- GARCÍA-ALMIRALL, Pilar y FRIZZERA, Agustín (2008). «La trayectoria residencial de la inmigración en Madrid y Barcelona: Un esquema teórico a partir del análisis cualitativo». *ACE: Architecture, City and Environment*, 8, 39-52. <<https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2456>>
- GARCÍA-GARCÍA, Diva Marcela (2019). *Convergencias y divergencias sociodemográficas en el sistema residencial bogotano*. [Tesis doctoral] Universitat Autònoma de Barcelona. Recuperado de <<http://hdl.handle.net/10803/669490>>
- GARCÍA-GARCÍA, Diva Marcela; LÓPEZ-COLÁS, Julián y MÓDENES, Juan Antonio (2018). «Sociodemographic analysis of the objective and subjective conditions of overcrowding in Spain». *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 27 (1), 195-213. <<https://doi.org/10.15446/rcdg.v27n1.56990>>
- GARCÍA-GARCÍA, Diva Marcela y MAYORGA, José Mario (2023). «Asentamiento y segregación residencial en la migración sur – sur: migrantes venezolanos en Bogotá-Colombia». *Bitácora Urbano Territorial*, 33 (2), 91-106. <<https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n2.106141>>
- GARCÍA-MARTÍN, Alberto y BUCH-SÁNCHEZ, Esteban (2020). *¿Se alquila?: Discriminación y xenofobia en el mercado del alquiler*. Madrid: Provivienda. Recuperado de <<https://www.provivienda.org/informe-se-alquila-racismo-xenofobia-mercado-alquiler/>>
- GARRIDO-MANTILLA, Adriana (2021). «Localización residencial inmigrante en el mercado de alquiler del Distrito Metropolitano de Quito». *Revista INVI*, 36 (101), 200-226. <<https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000100200>>
- GÓMEZ, Pablo Sebastián (2012). «Circuitos migratorios Sur-Sur y Sur-Norte en Paraguay: Desigualdades interdependientes y remesas». *DesiguALdades.net Working*

- Paper Series*, 15, Berlín: Research Network on Interdependent Inequalities in Latin America. Recuperado de <[https://www.desigualdades.net/Resources/Working\\_Paper/15-WP-Gomez-Online.pdf](https://www.desigualdades.net/Resources/Working_Paper/15-WP-Gomez-Online.pdf)>
- HUJO, Katja y PIPER, Nicola (2007). «South-South Migration: Challenges for development and social policy». *Development*, 50, 19-25.  
<<https://doi.org/10.1057/palgrave.development.1100419>>
- INE (2022). *Padrón Continuo de Habitantes 2022*. Recuperado de <[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177010&menu=resultados&idp=1254734710990](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177010&menu=resultados&idp=1254734710990)>
- (2023). *Censo de Población y Viviendas 2021*. Recuperado de <[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981)>
- LOMBAERDE, Philippe de; GUO, Fei y PVOA-NETO, Helion (2014). «Introduction to the special collection: South-south migrations: What is (still) on the research agenda». *International Migration Review*, 48 (1), 103-112.  
<<https://doi.org/10.1111/imre.12083>>
- MAGLIANO, María-José y PERISSINOTTI, María-Victoria (2020). «La periferia auto-construida: Migraciones, informalidad y segregación urbana en Argentina». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 46 (138), 5-23.  
<<https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000200005>>
- MARCOS, Mariana y MERA, Gabriela (2018). «Migración, vivienda y desigualdades urbanas: Condiciones socio-habitacionales de los migrantes regionales en Buenos Aires». *Revista INVI*, 33 (92), 53-86.  
<<https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000100053>>
- MASSEY, Douglas; ARANGO, Joaquin; HUGO, Graeme; KOUAOUCCI, Ali; PELLEGRINO, Adela y TAYLOR, J. Edward (1993). «Theories of International Migration: A Review and Appraisal». *Population and Development Review*, 19 (3), 431-466.  
<<https://doi.org/10.2307/2938462>>
- MERA, Gabriela y MARCOS, Mariana (2015). «Cartografías migratorias urbanas: Distribución espacial de la población extranjera en la Ciudad de Buenos Aires (2010)». *Geograficando*, 11 (1). Recuperado de <<https://www.geograficando.fahce.unlp.edu.ar/article/view/Geov11n01a04>>
- MIGRACIÓN COLOMBIA (2022). *Distribución de venezolanos en Colombia*. Recuperado de <<https://www.migracioncolombia.gov.co/infografias-migracion-colombia/distribucion-de-venezolanas-y-venezolanos-en-colombia>>
- MÓDENES, Juan Antonio (2019). «L'insostenible augment de la inseguretat residencial a Espanya». *Perspectives Demogràfiques*, 1-4.  
<<https://doi.org/10.46710/ced.pd.cat.13>>
- NURUN, Akm y KRISHNAN, Parameswara (1993). «Some approaches to the study of human migration». En: MAHADEVAN, Kuttan y KRISHNAN, Parameswara (eds.). *Methodology for Population Studies and Development*. Nueva Delhi: Sage Publications, 81-121.
- OBSERVATORIO PERMANENTE DE LA INMIGRACIÓN (2022). *Flujo de autorizaciones de residencia concedidas a extranjeros*. Gobierno de España. Recuperado de <[https://www.inclusion.gob.es/web/opi/estadisticas/catalogo/flujo\\_autorizaciones](https://www.inclusion.gob.es/web/opi/estadisticas/catalogo/flujo_autorizaciones)>
- OBSERVATORIO PROYECTO MIGRACIÓN VENEZUELA (2021). *Encuesta de Calidad de Vida de los venezolanos en Colombia*. Recuperado de <<https://migravenezuela.com/informes/encuesta-de-calidad-de-vida-e-integracion-de-los-migrantes-venezolanos/>>

- ONU (2005). *Living arrangements of older persons around the world*. Recuperado de <<https://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/ageing/LivingArrangements.pdf>>
- OROZCO-MARTÍNEZ, Carolina; BAYONA-I-CARRASCO, Jordi y GIL-ALONSO, Fernando (2023). «El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona». *Revista EURE*, 49 (147). <<https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>>
- OVIDEO-ARANGO, Juan Daniel (2021). *Perfil demográfico, laboral y educativo de la migración venezolana, 2014-2021: Un panorama usando la Gran Encuesta Integrada de Hogares*. [Conferencia] (17 de diciembre). Serie Notas Estadísticas, DANE. Recuperado de <<https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/notas-estadisticas/dic-2021-nota-estadistica-perfil-demografico-laboral-poblacion-venezolana-en-colombia-2014-2021-presentacion.pdf>>
- (2022). *Avances en el Sistema de Información de Estadísticas Migratorias: Un panorama de los migrantes venezolanos desde el Censo y las Estadísticas Vitales*. [Video] (16 de febrero). YouTube. Recuperado de <<https://www.youtube.com/watch?v=O5ubewLEkakyt=10s>>
- PEDONE, Claudia (2010). «Cadenas y redes migratorias: Propuesta metodológica para el análisis diacrónico-temporal de los procesos migratorios». *Empiria: Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, 19, 101-132. <<https://doi.org/10.5944/empiria.19.2010.2016>>
- PIORE, Michael (1979). *Birds of passage: Migrant labor and industrial societies*. Cambridge: Cambridge University Press. <<https://doi.org/10.1017/CBO9780511572210>>
- SÁENZ, Hernando (2018). «El arrendamiento residencial en los barrios populares: las redes de relaciones y la generación de compromisos». *Territorios*, 38, 95-117. <<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.5999>>
- SASSANO-LUIZ, Silvana; RESINO-GARCÍA, Rosa; MAYORAL-PEÑAS, Milagros; JIMÉNEZ-BLASCO, Beatriz Cristina y BARBAS-NIETO, Ricardo (2023). «La inmigración venezolana en la ciudad de Madrid». *Espacio, Tiempo y Forma: Serie VI, Geografía*, 16, 1-24. <<https://doi.org/10.5944/etfvi.16.2023.35661>>
- SASSEN, Saskia (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press. <<https://doi.org/10.1515/9781400847488>>
- SECRETARIA D'HABITATGE I INCLUSIÓ SOCIAL (2022). *Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya*. Recuperado de <<https://governobert.gencat.cat/web/shared/Transparencia/normativa-en-tramit/VPD/en-tramit/decrets/decret-pla-territorial-sectorial-habitatge/audiencia-informacio-publica-vigent/Pla-Territorial-versio-4-7-22-redu.pdf>>
- STEFONI, Carolina (2018). *Panorama de la migración internacional en América del Sur*. Serie Población y Desarrollo, 123. Naciones Unidas y OIM. Recuperado de <[https://refugeesmigrants.un.org/sites/default/files/eclac\\_america\\_del\\_sur\\_resumen\\_ejecutivo.pdf](https://refugeesmigrants.un.org/sites/default/files/eclac_america_del_sur_resumen_ejecutivo.pdf)>
- THEODORE, Nik; PRETORIUS, Anmar; BLAAUW, Derick y SCHENCK, Catherina (2018). «Informality and the context of reception in South Africa's new immigrant destinations». *Population, Space and Place*, 24 (3). <<https://doi.org/10.1002/psp.2119>>
- THIERS, Jenniffer; PUJADAS, Isabel y BAYONA, Jordi (2019). «Movilidad residencial, concentración territorial y características sociodemográficas de los latinoamericanos en las metrópolis de Madrid y Barcelona». *Biblio 3w*, XXIV (1274). Recuperado de <<https://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/28440>>

- TORRE-CANTALAPIEDRA, Eduardo y GIORGULI-SAUCEDO, Silvia (2016). «Movilidades internas e internacionales en Colombia». *Revista Latinoamericana de Población*, 10 (19). <<https://doi.org/10.31406/relap2016.v10.i2.n19.1>>
- TRIBÍN-URIBE, Ana María y BANCO DE LA REPÚBLICA (2020). «Migración desde Venezuela en Colombia: Caracterización del fenómeno y análisis de los efectos macroeconómicos». *Ensayos sobre Política Económica*, 97, 1-74. <<https://doi.org/10.32468/espe.97>>
- VACCOTTI, Luciana (2017). «Migraciones e informalidad urbana: Dinámicas contemporáneas de la exclusión y la inclusión en Buenos Aires». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 43 (129), 49-70. <<https://doi.org/10.4067/S0250-71612017000200003>>
- VALLES, Miguel S. (2002). *Entrevistas cualitativas*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS). Cuadernos Metodológicos, 32.
- WEISS-FAGEN, Patricia y BUMP, Micah (2005). «Envío de remesas entre países vecinos en América Latina». En: TERRY, Donald F. y WILSON, Steven R. (eds.). *Remesas de inmigrantes: Moneda de cambio económico y social*. Banco Interamericano de Desarrollo, 235-263.
- WILLIAMS, Colin; BEJAKOVII, Predrag; MIKULII, Davor; FRANIC, Josip; KEDIR, Abbi y HORODNIC, Ioana Alexandra (2017). *An evaluation of the scale of undeclared work in the European Union and its structural determinants: Estimates Using the Labour Input Method*. Luxemburgo: Publications Office of the European Union. <<https://doi.org/10.2139/ssrn.3092080>>

## Artículo 6

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (En prensa). Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. *ACE-Architecture City and Environment*.

Enviado: 15 de marzo de 2024

Aceptado: 13 de diciembre de 2024

Publicado: En prensa



## Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona

Carolina Orozco-Martínez <sup>1</sup> | Jordi Bayona-i-Carrasco <sup>2</sup> | Fernando Gil-Alonso <sup>3</sup>

Recibido: dd-mm-aaaa | Versión final: dd-mm-aaaa

### Abstract

Shared housing as a residential option is currently widespread, especially in large cities, where the excessive cost of dwelling generates a large part of the residentially excluded population. By 2022, the foreign-born population living in the Barcelona region amounted to 28.5% of its residents, becoming key players in its current demographic, residential and urban dynamics. During the first stages of their residential incorporation process, shared housing, coming from informal residential markets, is a common form of housing tenure. The main aim of this study is to analyze the relationship between foreign-born population and the supply of rooms for rental in Barcelona. Due to the absence of official statistics regarding shared housing, a quantitative and spatial analysis is conducted at the census tract level. Data obtained from the Idealista.com website, combined with sociodemographic variables from official sources is used for this purpose. This information is processed using Local Moran's I index and K-Means clustering method. The results show that the number of listings is positively correlated with the presence of immigrants and, in the areas where both variables converge, two different dynamics appear. In the central area of Barcelona, which concentrates the city's main tourist and leisure activities, rooms are higher priced and most immigrants from the Global North are located there while, in the outskirts, room prices are below average and almost all the foreign-born population is from the Global South.

**Keywords:** informal housing markets; immigration; subletting; web scraping

### Citation

Orozco-Martínez, C et al. (XXXX). Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona, *ACE Architecture, City and Environment*, v(n), ppppp. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

## Vivienda compartida e inmigración: la existencia de un mercado de (sub)arriendo dual en Barcelona

### Resumen:

La vivienda compartida como opción residencial está actualmente muy extendida, especialmente en las grandes ciudades, donde el excesivo coste de la vivienda genera una gran parte de población residencialmente excluida. En 2022, los nacidos en el extranjero residentes en la región de Barcelona ascendían al 28,5%, convirtiéndose en actores clave en las dinámicas demográficas, residenciales y urbanas actuales. Durante las primeras etapas del proceso de inserción residencial, la vivienda compartida, procedente de mercados residenciales informales, es un régimen de tenencia común. El objetivo principal del estudio es analizar la relación entre la población nacida en el extranjero y la oferta de habitaciones de alquiler en Barcelona. Dada la ausencia de estadísticas oficiales sobre vivienda compartida, se realiza un análisis cuantitativo y espacial a escala de sección censal. Se utilizan datos obtenidos de la web Idealista.com, combinados con variables sociodemográficas de fuentes oficiales. Esta información se analiza usando el índice Local Moran's I y el método de clústers K-Means. Los resultados muestran que el número de anuncios está positivamente correlacionado con la presencia de inmigrantes y, en las zonas donde convergen ambas variables, aparecen dos dinámicas diferenciadas. En la zona centro de Barcelona, que concentra las principales actividades turísticas y de ocio de la ciudad, las habitaciones tienen precios más elevados y la mayoría de los inmigrantes del Norte Global se localizan allí mientras que, en la periferia, los precios de las habitaciones están por debajo de la media y casi toda la población nacida en el extranjero procede del Sur Global.

**Palabras clave:** mercados informales de vivienda; inmigración; subarriendo; web Scraping

<sup>1</sup> Architect, Predoctoral Researcher, University of Barcelona, (ORCID: [0000-0002-7254-6198](https://orcid.org/0000-0002-7254-6198)). <sup>2</sup> PhD in Demography, Serra Hùnter Associate Professor, Department of Geography, University of Barcelona and Associate Researcher, Centre d'Estudis Demogràfics/CERCA, (ORCID: [0000-0003-2819-9085](https://orcid.org/0000-0003-2819-9085)). <sup>3</sup> PhD in Geography, Associate Professor, Department of Geography, University of Barcelona, (ORCID: [0000-0002-8910-1881](https://orcid.org/0000-0002-8910-1881)). Contact e-mail: [corozco@ub.edu](mailto:corozco@ub.edu).

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.

## 1. Introduction and aims

The present tension in the residential market, in Spain and also worldwide, in terms of both rented and purchased property (Ardura-Urquiaga et al., 2021), is making housing increasingly less affordable for people with low incomes who are seeking accommodation in city centers where demand is growing and rents are unaffordable (Rodríguez-Suárez et al., 2023). As a result, adaptive changes are occurring in residential practices, in which shared housing based in (sub)let rooms stands out as a common, widespread arrangement (Kim et al., 2020; Maalsen, 2019). This situation is leading to the emergence of secondary housing markets where several types of rooms to let meet different demands, depending on the income of the individual concerned (Onrubia-Fernández, 2010).

In Spain, the long-term shared housing comes under the headings of flat shares, rooms for rent, or sublets, types of tenancy that are increasingly common and based on informal agreements lacking specific regulations. In practice, the room rental contracts that are signed are merely anecdotal and, moreover, they exist in a regulatory vacuum that is difficult to fit into any legal framework (Méndez, 2021). Neither is there any registry of (sub)rented rooms or, accordingly, a minimal guarantee of legal protection for sublessors or sublessees. Although there are reports that show that the supply of, demand for, and prices of rented rooms are rising (Idealista News, 2019; PisoCompartido.com, 2022), these data are not included in the official statistics, which means that their analysis is limited and complex (Maalsen, 2019), and even more so when 36% of long-term housing rentals in Spain are not declared (Caballé-Fabra et al., 2019).

Room accommodation has traditionally been associated with young people and students who understand this living arrangement as a stage in their residential emancipation (Uyttebrouck et al., 2020). However, everything would seem to suggest that shared housing is becoming a viable option of long-term housing for a large section of the population with low or irregular incomes (Maalsen, 2019; Watson, 1994). Among the immigrant population, moreover, this is a particularly common form of accommodation, especially in the early stages of their residential incorporation (Fullaondo, 2008; García-Almirall & Frizzera, 2008) and, for many of them, it is the only way they can manage to have a roof over their heads. Consequently, it is relevant to study the relationship between shared housing and the presence of foreign immigrants whose undeniable demographic influence in Spain makes them key players in the metropolitan housing market. The city of Barcelona and the urban continuum consisting of four neighboring municipalities—Badalona, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià del Besós, and Santa Coloma de Gramenet (Figure 8, appendix)—constitute the area of analysis in this article. In January 2022, the foreign-born population in these five municipalities was 28.5% (650,141) of the total of 2.28 million inhabitants (INE, 2023).

Bearing in mind that the literature on long-term shared housing is scarce, and still more so in Spain, this article is an early contribution to the study of this tenancy arrangement in relation to the immigrant population in a stressed housing market like that of Barcelona. In this endeavor it analyses the phenomenon of room rental quantitatively and spatially, at the census tract scale, using an alternative statistical source, which is to say the supply of rooms as gleaned from online listings. In particular, data from the website Idealista.com are used, the main real estate website in Spain, which has enabled an online relationship between lessors and lessees, and has played a key role in the expansion of this secondary housing market (Maalsen, 2020; Zhang & Gurran, 2020). Data on the supply of rooms in four recent time frames have been taken from this website. Our initial hypothesis is that census tracts with more room listings are likely to coincide with areas hosting a larger percentage of foreign-born population. We anticipate that areas with higher room prices will predominantly draw immigrants from developed countries (Global North), while those with lower prices will primarily attract immigrants from the Global South.

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.



The study aims, first, to analyze the spatial distribution of the supply of rooms to obtain detailed knowledge of their characteristics, the number of listings, and average prices. A second aim is to relate this supply, in the one hand to the presence of the foreign-born population, and on the other, to the average household income, and average rental price of housing, to identify zones of concentration with similar characteristics in terms of these variables. Third, and finally, by means of spatial autocorrelation analysis, a further aim is to generate clusters based on these variables in order to identify geographical patterns of rooms with similar characteristics.

The findings give an overview of part of phenomenon of (sub)letting rooms in a metropolitan urban context with a high percentage of immigrant population where housing is increasingly less affordable, these being characteristics that converge with late emancipation in the local population, and high numbers of tourists and students in the city. It should be recalled that there are other submarkets for rooms as long-term accommodation, using other online platforms, through friends or acquaintances, noticeboards in public places, social media and other sources that are not included in this analysis.

## 2. Theoretical approach: shared housing, immigration, and digitalization

In order to give a comprehensible account of the background context of this analysis and the role of online platforms specializing in long-term room rentals it is necessary to offer a definition of shared housing, and an account of the scant regulatory framework in Spain. Furthermore, it is important to know the reasons for and implications of residing in a room, especially in the case of the immigrant community.

First, it is important to establish the slight differences between the three types of shared housing that are being analysed in relation to the housing tenure. The first is flat shares where a group of people with no family ties rent and share a flat without any hierarchical organization of their cohabitation. The second type is room rental in a property, coming under the Spanish Civil Code in the articles pertaining to rentals in general. A third variant is subletting, which comes under the Law on Urban Leases (LAU) which, with prior authorization of the owner, allows the tenant to sublet rooms, as long as the dwelling concerned continues to be the tenant's residence. In the latter two forms, there is a hierarchy between the subtenant and the sublessor or owner of the dwelling, and the rules of coexistence and use of spaces are established by either of the latter. The absence of specific legal framework and registration of shared housing makes impossible to quantify property relationships inside the phenomenon and to distinguish between sublets and rented rooms. In this regard, Orozco-Martínez et al. (2023) mention four categories of shared housing, depending on the use and availability of spaces and services: open, shared, restrictive, and without services. For practical purposes, the terms flat shares, rented rooms, and sublets will be used interchangeably in this study when referring to the phenomenon of shared housing.

The literature presents attempts to identify the characteristics of users of shared housing and their reasons for residing in this type of accommodation. Hence, people with lower incomes, who have always sought affordable housing, resort to subletting as the only option they can afford (Bailey, 1987; Watson, 1994). Neither sublessor nor sublessee chooses the option of subtenancy because it is attractive. Their basic needs are to solve the problem of housing and to share financial burdens as both generally tend to have low incomes (Bailey, 1987). In the Western setting, shared housing has usually been understood as a temporary form of tenancy, based more on need than volition, and a recourse of groups like students and immigrants with low incomes who are trying to reduce housing costs so they can cover other needs (Hemmens et al., 1996; Uyttebrouck et al., 2020). However, such approaches are incomplete in the current global context where tension in the housing market and the disproportionate increase in the cost of housing in big cities by comparison with the average

income of the population mean that, in practice, subletting has become the usual dwelling solution of many people (Maalsen, 2019; Manting et al., 2022), as well as for the specific aforementioned groups. Moreover, such profiles as transnational immigrants, either from the Global North, digital nomads, or temporary residents with high purchasing power are starting to compete for the same building stock, thus contributing to rising rents and, as a result, to the processes of gentrification in certain areas of the city (Cocola-Gant & López-Gay, 2020). In addition, rising prices mean that there are sublessors who are making money from this activity and the need of others for a roof over their heads.

Another factor is that shared housing has been classified as voluntary and involuntary. The former entails social or economic reasons of convenience or pleasure, and the person considers this form of dwelling as home. By contrast, with involuntary sharing this kind of accommodation does not represent a home as it is mainly the result of economic or social difficulties or both (Ahrentzen, 2003; Caballé-Fabra et al., 2019; Wright et al., 1998), especially in the case of the immigrant population (Manting et al., 2022). Hemmens & Hoch (1996) describe four major reasons for sharing a home. First is the result of a situation of emergency or need, as a solution to some problematic situation or calamity. Second is dependence when people are unable to fend for themselves because of age or illness, and they share their home with a caregiver, a situation which, in Spain, usually involves Latin American or Filipino immigrants, mainly women, who are engaged in live-in work with all the negative employment conditions and social implications entailed by this practice (Domínguez-Pérez et al., 2021).

The third category refers to a stage of residential improvement (Ahrentzen, 2003) by way of an economic contribution, reducing housing costs by renting a room and thereby accumulating capital and, at the same time, gaining access to dwellings in better locations (Després, 1991) and with improved physical characteristics. Nevertheless, this contention is debatable as the literature generally describes the opposite, which is to say that shared housing has greater physical deficiencies and is located in the oldest and more run-down areas of the city (Bolt et al., 2002; Colectivo IOÉ, 2005; García-Almirall et al., 2008; Onrubia-Fernández, 2010). Finally, in the fourth category are users of shared housing as a residential strategy in temporary stages of growth, change, or for a specific purpose. Under this heading would come students, young professionals, or recently emancipated youth (Uyttebrouck et al., 2020) and part of the immigrant population who, in the process of settling into the host city, turn to shared housing as a first residential resort (Bailey, 1987; Fullaondo, 2008; García-Almirall & Frizzera, 2008; Leal & Alguacil, 2012; Lombard, 2023).

Another category of reasons for share a dwelling could be added to these four, this time referring to those who have no other option (Bailey, 1987; Caballé-Fabra et al., 2019; Zhang & Gurran, 2020) because of economic or social issues, for example being unable to meet the requirements for renting a house in the primary market. For this group, subletting is undesirable (Orozco-Martínez et al. 2023), indefinite in terms of time (Manting et al., 2022), and also a quick response to the urgent need for housing where no initial investment is required (Bailey, 1987). For them, this form of tenancy is a last resort before having to turn to public homeless shelters or even sleeping rough (Wright et al., 1998). A good part of the immigrant population would be in this situation (Manting et al., 2022), generally those coming from the Global South<sup>1</sup> and especially in the early stages of their incorporation into the host society when they are vulnerable in their economic, employment and/or administrative circumstances.

<sup>1</sup> Global North: EU-15 + developed countries: Austria, Belgium, Denmark, Finland, France, Greece, Ireland, Italy, Luxembourg, Malta, The Netherlands, Portugal, Germany, Sweden, Iceland, Liechtenstein, Monaco, Norway, Andorra, United Kingdom, San Marino, Switzerland, Canada, United States of America, Japan, Korea, Australia, and New Zealand. Global South: Latin America, Africa, Asia, Eastern Europe, and other territories.

In this article it is assumed that, in accordance with the dominant social norms in the West (Ahrentzen, 2003; Maalsen, 2019), shared housing is generally not considered to be either permanent or ideal. In this regard, subletting is seen as being in a category of residential exclusion as an insecure tenancy regime (FEANTSA, 2017; Miranda-Nieto, 2023; Nasreen & Ruming, 2021), especially when, as happens in Spain, specific regulations are lacking, and it can even be understood as a type of homelessness (FEANTSA, 2017; Wright et al., 1998). Hence, a large part of the residentially excluded population consists of foreign immigrants who resort to these informal and precarious housing strategies. The more unaffordable housing is for a group, the greater are the chances that there will be overcrowding in order to be able pay accommodation costs (Caballé-Fabra et al., 2019), and the less private space one has, the lower the cost of renting (Hemmens et al., 1996). These factors indicate that shared housing is not only a transitional option but, for a large part of the population with low or irregular incomes (Maalsen, 2020; Watson, 1994), it is also a long-term housing solution that is increasingly common.

To give a quantitative approximation to the phenomenon, it was estimated that, for 2005, 46% of foreigners from countries coming under the heading of Global South (“peripheral” countries, in the original version) and then residing in Catalonia lived in sublet accommodation (Colectivo IOÉ, 2005, based on its own survey). Recent data from the 2020 Sociodemographic Survey (Ajuntament de Barcelona, 2022) show that 64% of the immigrant population lives in rented accommodation, by contrast with 30% of the native population while, among the population aged sixteen and over, the figures are 55.8% and 20.2% respectively, according to the 2021 Census. Using data from the same survey, it is estimated that 8.1% of the households in Barcelona live in shared accommodation, and the figure rises to 12.5% for households with foreigners (Orozco-Martínez et al., 2024). Furthermore, it reinforces the fact that households which include foreign-born population are more complex in terms of their composition (Bayona-i-Carrasco, 2006).

It is also estimated that, in Barcelona, one in every five people who are renting accommodation live in shared housing (IDRA, 2023), which confirms that living in rented rooms is a frequent practice in Barcelona and, moreover, intrinsic to the migratory process. In this regard, Fullaondo (2008) highlights the link between social networks and the informal room markets among immigrant communities in Barcelona, especially in the early stages of residential integration in the city. These markets are characterised by a high degree of segmentation, with the location of the supply determining the price and the future user, and both, networks and room markets, have a strong location component (Terrones-Ribas, 2011).

In recent years, digitalization and the emergence of online platforms focusing on the supply of and demand for rooms to let have drawn attention to this secondary house share market, while also facilitating its expansion (Zhang & Gurran, 2020) since this is a way of expediting contact between sublessors and sublessees. For the immigrant population, the platforms of rooms listings act as new enablers of their residential incorporation (Orozco-Martínez et al., 2023) and make the arrival phase less traumatic. This is especially relevant when there are no chains of contact with earlier migrants—who might make it possible to rent accommodation before moving—prior to arrival. Then again, lack of knowledge of the residential situation in the host city makes immigrants vulnerable to exploitation, frauds, and abusive prices.

Some researchers have analyzed shared housing with different focuses and in a range of contexts. For example, in Europe, Carlsson & Eriksson (2015), Lombard, (2023), and Manting et al. (2022) mention its relevance as a residential resource for the foreign immigrant population, while Ronald et al. (2023) discuss the relatively recent pioneering regulations implemented in the Netherlands to regulate this market. Other authors, including Kim et al. (2020) in South Korea, Clark et al. (2017) in New Zealand, Maalsen (2019) in Australia, and Bailey in Latin America, (1987), draw attention to positive aspects of shared housing as a valid option for meeting the high demand for affordable accommodation and

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.

one that also enables the creation of new social ties. The lack of regulation of this informal housing market is widely remarked on as is its growing importance as a leading affordable housing option in big cities.

More specifically, some authors have studied shared housing in relation to room rental websites and their supply of and demand for rooms to let (Bergan et al., 2020; Kim, 2016; Maalsen, 2020; Samuel et al., 2019; Zhang & Gurran, 2020), and they have even detected how these platforms reduce the effort of looking for a room and speed up the subletting process (Boeing & Waddell, 2017). Nevertheless, the bibliography referring to the shared housing sector and its digitalization is scarce (Maalsen, 2020), and almost all of it is recent.

As for Barcelona, there are no studies on room rental as long-term housing, or regarding the immigrant population. However, some authors have analyzed the phenomenon in general terms (Caballé-Fabra et al., 2019) and also the effects of tourist rental platforms like Airbnb on the city's housing market. These studies have found that rental prices have increased more in tourist areas where there is a high demand for rooms (García-López et al., 2020). Hence, spatial inequalities have deepened (Singh & Azevedo, 2021), thus bringing about a gradual change in the profile of residents in these areas as a result of tourist activity. This is understood as a form of gentrification (López-Gay et al., 2021).

In addition, some data indicate that room rentals have increased in recent years. For example, the Idealista website (Idealista News, 2019) mentions that, in 2019 and by comparison with the previous year, the supply of rooms in Barcelona, increased by 26.9% and prices had risen by 2.9%. This real estate portal notes that, in Barcelona and as a result of the COVID-19 pandemic, the room listings doubled in 2020 and the price dropped by an average of 10.6% (Idealista News, 2021). However, once the restrictions were lifted, the surplus supply of rooms has gradually dwindled and average prices have resumed their upward trend and now exceed pre-COVID values.

It is also noted that there is a boom in fast rentals of rooms in the main Spanish capitals. In Barcelona, in October 2022, one in four rooms, was rented within 24 hours of being advertised (Idealista News, 2022). Another real estate website mentions that, in 2022, Barcelona was the capital with the highest room prices in Spain, reaching an average of €460 per month (PisoCompartido.com, 2022). Given the absence of an official register of sublet rooms, these figures are just an approximation to the reality and, although the data published by these platforms have only a fleeting presence, it is still possible to analyze a large volume of them by extracting this information from the websites.

### 3. Methodology and data sources

As previously mentioned, data related to shared housing is not available at any administrative register, making impossible to know the characteristics of the population occupying rooms under this housing tenure. In this context, this study is based on information about the supply of rooms to let as published on the website *Idealista.com*, which has the highest number of room listings and is also the real-estate portal with the greatest volume of online traffic in Spain, according to the website traffic analyst *similarweb.com* which ranks it first in the national domain and eighth worldwide. This study is limited to only one website because combining room advertisements from different real-estate platforms could lead to duplication (Sarkar and Gurran, 2017), as we have previously found. Data collected by web scraping in four separate extractions—July and October 2021 and January and April 2022—came to a total of 13,332 single room listings, as shown in Table 1.

Geolocation, price, physical characteristics of the room and the dwelling, as well as the characteristics of the subtenants as requested by the lessor who was advertising (gender, age, minimum stay, partners, and minors) were obtained for each listing. However, the absence of information regarding

the principal tenure status of the dwelling (whether it is owned or rented) on the website yields the classification of listings into subletting and room rentals unfeasible.

Table 1. Total of listings extracted from Idealista.com, 2021-2022. Barcelonés region, Spain

| Municipality  | July 2021   | October 2021 | January 2022 | April 2022  | Total        |
|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Barcelona     | 5479        | 2435         | 2014         | 1420        | 11348        |
| Badalona      | 147         | 130          | 77           | 54          | 408          |
| L' Hospitalet | 513         | 382          | 218          | 169         | 1282         |
| Santa Coloma  | 77          | 61           | 44           | 33          | 215          |
| Sant Adrià    | 34          | 12           | 21           | 12          | 79           |
| <b>Total</b>  | <b>6250</b> | <b>3020</b>  | <b>2374</b>  | <b>1688</b> | <b>13332</b> |

Source: compiled by authors with data from Idealista.com. 2021-2022

The analysis was carried out at census tract level which, as Spain's the most detailed administrative unit for the dissemination of statistical information, surveys between 1,000 and 2,500 inhabitants per section, with a total of 1,522 tracts in the area of study. Analysis of the information extracted from the listings has been complemented with official statistical data. Also included in the analysis was the percentage of foreign-born population as shown on 1 January 2022 in the Continuous Municipal Register of Inhabitants (*Padrón*) of the National Institute of Statistics (INE) in which all residents, irrespective of place of birth and migratory status, are recorded.

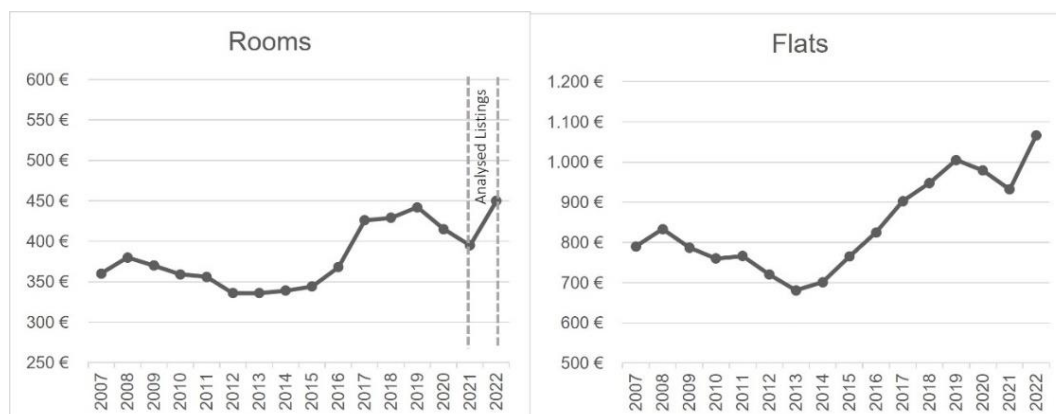
Data provided by the INE's 2020 *Atlas de distribución de la renta de los hogares* (Atlas of Household Income Distribution) and from the 2021 *Índice de Alquiler de Vivienda* (Housing Rental Index) of the Ministry of Transport, Mobility, and Urban Agenda have also been used. The study covers the urban continuum of Barcelona, consisting of the central city and the municipalities of Badalona, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià del Besós, and Santa Coloma de Gramenet, municipalities that conform the region of Barcelonés (Figure 8, Appendix), in which Barcelona predominates in accounting for 85% of the room listings extracted.

All variables and mapped information were subsequently classified using the Local Moran's I spatial autocorrelation tool for cluster and outlier analysis (Anselin, 1995), which allows to evaluate statistically significant clusters and outliers in the study area considering the data of the main variables, while also identifying similar situations in relation to the neighboring areas. Finally, clusters have been generated using the K-Means method (MacQueen, 1967), which makes it possible to classify the area of study into five zones with shared characteristics. QGIS and GeoDa software has been used in the analysis and mapping of the results that are presented below.

## 4. Results

The main results are organized in keeping with the aims of the study and in the awareness that the considerable volume of information and wealth of variables would permit analysis of many other aspects of the room subletting market. Figure 1 shows how the price of rooms has been rising, although fluctuating with economic circumstances like the Great Recession which began in 2008 and the crisis in 2020 resulting from the COVID-19 pandemic. Prices for both flats and rooms have far surpassed the peaks reached in 2008 with the so-called real-estate boom of the early years of the century. Prices for room rentals have resembled the pattern set by that of rented housing with a Pearson correlation coefficient of 0.96 between both variables.

Figure 1. Evolution of prices of rooms and flat rentals, 2007-2022. Barcelona, Spain



Source: authors, using data from Idealista.com and Incasòl, 2007-2022

#### 4.1 Spatial distribution and characteristics of the supply of rooms

As shown in Table 2, the supply of rooms is mainly distributed in the city of Barcelona, which is the municipality with the highest ratios between foreign-born population and numbers of listings. The municipality of L'Hospitalet de Llobregat also stands out with higher ratios compared to the other three municipalities. By contrast, although it has a high percentage of immigrant population, Santa Coloma de Gramenet has a small number of room advertisements. The composition of the immigrant population might explain the differences since, in the first case, it consists mostly of immigrants from Latin America and, in the second, from Asia and Africa. A quarter of Barcelona's listings for rooms to let are concentrated in the Eixample<sup>2</sup> neighborhood, where the fact that this has the greatest number of main dwellings in the city (17%) is also taken into account. The old city center district of Ciutat Vella is also notable because the percentage of room rental listings here is double that for main dwellings. This district also shows the highest overall percentage of rentals (49.1%) by comparison with the rest of the city (29.9%).

Table 2. Supply of rooms in the five municipalities of the Barcelonés region, Spain

| Municipality  | Foreing-Borns | %Foreing-Borns | Main Dwellings | % Main Dwellings | Total Listings | % Listings    | Ratio Listings/Foreing-Borns | Ratio Listings/Dwellings |
|---------------|---------------|----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|------------------------------|--------------------------|
| Barcelona     | 477724        | 29,2%          | 671117         | 72,3%            | 11413          | 85,6%         | 2,4%                         | 1,7%                     |
| Badalona      | 44373         | 19,9%          | 83337          | 9,0%             | 404            | 3,0%          | 0,9%                         | 0,5%                     |
| L' Hospitalet | 87912         | 33,1%          | 110488         | 11,9%            | 1223           | 9,2%          | 1,4%                         | 1,1%                     |
| Santa Coloma  | 32721         | 27,7%          | 48110          | 5,2%             | 208            | 1,6%          | 0,6%                         | 0,4%                     |
| Sant Adrià    | 7411          | 20,1%          | 14877          | 1,6%             | 80             | 0,6%          | 1,1%                         | 0,5%                     |
| <b>Total</b>  | <b>650141</b> | <b>28,5%</b>   | <b>927929</b>  | <b>100,0%</b>    | <b>13328</b>   | <b>100,0%</b> | <b>2,1%</b>                  | <b>1,4%</b>              |

Source: compiled by authors with data from INE's 2021 census and data extracted from Idealista.com, 2021-2022

In Figure 2, each dot on the maps represents a single listing in each extraction, and the color shows where it fits into the price range in euros. Initially, in July 2021, the supply of rooms was abundant because, owing to the mobility measures adopted during the COVID-19 pandemic, many people,

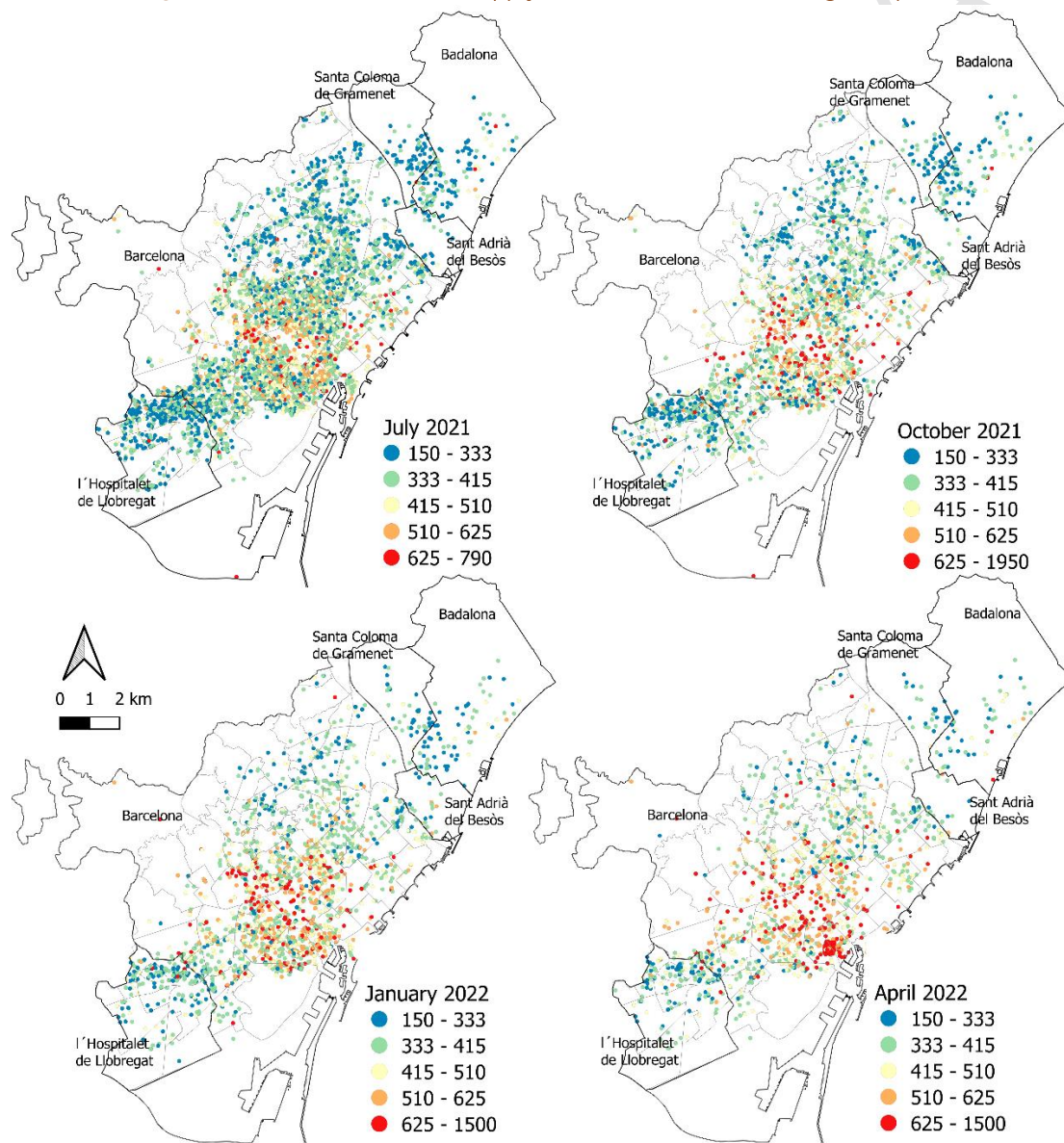
<sup>2</sup> Figure 8 in the Annex shows the administrative division: municipalities and districts that are referred to in the text.



encouraged by the possibilities of remote working and online classes for students, returned to their places of origin. Moreover, another factor was the closing of borders, which blocked the entry of foreign immigrants in this brief period. A further consideration is the fact that the almost non-existent presence of tourists might have caused some rooms to change from tourist to residential rental (Singh & Azevedo, 2021).

According to *Idealista* data, from March 2020 to March 2021, the supply of rooms increased by 77% and prices fell by 10.6%. Comparison of the first and last extractions of the advertisements collected shows how the supply dropped sharply with the return to normality and easing of restrictions related to COVID-19, especially in the central area of Barcelona. This coincided with the appearance of more listings in the highest price range, which was concentrated in this zone.

Figure 2. Distribution of room supply, 2021-2022. Barcelonés region, Spain



Source: authors with data extracted from *idealista.com*, price range in €, 2021-2022

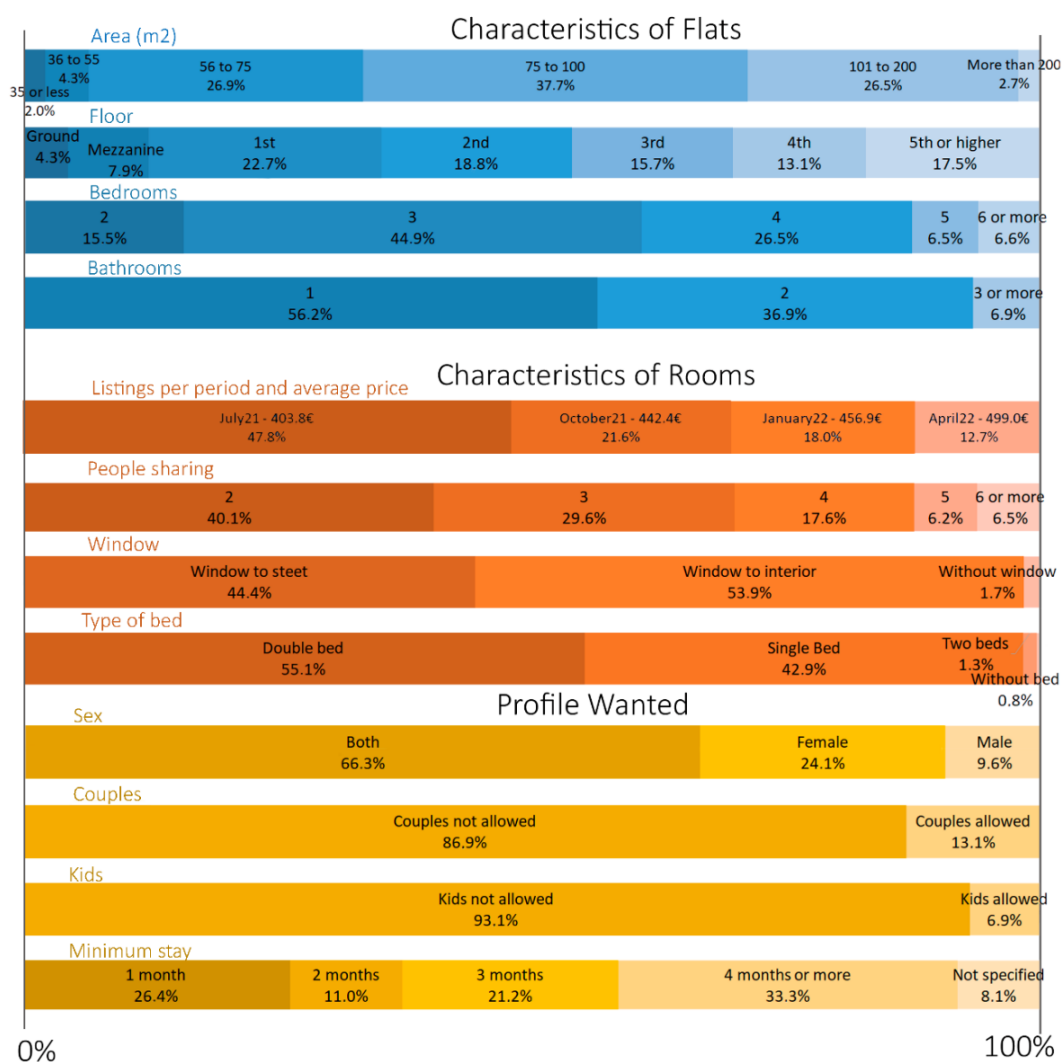
ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.



The characteristics of the rooms to let are grouped into three categories, as detailed in Figure 3: those of the dwelling, of the rooms, and of the profile sought. The data extracted show that homes in which rooms are offered have an average surface area of 79 m<sup>2</sup>, which is close to the city average. Although 73% of dwellings report the availability of a lift, the rooms are usually located in the lower floors, which is in line with the phenomenon of vertical micro-segregation in which people with lower incomes, and especially immigrants, tend to be located in the lowest floors of buildings, dealing with problems of damp, less natural light, and more noise, in addition to situations where commercial premises are converted into dwellings (Leal & Echaves, 2021; Maloutas & Botton, 2021; Sorando & Leal, 2019). The average number of people sharing is 3.17 and that of bedrooms per flat is 3.51, while 56% of the flats have only one bathroom, and 65% have no available balcony or terrace. Another notable fact is that most of the rooms have a double bed, but 87% do not allow couples. Most of the rooms have windows opening onto the interior areas of buildings that are generally less well lit. Furthermore, 99% are furnished and 92% do not offer a bathroom for exclusive use.

Figure 3. Characteristics of room supply, 2021-2022. Barcelonés region, Spain



Source: authors with data extracted from idealista.com. 2021-2022

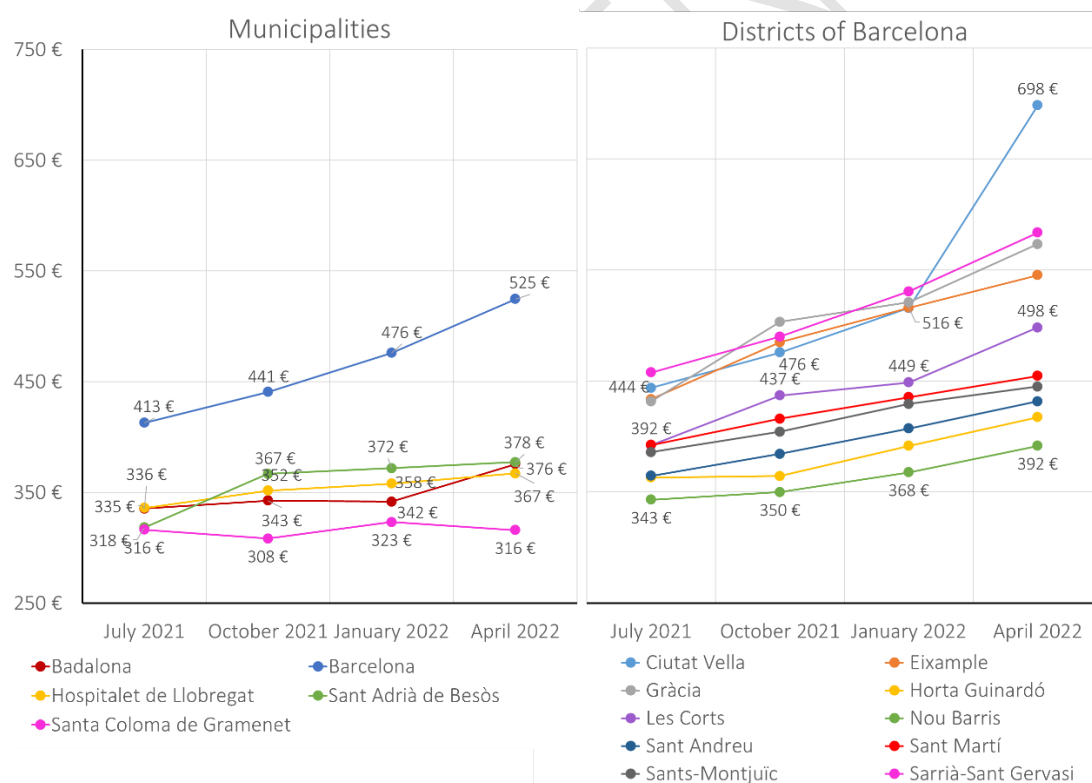
ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.

As for the sociodemographic profile sought in the listings, only 32% ask for people who are employed and, for the rest, the employment situation does not seem to matter. The most common situation is that a deposit of one month's rent is requested and, in most advertisements, a minimum stay of four months or more is mentioned. As for gender, the trend favors women as 24% of listings are aimed exclusively at them, and only 9.6% are for men only. Minors are accepted in only 7% of the rooms, and pets in 6%. Hence, these conditions create a greater degree of difficulty in finding a room for men, couples, and parents, and a situation that is even more critical for couples with children.

Figure 4 shows how Barcelona behaves differently from the other municipalities with regard to the price of rooms. The average price is higher in all periods and the upwards trend is clear, reflecting the value of centrality and the recovery of prices once borders were reopened after the pandemic. In the other four municipalities, the prices remained relatively stable. When prices are examined at the district level in Barcelona, an anomalous trend clearly appears in the last section of April 2022, when the prices skyrocket in the city's old center, Ciutat Vella, thus suggesting the existence of different dynamics in this zone when, in other areas of the city, the price rises are gradual. The steep rise in prices would be closely related with the full recovery of tourism after Easter 2022. Room rental prices therefore present different dynamics in three areas: Ciutat Vella, Barcelona (excluding Ciutat Vella), and the other four municipalities.

Figure 4. Variations in supply of room rental prices, 2021-2022. Barcelonés region, Spain



Source: authors with data extracted from idealista.com. 2021-2022

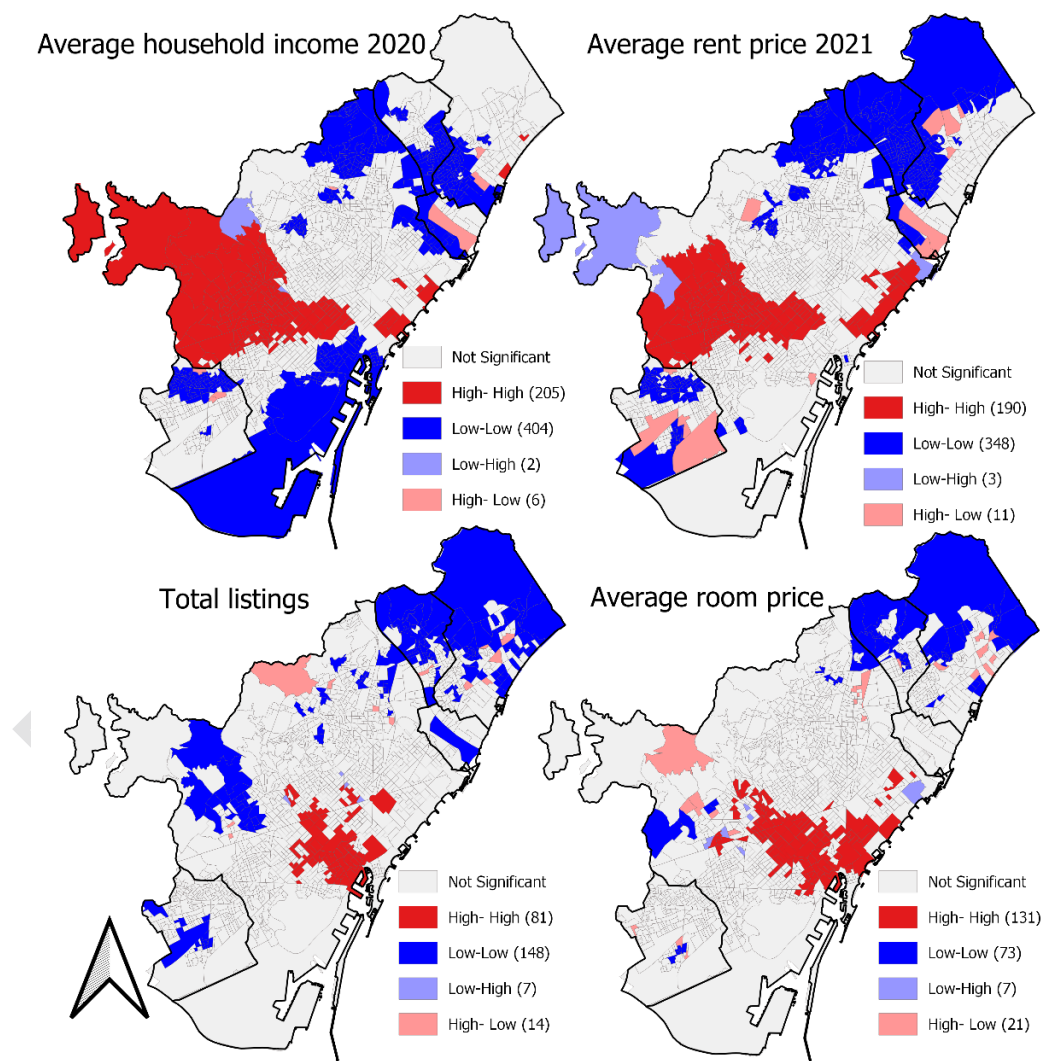
Recalling that *idealista.com* mentions that one in four rooms were rented within 24 hours, a total of 1,567 listings published on the last day of each extraction were subsequently filtered to analyze their price trend. This shows that average prices for the period and municipality, although slightly higher

(by an average of €11) are very similar. This suggests that the rooms that are rented first could offer a better ratio of location, quality, and price.

#### 4.2 Sociodemographic variables and supply of rooms

In order to analyze the main sociodemographic variables of the study (average household income, average dwelling rental price, average room rental price and number of listings) statistically significant areas of concentration of similar characteristics have been identified along with outliers in four maps, one for each variable (Figure 5). To this end, the Local Moran's I spatial autocorrelation statistic has been used for the most recent official information available for the first two sociodemographic variables, which serve as a point of reference complementing the two variables related to room rentals extracted from *idealista.com*.

Figure 5. Local Moran's I Clusters and Outliers. Barcelonés region, Spain



Source: Own elaboration with data extracted from *idealista.com*, Atlas of Household Income Distribution 2020, and Housing Rental Index 2021 of the Ministry of Transport, Mobility, and Urban Agenda. 2020-2022

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.

The census tracts concentrating the highest numbers of listings of rooms to let and with the highest prices are in the city center. The zone where the supply of rooms is concentrated can be divided into two parts when considering the average household income. Low incomes are observed in Ciutat Vella and its neighboring zones, and high incomes in the central part of the Eixample neighborhood, where there is also an overlap with the area of concentration of high rental prices for housing.

The concentration of census tracts with low number of rooms to rent coincides with the high-income areas in the district of Sarrià-Sant Gervasi and the mountain areas of the municipality of Badalona. Then again, there are concentrations of these variables in zones where listings do not have much statistical significance. Hence, in some areas of the municipalities of L'Hospitalet de Llobregat and Santa Coloma de Gramenet coincide low average household incomes and low housing rental prices.

#### 4.3 *Localization of immigration from the Global North and South*

Barcelona concentrates 71.8% of the population of the area studied and 73.5% of foreign-born residents, who represent 29.2% of the total number of residents in the city, while 92.4% of those born in the Global North reside in Barcelona, constituting 17.9% of foreign-born residents and 5.2% of the total number of the city's inhabitants. There is a notable presence in the central district of Ciutat Vella, where 60% of the population is foreign born, one fifth (21.5%) in the Global North and representing 12.9% of the total number of residents in this district. As shown, these proportions are double those for the city and for the districts of L'Eixample and Gràcia, where they only account for 7.6% of the total number of residents, thus revealing an over-representation in Ciutat Vella of residents born in the Global North.

According to the Local Moran's I Clusters, the largest presence of statistically significant concentration of foreign-born population is in the city center (Figure 6, bottom) as well as some areas of the municipalities of L'Hospitalet de Llobregat and Santa Coloma de Gramenet. Spatial analysis of the area studied, identifying the localization of immigrants in accordance with their origins in the Global North or Global South reveals, as shown in Figure 6, how those born in the Global North are concentrated mainly in Barcelona. They account for as much as 25% of the population in the city center census tracts, where there is also a greater number of room listings and a high average price. This suggests that the rooms offered in this zone are aimed at migrants from the Global North, with high purchasing power. As shown in the previous section, they also coincide with low household incomes and a remarkably high percentage of immigrants exceeding 50% of those registered in most census sections of the *Padrón*. These characteristics are clear evidence of a process of gentrification in the Ciutat Vella district, which is most notable in the El Gòtic neighborhood, a situation that confirms what has been described in recent studies, which also indicate that gentrification in this zone and touristification of the city have happened together (Cocola-Gant & López-Gay, 2020; López-Gay et al., 2021). Gentrification, traditionally understood as the displacement of an ageing, low-income local population by the arrival of new young residents with greater purchasing power, has certain particularities in the case of the city center of Barcelona.

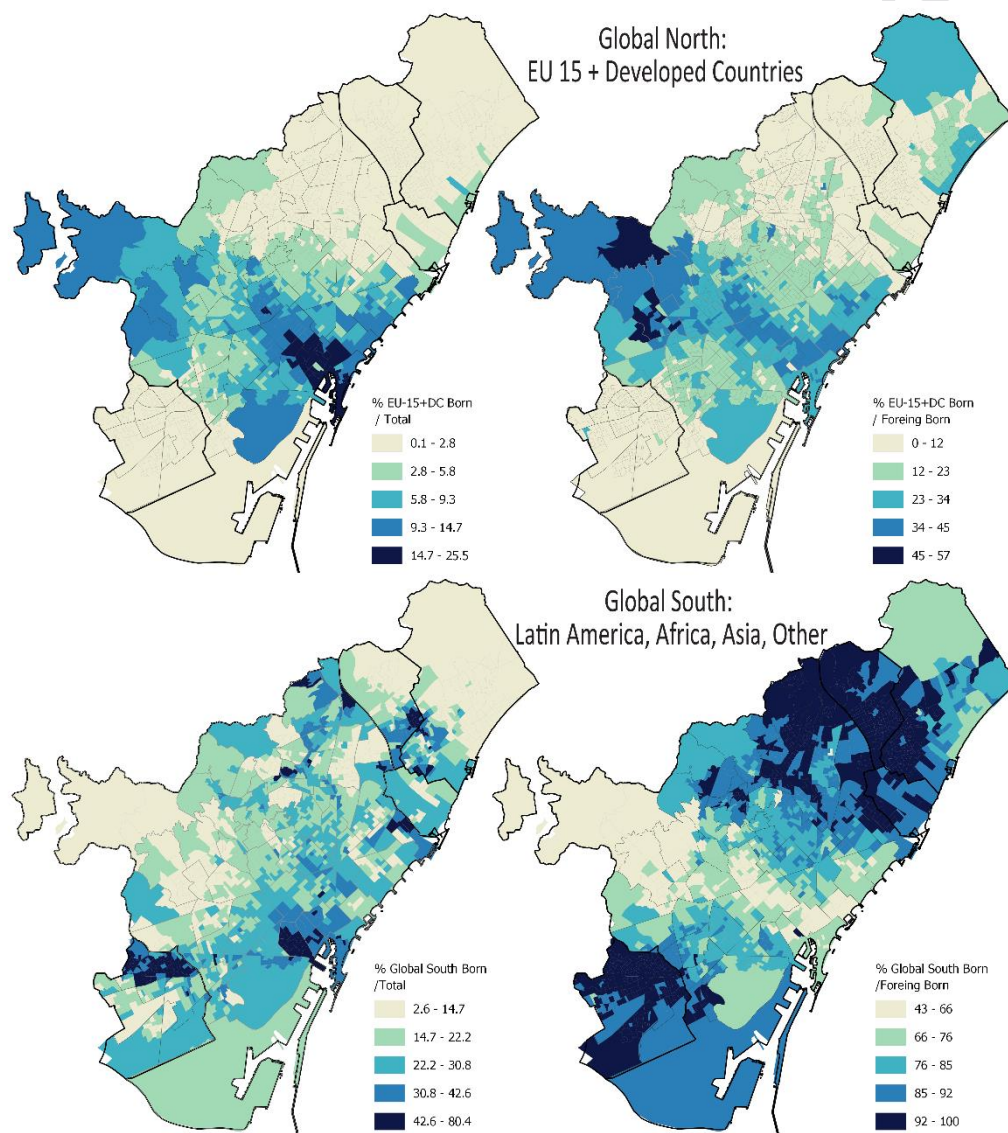
The data show that the new gentrifying inhabitants, who are born in the Global North, displace not only native-born residents but also many immigrants who, born in the Global South, had settled in these areas in earlier waves of migration. Moreover, residents from the Global North also reside in the high-income neighborhoods, and especially in areas located near the Barcelona beaches. Although the percentage of immigrant residents in these neighborhoods is low, most of the foreign-born residents registered in them are from high-income countries of the Global North.

By contrast, immigrant residents from the Global South are located in keeping with three different dynamics in terms of price and number of room listings, accounting for more than 80% of foreign-



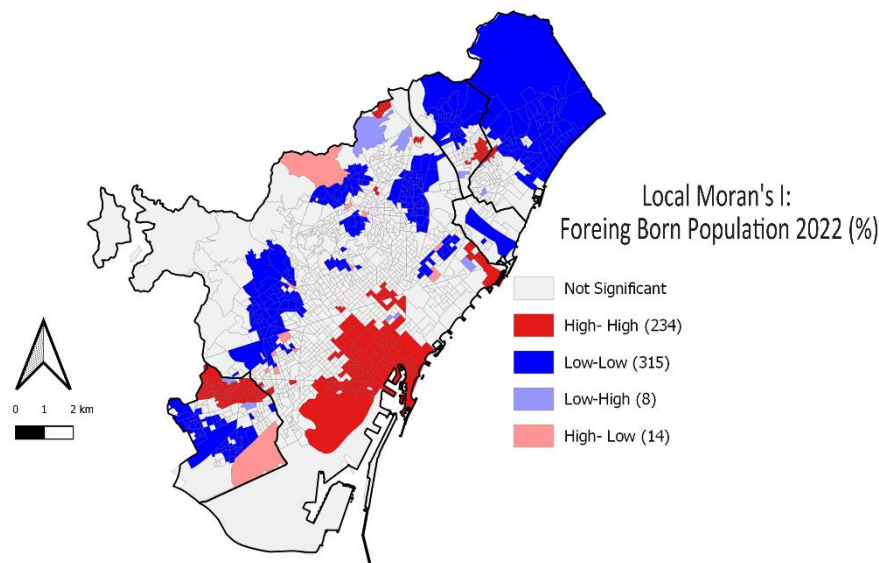
born residents in these areas. They are found in peripheral zones, consisting of traditionally working-class neighborhoods, where the supply of rooms is small and prices are low. Second, in L'Hospitalet de Llobregat and Santa Coloma de Gramenet, where rooms are rented at below-average prices and, although the number of room advertisements is slightly below average, they are numerous in the census tracts where foreign-born residents are found, especially in the northern districts of L'Hospitalet, municipality where one in every three residents is foreign born, and almost all of them in the Global South. The third dynamic appears in El Raval neighborhood, on the western side of the Ciutat Vella district, which has a high number of listings, although not as many as in the other neighborhoods of this central district.

Figure 6. Immigrants born in Global North and South, 2022. Barcelonés region, Spain



ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.



Source: authors with data from Continuous Municipal Register of Inhabitants (Padrón) INE. 2022

#### 4.4 Cluster analysis and correlations

Finally, cluster analysis has been carried out, also on the census tract scale, using the K-Means method and the five variables (percentage of foreign-born residents, average household income, average dwelling rental price, average room rental price and number of listings). As a result, the five clusters shown in Figure 7 have been identified.

The first cluster, designated as Working-Class Areas, consists of census tracts where the five variables are below the average for the area being studied, where local working classes have traditionally settled as well as immigrants from the Global South. Most of them are concentrated in peripheral zones where there are few room rental listings and prices are low. The second cluster, Intermediate Areas, are those where the values for the five variables are slightly higher than the average for the study area, and close to the average values for the city of Barcelona, with a considerable number of room advertisements with relatively high prices. There is a large concentration of census tracts from this cluster in the Barcelona districts of Eixample, Sant Martí, and Gràcia.

The third cluster located in the north of L'Hospitalet de Llobregat, the districts of Ciutat Vella, Nou Barris, and the bordering sections of Santa Coloma de Gramenet and Badalona, corresponds to the zones classified as having a High Percentage of Foreign-Born residents where census tracts with the study's lowest household incomes and rental prices are concentrated along with immigrants mainly from the Global South. Nevertheless, the number of listings and price of room rentals is slightly higher than average, which confirms the correlation between the presence of foreigners and the number of advertisements offering rooms to let. By contrast with this third cluster, the fourth cluster, designated as Low Percentage of Foreign-Born residents, brings together census tracts where household incomes are higher and so, too, are rental prices. Although the number of listings offering rooms to rent is much lower than average, and the prices are high, the correlation between the price of renting a house and of renting rooms is reflected. Although the percentage of immigrant residents in these neighborhoods is low, most of the foreign-born residents registered in them are from high-income countries of the Global North.

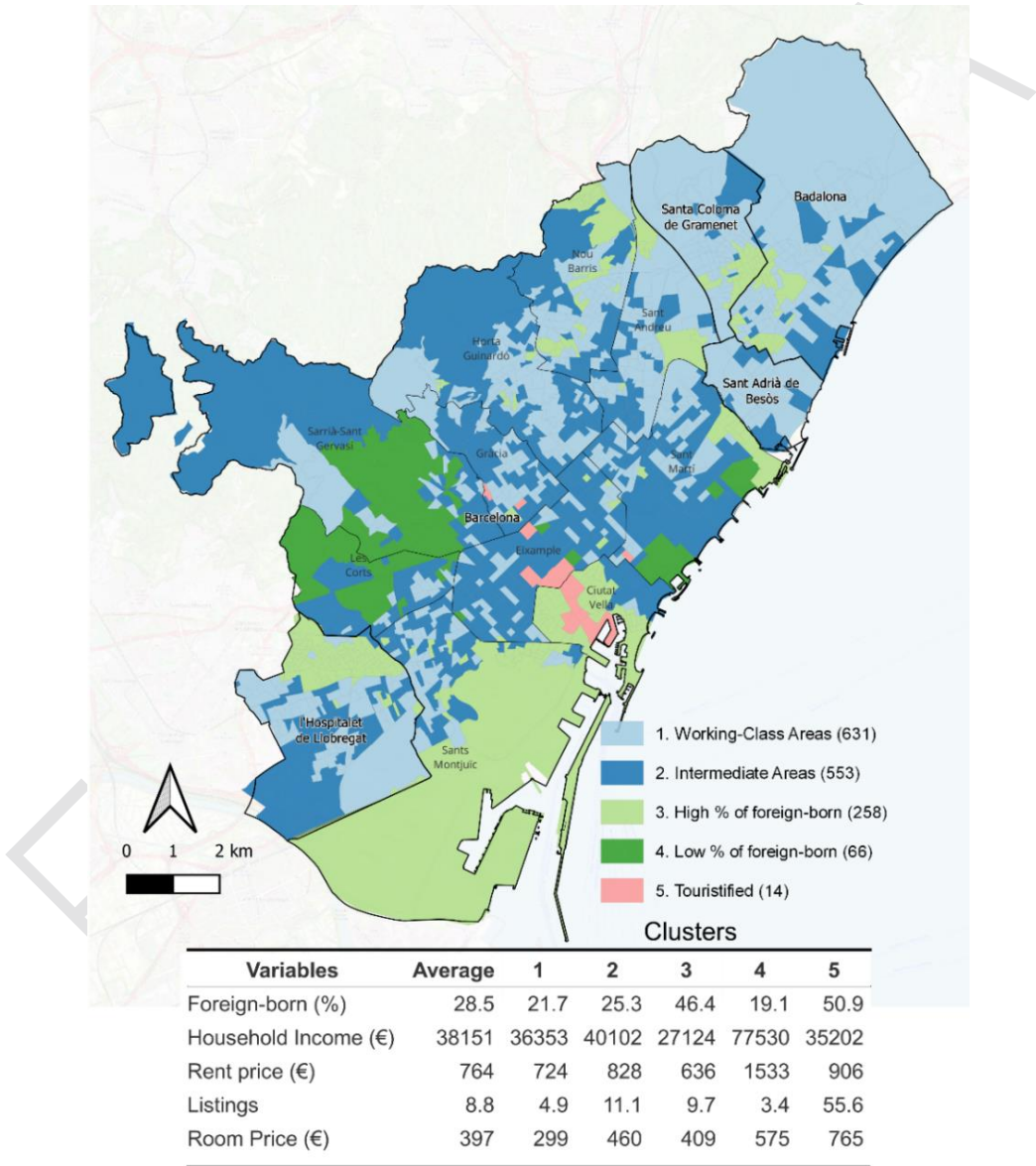
The final cluster, Touristified Areas, is very striking because it shows the differentiated dynamic of room rental prices in the census tracts of the Ciutat Vella district of Barcelona referred to in the

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.

previous section. Here, the number of foreign-born residents is almost double the average, housing and room rental prices are high, and the area concentrates seven times the average number of listings of rooms to let. However, these data contrast with a concentration of household incomes that are slightly lower than average. Clusters 3, 4, and 5 are those that show the greatest contrasts with regard to the variables studied, and the last cluster is particularly notable, since it is perfectly framed by the layout of the main street of the old city center, namely La Rambla, the boundary between two neighborhoods, El Gòtic on the right and El Raval on the left, which concentrates a large part of the city's tourist activity.

Figure 7. K-Means Clusters. Barcelonés region, Spain



Source: authors using data extracted from Idealista.com, Continuous Municipal Register of Inhabitants (Padrón) 2022, Atlas of Household Income Distribution 2020, and Housing Rental Index 2021 of the Ministry of Transport, Mobility, and Urban Agenda. 2020-2022

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.



Finally, Pearson's correlation coefficient used to determine the presence of foreign-born population shows a negative correlation (-0.39) with respect to average household income (Table 3). Additionally, upon dividing by origin, stronger correlations emerge: a positive correlation (0.68) for individuals from the Global North and a negative correlation (-0.68) for Global South immigrants regarding the same variables. In census tracts with a greater presence of immigrants, the average income is lower, and the number of listings is positively correlated with the presence of this collective (0.40), thus confirming that there is a greater supply of rooms to let in areas with a higher proportion of foreign-born residents.

Table 3. Correlation matrix. Barcelonés region, Spain

| Variables                  | %Foreing-Born | %Foreing-Born Global North | %Foreing-Born Global South | Household Income | Rent (Flats) | Number of Rooms Listings | Rent (Rooms) |
|----------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| %Foreing-Born              | 1,00          |                            |                            |                  |              |                          |              |
| %Foreing-Born Global North | -0,07         | 1,00                       |                            |                  |              |                          |              |
| %Foreing-Born Global South | 0,07          | -1,00                      | 1,00                       |                  |              |                          |              |
| Household Income           | -0,39         | 0,68                       | -0,68                      | 1,00             |              |                          |              |
| Rent (Flats)               | -0,14         | 0,63                       | -0,63                      | 0,83             | 1,00         |                          |              |
| Number of Rooms Listings   | 0,40          | 0,31                       | -0,31                      | 0,00             | 0,17         | 1,00                     |              |
| Rent (Rooms)               | 0,06          | 0,61                       | -0,61                      | 0,47             | 0,54         | 0,33                     | 1,00         |

Source: authors using data extracted from Idealista.com, Continuous Municipal Register of Inhabitants (Padrón) 2022, Atlas of Household Income Distribution 2020, and Housing Rental Index 2021 of the Ministry of Transport, Mobility, and Urban Agenda. 2020-2022

Moreover, a slightly negative correlation (-0.14) appears between the presence of immigrants and the price of dwelling rent, dividing by origin correlations are stronger, positive (0.63) for those from the Global North and negative (-0.63) for the Global South. When dividing by origin, correlations strengthen, unveiling a positive correlation (0.63) for those from the Global North and a negative correlation (-0.63) for those from the Global South. Although there is no correlation between the immigrant population and the price of rooms, this absence of correlation can be attributed to other market dynamics, as it is related with the rental prices of housing (0.54) and the number of advertisements (0.33). This shows that the informal room market is linked to the primary rental market and that the presence of subletting in the area may have some influence on it. The average household income is strongly correlated (0.83) with rental prices for housing and moderately so with respect to the price of rooms (0.47), thus confirming that, in the area being studied, there are zones that are segregated in accordance with household income.

## 5. Conclusions

Generally speaking, the spatial distribution of the supply of rooms to let responds to patterns appearing in relation to the variables studied since, in zones where foreign-born populations are concentrated, there are also higher numbers of listings. Furthermore, their price correlates with the cost of rented housing and household incomes of the zone. However, the rooms market is segmented as there are several diverse groups competing for the rooms supply: local population, recently emancipated young people, students, and foreign-born immigrants.

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.

In addition, analysis of the supply shows two opposing trends with considerable statistical significance in zones where a high percentage of foreigners, a large number of listings, and low rental prices converge. On the one hand, low-priced rooms can be found in the municipalities of L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, and Santa Coloma de Gramenet and, on the other, rooms at prices that are well above average in the Ciutat Vella district of Barcelona. In this latter zone, although a high percentage of the population was born in the Global South, the present supply of room to let seems not to be aimed at these groups but, rather, those coming from the Global North, most of which, with higher purchasing power, are located in this central zone. If housing is understood as a material good, these would be the privileged consumers of the city's housing stock, creating areas of segregation in terms of affordability (Cócola-Gant & Lopez-Gay, 2020) that exclude both locals and foreigners with low incomes.

Moreover, as other authors have shown (García-López et al., 2020), a variety of non-residential housing options adding tension to the housing market—among them short-term flat rentals for tourists (for periods of less than a month), seasonal or mid-term rentals (between one and eleven months), and renting rooms to tourists on platforms like Airbnb—have a high presence in this same central area of Barcelona, which means that, given the absence of regulations in this regard, the housing stock competes for the highest bidder. Again, the figures for residents from the Global North may differ from those described above because the *Padrón* does not capture the floating population or temporary residents like digital nomads, students, and other groups of people who reside in the city for relatively short periods, without registering, and without appearing as taxable residents in Spain. It is also complicated to eliminate from the register residents who do appear in the *Padrón* but who then leave the country, especially those born in the European Union.

The present study obtains information concerning only part of this secondary shared housing market, namely that offered in the specialized real-estate portal *idealista*, as an alternative statistical source that brings together the largest number of rooms listings in the online sublet market. It is necessary, then, take into account the existence of different websites and other dynamics that facilitate access to rooms, and where conditions and prices may vary. These would include advertisements on social media, on bulletin boards, and, above, all word-of-mouth recommendations through networks and chains of contacts, family members, and friends. The latter are particularly relevant for the foreign-born population as they provide information during the period of residential integration. Hence, in the municipalities of L'Hospitalet de Llobregat and Santa Coloma de Gramenet, and although the percentage of immigrants is similar to that of Barcelona, the proportion of listings is smaller, suggesting that, in these localities, such networks of contacts and other mechanisms for access to rooms might be more important than websites like *idealista*. This could mean that, as providers of accommodation, these networks of contacts are more relevant for groups coming from the Global South, which account for almost the totality of foreigners in these two municipalities.

As described above, long-term shared housing through subletting can be voluntary or involuntary (Fabra-Caballé et al. 2019; Hemens & Hoch 1996) and, in this case, the study allows identification of these two profiles of foreign-born room users. Bailey (1987) says that people living in rented rooms are always in the low-income group, but analysis shows otherwise as there are other reasons for voluntary home sharing. In this regard, Cocola-Gant & Lopez-Gay (2020) mention that, in Barcelona, tourist attractions, and leisure and cultural activities offered by the city are factors of interest for high-income foreign groups, or from the Global North, for whom subletting tends to be temporary or with the aim of residential incorporation, rather than the result of an imminent need for accommodation. This kind of profile tends to be concentrated where tourist and leisure activities come together, which is to say, in the Ciutat Vella district of Barcelona.

By contrast, among groups from the Global South with low incomes, the most usual situation is having to resort to shared housing because it is their only option, in situations of need or emergency. In this

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.

case, subletting is involuntary or undesirable, or a solution of temporary housing in the phase of residential incorporation (Fullaondo, 2008; García-Almirall & Frizzera, 2008). For this group, owing to tension in the primary housing market and the resulting high prices, it is difficult to obtain access to housing for exclusive use so, for them, the stay in subletting rooms are increasingly lengthier, as previous studies have shown (Orozco-Martínez et al., 2023).

Given these dynamics, it is possible to speak of a dual residential market where shared housing through room rental and subletting is the “submerged” part which is usually based on verbal agreements without contracts being signed. As informal agreements fall within a notable regulatory vacuum, they are difficult to fit into any legal framework. There are no specific regulations and, since the deposits that are asked for are not lodged with any government agency, they can be abusive. Hence the legislation leaves sublessees at the mercy of this informal market. Although room renters of high acquisitive power are not exempt from being exposed to abuse and problems arising from lack of legal protection, this vulnerability has a much greater impact on groups of low or irregular income, since they do not have the resources necessary to cover unforeseen expenses. This is why regulation and registration of this type of housing would be a policy fostering social justice which, in their various jurisdictions, the public administrations should implement as soon as possible.

Specific regulations for the rental of rooms as long-term housing would guarantee legal protection to both sublessors and subtenants. Additionally, it would allow to know, in detail, how these rooms arriving on the market, who is benefiting from this process, and to distinguish between sublets and rented rooms.

Nevertheless, in a context of high population mobility and turnover, this type of supply undoubtedly responds to a demand for affordable and immediate housing and it would be, to sum up, a viable housing option (Hemmens et al., 1996) if it were provided with an adequate legal framework.

## Acknowledgments

The authors would like to thank the reviewers for their comments, which have helped to improve and enrich the article. They also thank Diego Vargas for his collaboration in the development of this research. This paper is a result of the R+D+i projects “Fragmentación espacial en las áreas urbanas españolas. Retos y propuestas para la cohesión social” (PID2022-139465OB-I00), directed by Cristina López-Villanueva and Fernando Gil-Alonso, and “Migraciones y estrategias de reproducción demográfica y social en España: Género, origen y clase” (PID2023-148711OB-I00), directed by Andreu Domingo and Jordi Bayona-i-Carrasco; both projects are funded by the Spanish Ministry of Science, Innovation and Universities, the State Research Agency and the European Regional Development Fund (MCIN/AEI/FEDER,EU).

## Authorship

This paper is part of the PhD thesis of Carolina Orozco-Martínez, carried out in the Doctoral Program in Geography, Territorial Planning and Environmental Management at the University of Barcelona, being the main author of the work. Jordi Bayona and Fernando Gil have contributed to the conceptualization and methodology of the work, to the analysis of the information, and to the drafting revision, finalisation and publication of the paper.

**Conflict of interests:** The authors declare that there is no conflict of interest.

## 6. References

- Ahrentzen, S. (2003). Double Indemnity or Double Delight? The Health Consequences of Shared Housing and “Doubling Up.” *Journal of Social Issues*, 59(3), 547–568. <https://doi.org/10.1111/1540-4560.00077>
- Ajuntament De Barcelona. (2022). *Informe de resultados Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2020*. Oficina Municipal de Dades.
- Anselin, L. (1995). Local Indicators of Spatial Association—LISA. *Geographical Analysis*, 27(2), 93–115. <https://doi.org/10.1111/j.1538-4632.1995.tb00338.x>
- Ardura-Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., & Ruiz Sanchez, J. (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095–3115. <https://doi.org/10.1177/0042098020918154>
- Bailey, S. (1987). *Causes, Effects and Implications of Subletting Experiences from Low-Income Neighborhoods in Third World Cities*. Massachusetts Institute of Technology.
- Bayona-i-Carrasco, J. (2006). Factors sociodemogràfics de la distribució espacial de la població de nacionalitat estrangera a Barcelona. Universitat Autònoma de Barcelona. <http://hdl.handle.net/10803/4968>
- Bergan, T., Gorman-Murray, A., & Power, E. (2020). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. *Social and Cultural Geography*. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>
- Boeing, G., & Waddell, P. (2017). New Insights into Rental Housing Markets across the United States: Web Scraping and Analyzing Craigslist Rental Listings. *Journal of Planning Education and Research*, 37(4), 457–476. <https://doi.org/10.1177/0739456X16664789>
- Bolt, G., Hooimeijer, P., & van Kempen, R. (2002). Ethnic Segregation in the Netherlands: New Patterns, New Policies? *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 93(2), 214–220. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00196>
- Caballé-Fabra, G., Garcia-Teruel, R., Lembea-Llop, N., Nasarre-Aznar, S., & Simón-Moreno, H. (2019). *L’habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*. Sindicatura de Greuges de Barcelona: Vol. 3.
- Carlsson, M., & Eriksson, S. (2015). Ethnic Discrimination in the London Market for Shared Housing. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 41(8), 1276–1301. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2014.965670>
- Clark, V., Tuffin, K., Frewin, K., & Bowker, N. (2017). Shared housing among young adults: avoiding complications in domestic relationships. *Journal of Youth Studies*, 20(9), 1191–1207. <https://doi.org/10.1080/13676261.2017.1316834>
- Cocola-Gant, A., & Lopez-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism, and the formation of ‘foreign only’ enclaves in Barcelona. *Urban Studies*, 57(15), 3025–3043. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>
- Colectivo IOÉ. (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Observatorio Permanente de la inmigración.
- Després, C. (1991). The meaning of home: Literature review and directions for future research and theoretical development. *Journal of Architectural and Planning Research*, 8(2), 96–115. <http://www.jstor.orghttp://www.jstor.org/stable/43029026>

- Domínguez-Pérez, M., Brey, E., Monguí-Monsalve, M., Ezquiaga-Bravo, A., & Cáceres-Arévalo, P. (2021). *Vivienda y vulnerabilidad Mujeres inmigrantes en el servicio doméstico*. <https://gismat.es/informe-vivienda-y-vulnerabilidad-mujeres-inmigrantes-en-el-servicio-domestico-2021/>
- FEANTSA. (2017). *ETHOS. European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*. <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>
- Fullaondo, A. (2008). *Inserción y lógica residencial de la inmigración extranjera en la ciudad. El caso de Barcelona* [Universidad Politécnica de Cataluña]. <http://hdl.handle.net/2117/93443>
- García-Almirall, P., & Frizzera, A. (2008). La trayectoria residencial de la inmigración en Madrid y Barcelona. Un esquema teórico a partir del análisis cualitativo. *ACE Architecture, City and Environment*, 8,39–52. <https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2456>
- García-Almirall, P., Fullaondo, A., & Frizzera, A. (2008). Inmigración y espacio socio-residencial en la Región Metropolitana de Barcelona. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 40(158),727–742. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75896>
- García-López, M., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119(August). <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Hemmens, G., & Hoch, C. (1996). Shared housing in low-income households. In G. Hemmens, C. Hoch & J. Carp (Eds.), *Under One Roof Issues and Innovations in Shared Housing* (pp. 17–32). Albany, NY: State University of New York Press.
- Hemmens, G., Hoch, C., & Carp, J. (Eds.). (1996). *Under One Roof Issues and Innovations in Shared Housing*. Albany, NY: State University of New York Press
- Idealista News. (2019, August 12). Compartir piso en España es un 2,9% más caro que hace un año. *Idealista News*.
- Idealista News. (2021, April 21). La oferta de habitaciones en piso compartido crece un 93% en el año de la pandemia. *Idealista News*.
- Idealista News. (2022, December 7). 21% de las habitaciones alquiladas en octubre estuvo menos de 24 horas en el mercado. *Idealista News*.
- IDRA. (2023). *Generació llogatera la gran esquerda social. Enquesta sobre les condicions de vida a Barcelona (2018-2022)*. Institut de Recerca Urbana de Barcelona.
- Instituto Nacional De Estadística (INE). (2023). *Padrón Continuo de Habitantes 2022*. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de España.
- Kim, A. (2016). The extreme primacy of location: Beijing's underground rental housing market. *Cities*, 52,148–158. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.027>
- Kim, J., Woo, A., & Cho, G. (2020). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults? Willingness to pay for shared housing in Seoul. *Cities*, 102. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102732>
- Leal, J., & Alguacil, A. (2012). *Vivienda e inmigración Las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España* (pp. 127–156). Anuario CIDOB de la Inmigración.
- Leal, J., & Echaves, A. (2021). Procesos sociales, sociología de la diferencia y configuraciones urbanas. Una conversación con Jesús Leal Maldonado. *Encrucijadas*, 21(1), 1–14. <https://recyt.fecyt.es/index.php/encrucijadas/article/view/89928>

- Lombard, M. (2023). The experience of precarity: low-paid economic migrants' housing in Manchester. *Housing Studies*, 38(2),307–326. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1882663>
- López-Gay, A., Cocola-Gant, A., & Russo, A. (2021). Urban tourism and population change: Gentrification in the age of mobilities. *Population, Space and Place*, 27(1),1–17. <https://doi.org/10.1002/psp.2380>
- Maalsen, S. (2019). I cannot afford to live alone in this city and I enjoy the company of others: why people are share housing in Sydney. *Australian Geographer*, 50(3),315–332. <https://doi.org/10.1080/00049182.2019.1613026>
- Maalsen, S. (2020). 'Generation Share': digitalized geographies of shared housing. *Social and Cultural Geography*, 21(1),105–113. <https://doi.org/10.1080/14649365.2018.1466355>
- MacQueen, J. (1967). *Some Methods for Classification and Analysis of Multivariate Observations*. Proceedings of the 5th Berkeley Symposium on Mathematical Statistics and Probability, Vol 1: Statistics, 281–297.
- Maloutas, T., & Botton, H. (2021). Vertical micro-segregation: Is living in disadvantageous lower floors in Athens' apartment blocks producing negative social effects? *Housing Studies*, 1–18. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2014414>
- Manting, D., Kleinepier, T., & Lennartz, C. (2022). Housing trajectories of EU migrants: between quick emigration and shared housing as temporary and long-term solutions. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2101629>
- Méndez, J. (2021, March 26). El auge del 'coliving' durante la pandemia saca a relucir las lagunas legales de la LAU. *Idealista News*.
- Miranda-Nieto, A. (2023). Shared Flats in Madrid: Accessing and Analysing Migrants' Sense of Home. In P. Boccagni & S. Bonfanti (eds.), *Migration and Domestic Space* (pp.85–100). Springer International Publishing. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-23125-4>
- Nasreen, Z., & Ruming, K. (2021). Informality, the marginalised and regulatory inadequacies: a case study of tenants' experiences of shared room housing in Sydney, Australia. *International Journal of Housing Policy*, 21(2),220–246. <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1803531>
- Onrubia-Fernández, J. (2010). Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas. *Presupuesto y Gasto Público*, 61,273–310. [http://www.ief.es/documentos/recursos/publicaciones/revistas/presu\\_gasto\\_publico/61\\_15.pdf](http://www.ief.es/documentos/recursos/publicaciones/revistas/presu_gasto_publico/61_15.pdf)
- Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J., & Gil-Alonso, F. (2023). El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *EURE*, 49(147),1–24. <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>
- Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J., & Gil-Alonso, F. (2024). Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 56(221), 817–836. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>
- PisoCompartido.com. (2022). *Informe anual de pisos compartidos en España 2022*.
- Rodríguez-Suárez, I., Álvarez-del-Valle, L., Fernández-Ramírez, C., & Hernández-Aja, A. (2023). El imposible acceso a la vivienda en Madrid: cuando los precios superan a las rentas. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 55(215),61–76. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.4>
- Ronald, R., Schijf, P., & Donovan, K. (2023). The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living. *Housing Studies*, 1–25. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830>

ACE, X (XX) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, España | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.xx.xx.xxxx>

Orozco-Martínez, C. et al.

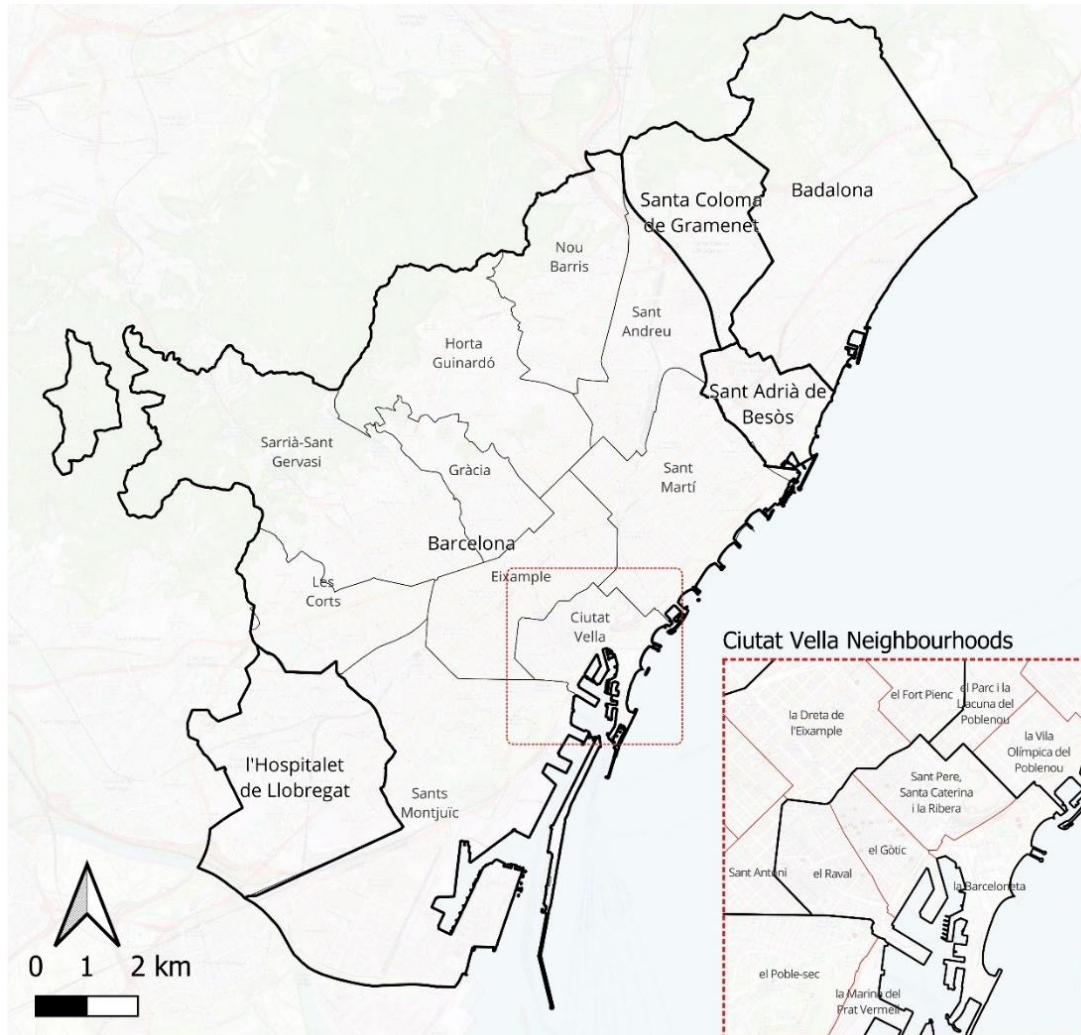


- Samuel, A., Lansley, G., & Coulter, R. (2019) *Estimating the Prevalence of Shared Accommodation across the UK from Big Data*. In: Proceedings of the 27th GIS Research UK (GISRUK) Conference. Newcastle, UK.
- Sarkar, S., & Gurran, N. (2017). *Shared Urbanism Big Data on Accommodation Sharing in Urban Australia*. 15th International Conference on Computers in Urban Planning and Urban Management. <https://doi.org/10.48550/arXiv.1703.10279>
- Singh, N., & Azevedo, A. (2021). Geography of Airbnb in Barcelona and Lisbon: A Comparative Study. *Finisterra*, 56(118),151–173. <https://doi.org/10.18055/Finis23725>
- Sorando, D., & Leal, J. (2019). Distantes y desiguales: el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 167,125–148. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.167.125>
- Terrones-Ribas, A. (2011). *Segregación Residencial y Segmentación del Mercado de la Vivienda. El caso de la población de origen filipino en el Raval de Barcelona*. [Universitat Autònoma de Barcelona]. <https://www.educacion.gob.es/teseo/mostrarRef.do?ref=932235>
- Uyttebrouck, C., van Bueren, E., & Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(4),1017–1035. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w>
- Watson, V. (1994). Housing policy, subletting and the urban poor - Evidence from Cape Town. *Urban Forum*, 5(2),27–43. <https://doi.org/10.1007/BF03036684>
- Wright, B., Caspi, A., Moffitt, T., & Silva, P. (1998). Factors Associated with Doubled-Up Housing - A Common Precursor to Homelessness. *Social Service Review*, 72(1),92–111. <https://doi.org/10.1086/515747>
- Zhang, Y., & Gurran, N. (2020). Understanding the Share Housing Sector: A Geography of Group Housing Supply in Metropolitan Sydney. *Urban Policy and Research*. <https://doi.org/10.1080/08111146.2020.1847067>



## 7. Appendix

Figure 8. Five Municipalities of Barcelonés region and districts of Barcelona. Spain



Source: authors using data from Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. 2023



## Artículo 7

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 56(221), 817–836. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>

Enviado: 4 de mayo de 2023

Aceptado: 1 de abril de 2024

Publicado: 24 de septiembre de 2024

Link al repositorio de la Universidad de Barcelona:

<https://hdl.handle.net/2445/215591>

## CIUDAD Y TERRITORIO

## ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVI, Nº 221, otoño 2024

Págs. 817-836

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>

CC BY-NC-ND



# Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo

Carolina OROZCO-MARTÍNEZ <sup>(1)</sup>Jordi BAYONA-I-CARRASCO <sup>(2)</sup>Fernando GIL-ALONSO <sup>(3)</sup><sup>(1)</sup> Investigadora predoctoral<sup>(2)</sup> Profesor Lector Serra Húnter e Investigador Asociado<sup>(3)</sup> Profesor Agregado<sup>(2)</sup> Centre d'Estudis Demogràfics/CERCA<sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> Universidad de Barcelona

**Resumen:** El subarriendo es un mercado secundario de vivienda escasamente regulado que acoge a personas con dificultad de acceso a la vivienda, entre ellas, inmigrantes extranjeros especialmente en estados tempranos de inserción residencial. Muchas viviendas subarrendadas no están declaradas, de ahí la dificultad de su cuantificación. Este artículo propone aportar en este sentido con datos de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona de 2017 y 2020 como fuente de análisis. Para ello se reclasifican los hogares según parentescos y origen (español o inmigrante). Los resultados muestran que los hogares sin núcleo pueden ser un indicador del subarriendo y que el volumen real de este es mucho

Recibido: 04.05.2023; Revisado: 22.04.2024

Correo electrónico (1): [corozco@ub.edu](mailto:corozco@ub.edu) ; Nº ORCID <https://orcid.org/0000-0002-7254-6198>Correo electrónico (2): [jordibayona@ub.edu](mailto:jordibayona@ub.edu) ; Nº ORCID <https://orcid.org/0000-0003-2819-9085>Correo electrónico (3): [fgil@ub.edu](mailto:fgil@ub.edu) ; Nº ORCID <https://orcid.org/0000-0002-8910-1881>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original. Los autores igualmente agradecen a Jonás Nieto Postigo por su colaboración en el desarrollo de la investigación.

Este artículo forma parte de la tesis doctoral de Carolina Orozco-Martínez y es también un resultado de los proyectos I+D+i "Fragmentación espacial en las áreas urbanas españolas. Retos y propuestas para la cohesión social" (PID2022-139465OB-I00), dirigido por Cristina López-Villanueva y Fernando Gil-Alonso, y "Metabolismo demográfico, migraciones y cambio social en España" (PID2020-113730RB-I00), dirigido por Andreu Domingo y Jordi Bayona-i-Carrasco; ambos proyectos financiados por el Ministerio de Ciencia e Innovación de España, la Agencia Estatal de Investigación y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (MCIN/AEI/FEDER, UE).

mayor que el declarado. La proporción de hogares sin núcleo de la población inmigrante dobla a los autóctonos, mostrando una mayor probabilidad de vivienda en subarriendo entre los primeros.

**Palabras clave:** Inmigración; Subarriendo; Estructura del hogar; Hogar sin núcleo.

## Housing and immigration: subletting and shared housing through no family households

**Abstract:** Subletting is a secondary housing market with scarce regulation that accommodates people with difficulty accessing housing, including foreign immigrants, especially in early stages of residential integration. Many sublet dwellings are not declared, hence the difficulty of quantifying them. This paper proposes to contribute to this sense with data from the Barcelona Sociodemographic Survey of 2017 and 2020 as a source of analysis. For this aim, households are reclassified according to kinship and origin (Spanish or immigrant). The results show that no family households in Barcelona can be an indicator of subletting situations and that the real volume of this is much higher than that declared. The proportion of no family households in the immigrant population doubles the natives, showing a greater probability of sublet housing among the former.

**Keywords:** Immigration; Subletting; Household structure; No family household.

### 1. Introducción, objetivos e hipótesis

Los pisos compartidos, el alquiler de habitaciones y el subarriendo, son prácticas cada vez más extendidas en las grandes ciudades (NASREEN & RUMING, 2021; ORTEGA-ALCÁZAR & WILKINSON, 2020; PARUTIS, 2011; RONALD & al., 2023), como una forma común de acceso a la vivienda para las personas de ingresos bajos o impredecibles (WATSON, 1994), como es el caso de gran parte de la población inmigrante extranjera residente en Barcelona.

En el contexto español actual de tensión en el mercado del alquiler (RODRÍGUEZ-SUÁREZ & al., 2023), la inserción residencial del colectivo inmigrante se ve condicionada por un crecimiento de la demanda de vivienda debido a un aumento de las llegadas y una reducción de la oferta, lo que presiona el mercado residencial y provoca, en consecuencia, un aumento desmedido del precio de la vivienda tanto de alquiler como de compra (BOERTIEN & LÓPEZ-GAY, 2021). Así, tanto locales como inmigrantes tienen que hacer un esfuerzo cada vez mayor para acceder a un alquiler (NASARRE, 2016). Por consiguiente, gran parte de aquellos excluidos del mercado residencial primario, recurren a la vivienda en habitaciones o subarriendo (LEAL & ALGUACIL, 2012), un mercado secundario proveedor de vivienda precaria (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023) del que no se dispone información estadística precisa, pues suele estar basado en acuerdos informales, generalmente de palabra, entre los

interesados, y no se recoge en ningún registro oficial. Si bien la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil permiten estas prácticas, su regulación es muy limitada y su registro casi anecdótico.

En este escenario, surge el interés por intentar tener una aproximación cuantitativa del fenómeno de la vivienda compartida y el subarriendo de habitaciones. Sin datos censales, una forma de obtener la información que exploramos en este artículo es a través del análisis de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (en adelante ESDB), que cuenta con dos ediciones recientes (2017 y 2020) y que recoge ciertas características de la población del municipio, los hogares que constituyen y algunos aspectos de sus viviendas, entre ellos, la información parcial existente sobre el régimen de tenencia. Sin embargo, la muestra de personas que declararon, en ambas encuestas, pagar por el uso de una habitación y/o de otros espacios compartidos, es demasiado pequeña para realizar un análisis profundo del subarriendo, pues no llega al 1 % de los encuestados. Aun así, se pudo observar que en 2017 el 74,5 % y en 2020 el 72,5 % del subarriendo se concentra en hogares sin núcleo, especialmente de inmigrantes, en quienes se observa también edades más adultas y una leve feminización.

Así, esta investigación parte de las hipótesis de que el subarriendo declarado en la encuesta es mucho menor que el real, y de que el análisis de la población inmigrante que vive en hogares sin

núcleo puede ser un mejor indicador del subarriendo existente como régimen de tenencia de vivienda. Además, esta modalidad sería más frecuente entre el colectivo inmigrado que entre los autóctonos, lo que podría relacionarse con su proceso de inserción en el país de destino y su proyecto migratorio.

Una particularidad de la ESDB es su clasificación de los hogares a partir de su presupuesto, resultando tres categorías: unipersonales, conjuntos y multi-hogares. A esta última categoría responden aquellas viviendas principales donde sus componentes mantienen una separación de economías, siendo independientes en todos los gastos relevantes (vivienda, alimentación y facturas), y además ocupan áreas diferentes y delimitadas en la vivienda, aunque dispongan de estancias comunes (AJUNTAMENT DE BARCELONA, 2022). Una primera explotación de esta fuente nos muestra un aumento del número de multi-hogares, que pasan del 2,9% del total de hogares (o viviendas principales) en 2017 al 3,5% en 2020.

No obstante, consideramos que esta clasificación basada en el presupuesto del hogar tampoco logra recoger las realidades habitacionales con precisión, y por ello este estudio realiza una reclasificación de los hogares de acuerdo con su composición, a partir de los parentescos de sus integrantes y su lugar de nacimiento, datos que se recogen en la encuesta. Este primer objetivo de la investigación da lugar al segundo: obtener una aproximación cuantitativa del fenómeno de las habitaciones de alquiler, el subarriendo y los pisos compartidos como régimen de tenencia a partir del número de hogares de composición compleja, centrándonos en el análisis de los hogares sin núcleo y la relación de estos con la presencia de población inmigrante extranjera. Para ello se realiza un análisis comparativo de la evolución de las características de los hogares de población inmigrante y autóctona en las dos ediciones de la encuesta, desarrollándose posteriormente unos modelos de regresión logística que permitan, como tercer objetivo, evaluar la probabilidad que tiene un inmigrante de vivir en un hogar sin núcleo frente a un autóctono, y con ello encontrar posibles determinantes del subarriendo, tanto entre autóctonos como entre inmigrantes.

## 2. Marco teórico

Durante las últimas décadas, la llegada de inmigrantes procedentes del extranjero al territorio español ha ido en aumento, influyendo

directamente en los cambios demográficos experimentados en el país (DOMINGO & BAYONA-I-CARRASCO, 2021; OTERO-ENRÍQUEZ & al., 2019). En Barcelona, esta nueva oleada de inmigrantes extranjeros toma el relevo de las migraciones internas del tercer cuarto del siglo pasado, que han sido un elemento básico en la configuración demográfica de la región (CABRÉ, 1999) al impactar a nivel territorial e incidir en la demanda de vivienda (BAYONA-I-CARRASCO & al., 2008), con unas lógicas específicas en función de su dinámica migratoria y familiar, distintas a las de la población autóctona.

Actualmente, el tensionado mercado del alquiler en las grandes ciudades españolas hace que el acceso a una vivienda sea cada vez más complicado, incluso para la población local. En un contexto donde el alquiler social es residual y el alquiler privado acoge a los hogares con menos recursos (PAREJA-EASTAWAY & SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, 2016), para los inmigrantes las barreras se multiplican, evidencia de ello es la exclusión ejercida por las agencias inmobiliarias, un fenómeno aparentemente normalizado, donde o bien los rechazan directamente o les aumentan los requisitos específicos para acceder al alquiler (GARCÍA-MARTÍN & BUCH-SÁNCHEZ, 2020). Ante la imposibilidad de muchos para cumplirlos, aflora el mercado secundario de vivienda mediante habitaciones de alquiler o subarrendadas, que acoge principalmente población excluida residencialmente.

Esta es una solución de un techo inmediatamente disponible, buscando un balance entre lo tolerado y lo deseado mientras se minimiza el gasto en vivienda (NASREEN & RUMING, 2018; PARUTIS, 2011; VENESS, 1993), dentro del reducido abanico de posibilidades residenciales del inmigrante durante su inserción, dado su estatus migratorio, laboral o económico (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023). Para los inmigrantes recién llegados, el vivir en una habitación es más una regla que una excepción y para muchos, será la primera vez que convivan con personas sin vínculos familiares o políticos (PARUTIS, 2011), estando totalmente desprotegidos pues esta modalidad está mediada generalmente por acuerdos informales carentes de garantías y registro, con una regulación mínima bajo la actual legislación española (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2022). En consecuencia, este tipo de vivienda puede generar conflictos y dificultades en la convivencia, seguridad, libertad e intimidad de cada individuo y aquellos que viven en habitaciones bajo el precepto de no tener otra opción pueden estar en mayor riesgo que otros colectivos (GARVIE, 2001). Adicionalmente, es común que no se permita el empadronamiento en estas



viviendas, situación que repercute a la hora de acceder a otros derechos como la salud o la educación.

Al alquilarse solo una parte de la vivienda, se genera un modo de tenencia inseguro (Moos & al., 2019). La clasificación de la exclusión residencial y *sinhogarismo ETHOS* propuesta por la European Federation of National Organizations Working with the Homeless, FEANTSA (2017), considera en una de sus categorías como una vivienda insegura a aquella donde no existe ningún contrato que avale la estancia o si hay amenaza de desahucio, características intrínsecas del subarriendo. De dicha clasificación se desprenden varias subcategorías que recogen casi la totalidad de opciones residenciales de la población inmigrante, especialmente en etapas tempranas de inserción, como la vivienda temporal de acogida con amigos o familiares, el subarriendo, la vivienda provista por un empleador, viviendas sobreocupadas o con deficiencias físicas, entre otras (GARVIE, 2001), siendo el hacinamiento una problemática más presente en los hogares de inmigrantes (ROBINSON & al., 2007). En suma, este régimen de tenencia es una de las múltiples caras de la precariedad habitacional en los contextos urbanos. En otras ciudades europeas como Ámsterdam, estas tipologías de vivienda compartida ya han sido específicamente reguladas para dar garantías a los subarrendatarios y subarrendadores (RONALD & al., 2023).

Adicionalmente, los procesos de gentrificación, turistificación, estudiantificación y *youthfication*, añaden tensión al mercado inmobiliario en ciudades potencialmente atractivas (CÓCOLA, 2016), como es el caso de Barcelona, al reducir la oferta de alquiler residencial y aumentar el costo (GARCIA-LÓPEZ & al., 2020). En este contexto, los más vulnerables —entre ellos buena parte de la inmigración extranjera— son más susceptibles de ver dificultado su acceso al mercado habitacional (Moos & al., 2019). En Barcelona se ha observado como los procesos de gentrificación van de la mano del aumento de población nacida en países de ingresos altos. Sin embargo, no han aumentado significativamente los hogares unipersonales entre dicha subpoblación, como ocurre generalmente en áreas y ciudades gentrificadas, lo que podría explicarse por el aumento del precio de la vivienda, que represa la proliferación de este tipo de hogares y favorece así la expansión de la tipología de pisos compartidos (LÓPEZ-GAY & al., 2019), o alquilados por habitaciones.

Ligeros matices en la teoría y en la normativa vigente marcan las diferencias entre las tres

modalidades de vivienda compartida mencionadas previamente: habitaciones de alquiler, subarriendo y pisos compartidos, que en la práctica remiten a hogares compuestos por personas que no conforman un núcleo familiar o sin parentescos y que habitan en una misma vivienda (MIRANDA-NIETO, 2023). Las habitaciones de alquiler son ofertadas por el propietario de una vivienda y se amparan en el Código Civil como un acuerdo entre particulares. En el subarriendo, las habitaciones son (sub)alquiladas por el titular de un contrato de alquiler proveniente del mercado primario regido por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que permite el subarriendo bajo previa autorización del propietario y mientras el titular del contrato continúe residiendo allí, más no exige su registro; en ambos casos existe una relación jerárquica entre propietario/arrendador y (sub)arrendatario (PLUJÀ, 2011). En los pisos compartidos no existe dicha jerarquía, están en igualdad de condiciones e incluso todos los integrantes del hogar pueden aparecer en el contrato de alquiler, acogido a la LAU (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2022). Por otro lado, la recientemente aprobada Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023 como medida para la contención de los precios del alquiler en zonas de mercado tensionado, no ha considerado los alquileres de habitaciones en dicha regulación. A nivel regional, el Decreto Ley 6/2024 de la Generalitat de Catalunya sí establecía un límite en los precios para las habitaciones, indicando que la suma total de contratos de este tipo en una vivienda no podrá superar la renta máxima del arrendamiento unitario de la vivienda. A efectos prácticos, en este estudio se utilizarán indistintamente los términos piso compartido, habitación alquilada y subarriendo para referirnos al fenómeno de la vivienda compartida.

Numerosos estudios que hacen referencia a las condiciones residenciales de la inmigración extranjera en el contexto europeo las describen como deficientes y mencionan la ocupación viviendas de menor tamaño, con mayores carencias físicas, más proporción de sobreocupación, mayor movilidad residencial y menor satisfacción con la vivienda, sumada a la discriminación que sufren en el mercado privado (CASTLES & KOSACK, 1973; ENGSTROM, 1997; THAVE, 1999; BOLT & VAN KEMPEN, 2002; BOSCH & al., 2015). Es sabido también que están en peores escenarios residenciales aquellos inmigrantes con llegadas más recientes (HARRISON & al., 2005) y/o residentes en determinadas zonas de la ciudad con alta concentración de nacionalidades con cierto grado de estigmatización (BAYONA-I-CARRASCO, 2007). La discriminación inmobiliaria obstaculiza la movilidad residencial de los inmigrantes, restringiendo sus opciones de localización y contribuyendo a



su segregación, que se perpetúa en los grupos minoritarios. También la voluntad de vivir cerca a sus semejantes (BOSCH & al., 2015) juega un papel muy relevante en la distribución espacial de la inmigración extranjera. Todos estos factores reducen la oferta de viviendas disponible y ello se traduce en peores condiciones físicas, infravivienda, hacinamiento e inestabilidad residencial por parte de este colectivo (BOSCH & GIBAJA, 2005; BRUQUETAS & al., 2011).

En base a lo expuesto, la estructura de los hogares de la población de nacionalidad extranjera muestra mayor complejidad en comparación con los de los españoles (BAYONA-I-CARRASCO, 2007), especialmente en etapas tempranas de su inserción. Las opciones residenciales a las que puede optar, sus recursos económicos, su estatus migratorio y su proyecto migratorio individual o familiar (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023), determinarán su localización en el contexto receptor. De aquí que la tipología del hogar y el régimen de tenencia proporcionen información sobre la situación familiar y su grado de asentamiento en la ciudad. En este sentido, es en los hogares de tipología compleja y con mayor número de integrantes donde pueden vislumbrarse los mercados secundarios de vivienda compartida, especialmente en los hogares sin núcleo, que pueden englobar diferentes tipos de realidades que enmascaran relaciones de convivencia no declaradas formalmente. Esto es particularmente cierto en aquellos hogares sin núcleo formados por autóctonos menores de 34 o mayores de 65, y por población inmigrante extranjera (LÓPEZ-VILLANUEVA, 2001; PUJADAS-RÚBIES & LÓPEZ-VILLANUEVA, 2005). En este último colectivo se enfoca el presente análisis comparativo de dos cortes temporales.

### 3. Fuente de datos y metodología

El concepto de hogar varía según países e incluso evoluciona en los mismos. En España, hasta el censo de 1991 se entendía el hogar como *el conjunto de personas que ocupan en común una vivienda familiar principal o parte de ella, y consumen y/o comparten alimentos u otros bienes o servicios con cargo a un mismo presupuesto* (Instituto Nacional de Estadística – INE), contemplando con ello, por un lado, la existencia de más de un hogar en una vivienda y por otro, que un hogar para ser considerado como tal, debía tener además un presupuesto común.

Esta clasificación del hogar según el criterio de presupuesto común aún se recoge en algunas encuestas, como es el caso de la ESDB.

Sin embargo, la dificultad para rastrear el origen de los ingresos hizo que el INE modificara el concepto de hogar en los censos posteriores. La definición actual de hogar es la de *grupo humano formado por una o varias personas que residen habitualmente en una vivienda, no teniendo por qué existir necesariamente vínculos familiares entre ellos* (INE, 2013). El INE los clasifica basándose en su composición y en relación con el espacio físico, por tanto, solo hay un hogar por cada vivienda principal. En consecuencia, la tipología de los hogares de los censos recientes está basada en el núcleo familiar, constituido por parejas con o sin hijos, o por la relación entre uno de los progenitores e hijos solteros. Esta clasificación de hogares del INE está construida en base a la formulada por Peter LASLETT (1972) que identifica y cuantifica los núcleos familiares y la presencia de otras personas en la misma vivienda, de la que resultan 5 categorías: 1) hogares unipersonales; 2) hogares nucleares, compuestos por parejas con o sin hijos, o madre o padre con hijos; 3) hogares nucleares extensos, formados por un núcleo familiar con presencia de otras personas, sean o no familia; 4) hogares multinucleares, constituidos por más de un núcleo familiar, independientemente de los lazos de parentesco; y 5) hogares sin núcleo, hogares de dos o más personas que no forman un núcleo familiar, con o sin lazos de parentesco. Las últimas tres categorías (nucleares extensos, multinucleares y sin núcleo) constituyen los denominados hogares complejos, donde se destaca la aparición de nuevas formas de convivencia (PUJADAS-RÚBIES & LÓPEZ-VILLANUEVA, 2005). Ciertos territorios pueden especializarse en determinadas formas residenciales como resultado de procesos migratorios, como consecuencia de la movilidad residencial y la redistribución de la población (LÓPEZ-VILLANUEVA & PUJADAS-RÚBIES, 2011).

Como se ha comentado, el análisis se ha desarrollado en base a los datos recolectados por la ESDB realizada por el Ayuntamiento de Barcelona, donde se cuantifica la población del municipio<sup>1</sup>, se describen sus características sociodemográficas y las condiciones de vida de los hogares. Para la edición de 2017 la muestra es de 4578 hogares y 10 415 personas; para el 2020 se encuestaron 4671 hogares y 11 092 personas. Los datos recogen un amplio abanico de variables, aunque en este estudio nos centramos

<sup>1</sup> Con intención de contrastar los datos del INE, captando a

quienes puedan no estar empadronados.

únicamente en aquellas relacionadas con el perfil sociodemográfico de los encuestados, su lugar de nacimiento y los parentescos entre los componentes del hogar. Así, se analizan los hogares donde se tiene información del origen de sus componentes, descartando de las dos ediciones un 0,75 % y un 3,4 % de los casos respectivamente, por ausencia de esta. De igual manera, en la edición de 2017 los datos sobre la renta del 21,5 % de los hogares no se recogieron, lo que restringe la comparación evolutiva de esta variable, limitación que el Ayuntamiento corrigió para 2020, cuando, para aquellos hogares que no declararon su renta, calcularon una aproximación mediante una regresión múltiple (AJUNTAMENT DE BARCELONA, 2022). Si bien la encuesta considera el subarriendo entre las opciones de régimen de tenencia de vivienda, al no encuestarse a la totalidad de componentes de cada hogar, los datos resultantes no estarían reflejando fielmente el número real de este tipo de contratos o acuerdos, que sí podemos intentar estimar a partir de los parentescos entre integrantes, bajo la premisa de considerar los hogares sin núcleo como un *proxy* de las viviendas compartidas o subarrendadas. Esta aproximación a la situación existente a través de la evolución entre los dos cortes temporales es la principal contribución de este trabajo, que ayuda a salvar parcialmente la limitación existente en los datos disponibles.

Por otro lado, el estudio considera como origen el lugar de nacimiento y no la nacionalidad de los individuos, dado que el 29,7 % de los inmigrantes empadronados a enero de 2022 se han nacionalizado españoles, con un sesgo importante en su origen, pues este proceso se lleva a cabo especialmente entre los originarios de América Latina: un 72,2 % de los nacidos en Ecuador tienen pasaporte español, al igual que un 61,3 % de los dominicanos, un 56,3 % de los nacidos en Bolivia o un 54,3 % de los provenientes de Perú. Así, la encuesta proporciona dicho origen clasificado solamente en tres categorías: autóctonos, procedentes de la Unión Europea y de otros países.

Para realizar el análisis, en primer lugar, se han clasificado los hogares según su composición a partir de los parentescos de los integrantes en base a lo propuesto por Peter LASLETT (1972) y a la clasificación agregada de hogares adoptada por el INE (2013). De las 5 tipologías mencionadas anteriormente, este análisis se centra en los hogares sin núcleo, de donde se desprenden 3 subcategorías de hogar: sin núcleo familiares (no hay núcleo, pero hay vínculos de sangre

o políticos), sin núcleo con servicio doméstico (donde hay personas trabajadoras de servicio o cuidadoras), sin núcleo sin vínculos (no hay ningún parentesco ni relación). Adicionalmente, se clasificaron los hogares de acuerdo con el origen de los integrantes: todos nacidos en el extranjero, mixtos o todos autóctonos. El nivel de renta y las variables resultantes de la clasificación del hogar según origen y composición se asignan a las personas encuestadas y se relacionan con el régimen de tenencia, el nivel de estudios, la edad, la situación laboral y el tiempo de residencia en Barcelona. A nivel territorial, se clasifica el municipio por quintiles en relación con la renta media a escala de Gran Barri<sup>2</sup>.

Después de obtener los primeros resultados descriptivos de los hogares de la población inmigrante, se han realizado cuatro modelos de regresión logística multivariante, diferenciando entre inmigrantes y autóctonos, y para los años 2017 y 2020. La variable dependiente dicotómica es la condición de vivir en un hogar sin núcleo, estudiando los factores que influyen en la propensión de un individuo a residir en un hogar de esta tipología, probabilidad que se obtiene controlando a partir de las variables independientes: sexo, grupo de edad, nivel de estudios, situación laboral, renta del hogar y tiempo de residencia en Barcelona, configurando una modelización sustantiva (JOVELL, 1995), donde dichas variables responden a la lógica teórica que sustenta la hipótesis del estudio. Así, se determina el coeficiente estimado y la significación estadística de cada variable y su contribución en la probabilidad (*odds ratio*) de que un individuo resida en un hogar sin núcleo, descartando multicolinealidad entre ellas. Se evalúa la bondad del ajuste del modelo y su eficacia predictiva mediante el *Pseudo R<sup>2</sup>*. Los resultados de las regresiones se interpretan de acuerdo con los *cambios marginales*, que permiten interpretar y comparar los coeficientes obtenidos, teniendo en cuenta el diseño transversal del modelo mediante la asociación entre variables teóricamente relevantes (JOVELL, 1995) y su implicación como aproximación a la realidad.

#### 4. Características de la población inmigrada en Barcelona y de su distribución espacial

Durante la década pasada el peso de la población nacida en el extranjero se mantuvo alrededor del 20 %, con un crecimiento desde 2015

<sup>2</sup> Debido al reducido tamaño poblacional de algunos de los 73 barrios de la ciudad, el Ayuntamiento realiza una

agrupación de barrios que reduce la cifra a 40, a los que llama Gran Barri.

que se acelera a partir de 2017. Según datos del padrón continuo de habitantes, a enero de 2022 el 29,2 % de la población de Barcelona es nacida en el extranjero (477 724 personas), caracterizándose por su diversidad, pues se registran 180 países de origen. Si se añadieran sus descendientes, corresponderían a una tercera parte de los habitantes de la ciudad (DOMINGO & al., 2021). Quince países de nacimiento superan los 10 000 empadronados, donde el colectivo de nacidos en Argentina destaca en primer lugar, con 35 000 empadronados (7,4 % de los inmigrados), le siguen los provenientes de Perú y Colombia con 29 000 cada grupo. Los originarios de Asia con mayor número de representantes son los de Pakistán, con 24 000, por Europa encontramos a los nacidos en Italia, con 22 000, y de África destacan los de origen marroquí, con 19 000 personas.

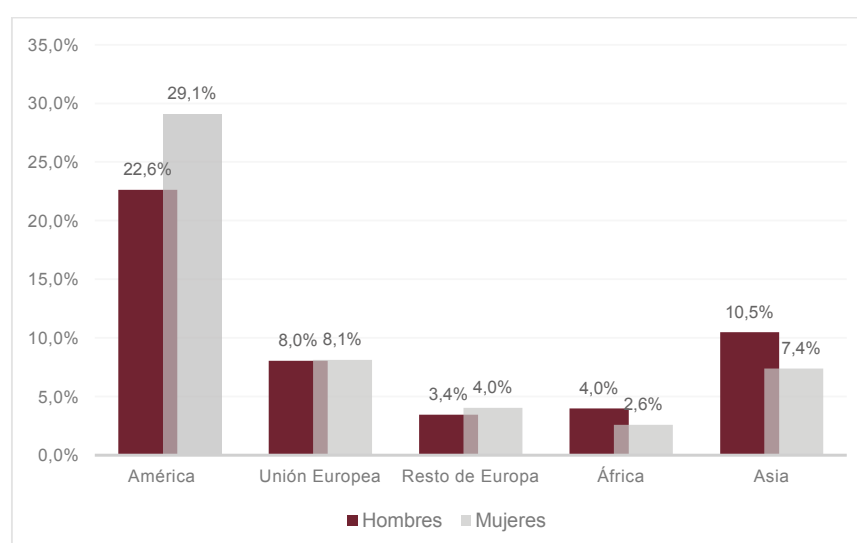
El colectivo inmigrante de Barcelona es una población joven, pues su edad media es de 38,6 años, 8,3 menos que la media de los autóctonos. Si nos centramos en la franja de edad de 25 a 34 años, los nacidos en el extranjero son más de la mitad de la población, destacando el distrito de Ciutat Vella, donde son un 82,8 % de los residentes en esta franja etaria (DOMINGO & al., 2021). En cuanto a la formación académica en los principales orígenes, predominan las personas con estudios superiores, exceptuando los pakistaníes, pues la mayoría de ellos tienen bachillerato o estudios básicos. Sin embargo, a pesar de esto, gran parte de la inmigración extranjera se ocupa en sectores laborales no cualificados.

De acuerdo con los primeros resultados del Censo de 2021 (Fig. 1), más de la mitad de los

inmigrantes de Barcelona (51,7 %) han nacido en el continente americano, colectivo especialmente feminizado (56,3 %), contrastando con colectivos donde predomina el sexo masculino: africanos (60,5 %) y asiáticos (58,7 %), tendencia que se mantiene desde los dos censos anteriores.

En cuanto a la distribución espacial de la población nacida en el extranjero (Fig. 2), no ha variado demasiado en la última década; sin embargo, el volumen reciente de llegadas sí ha aumentado. Además, han aparecido en los flujos ciertas nacionalidades, como la venezolana, con su consecuente reflejo territorial en determinadas zonas de la ciudad (DOMINGO & al., 2021). Por origen continental, los latinoamericanos se distribuyen por todos los distritos, con una ligera concentración en los barrios obreros del norte. Los europeos occidentales se localizan con mayor frecuencia en distritos centrales, mientras que algunos de los orígenes más representativos de la Europa del Este, como los rusos, se decantan por los distritos de mayor renta. Por su parte, los de origen africano, tienden a localizarse en los barrios de menor renta de la ciudad. El impacto territorial de la inmigración actualmente no puede captarse plenamente, debido a las diferentes etapas migratorias y perfiles socioeconómicos particulares, incluso dentro de un mismo origen (DOMINGO & al., 2021).

Al calcular el coeficiente de localización (BROWN & CHUNG, 2006; CARRERA & al., 1988) para los 10 distritos de la ciudad, se observa el grado de *especialización del territorio* o concentración de los diferentes colectivos según origen a partir de los



**FIG. 1 / Origen continental y sexo de la inmigración extranjera en Barcelona (% respecto al total de la población inmigrada)**

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2021 del Instituto Nacional de Estadística, INE

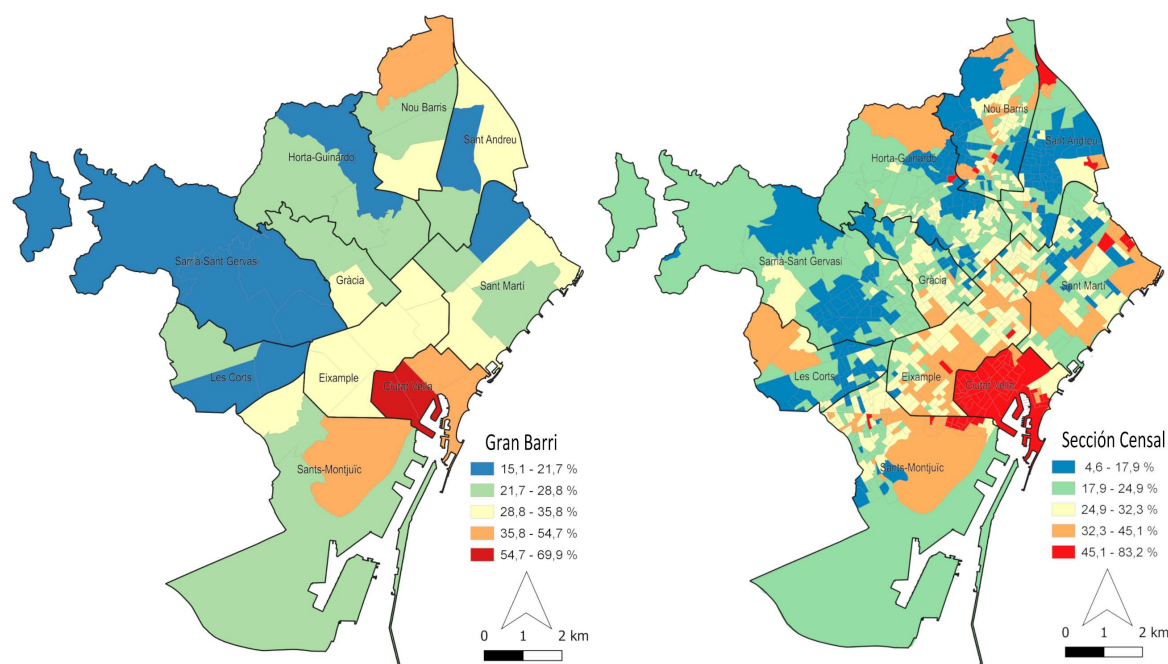


Fig. 2 / Porcentaje de nacidos en el extranjero por Gran barrio y sección censal, Barcelona, 2022

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Continuo de Habitantes 2022 (Ajuntament de Barcelona)

valores superiores a 1: cuanto más alto el valor, mayor concentración. En la FIG. 3 se observa cómo, en general, casi todos los distritos mantienen proporciones de población inmigrada similares a los del conjunto de la ciudad en todos los colectivos, exceptuando 3: la zona centro (Ciutat Vella), que duplica la proporción total de inmigrados, con una evidente concentración de pakistaníes, filipinos y bangladesíes; el distrito de rentas más altas (Sarrià-Sant Gervasi), que es el que absorbe menor proporción de inmigración pero que, sin embargo, presenta una mayor concentración de franceses, rusos, mexicanos y estadounidenses; y el distrito de tradición obrera de Nou Barris, que muestra una media similar a la de la ciudad, aunque con concentraciones destacables de ecuatorianos, dominicanos, hondureños y bolivianos.

## 5. Resultados

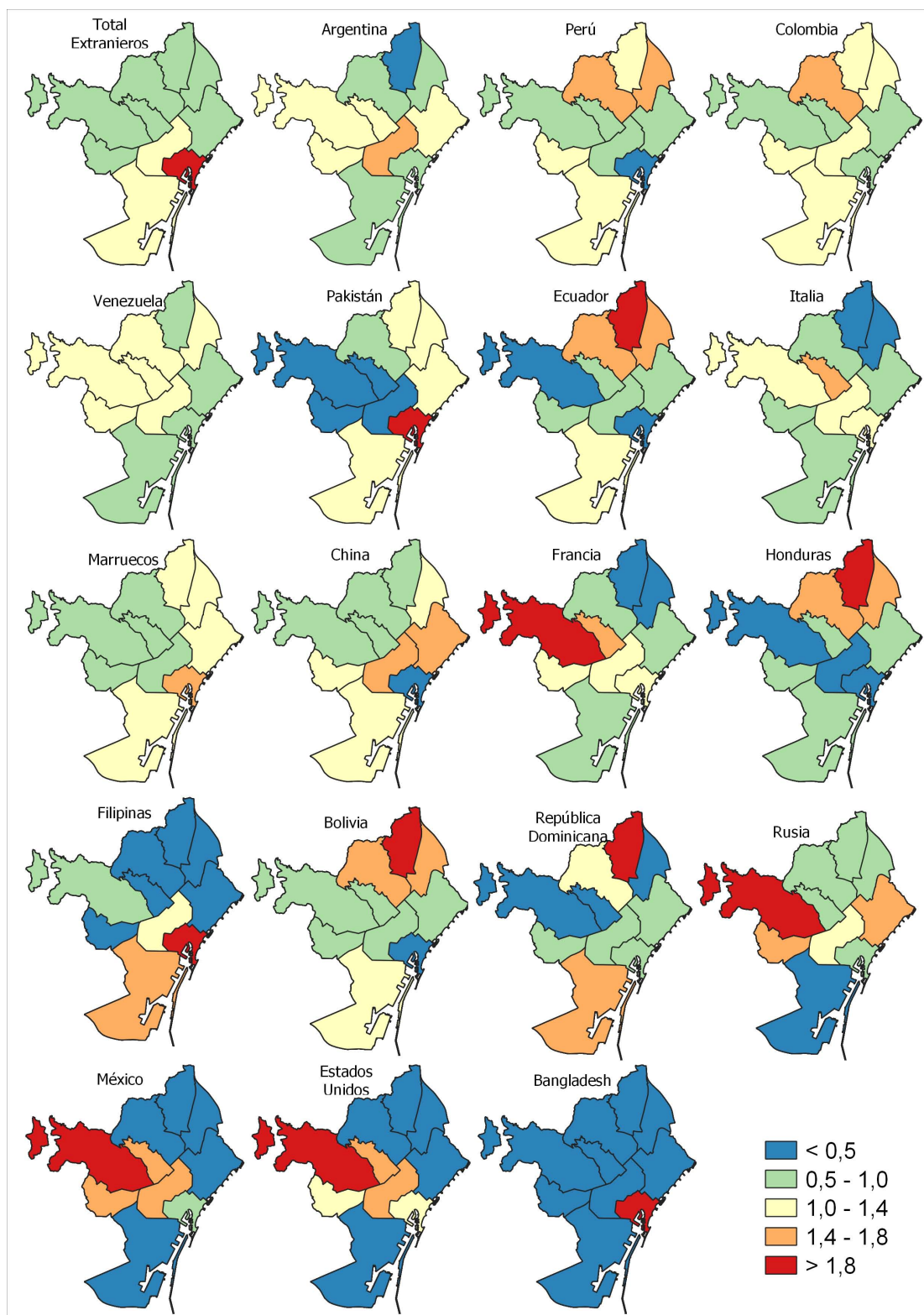
### 5.1. La estructura de los hogares de la población inmigrada

Comparando las dos ediciones de la ESDB, la proporción de los hogares con presencia de nacidos en el extranjero ha aumentado, pasando del 21,4 % en 2017 a un 28,5 % en 2020, en

consonancia con el aumento de inmigrados empadronados en los mismos años. Considerando la clasificación según presupuesto, los hogares de presupuesto conjunto han aumentado, al igual que los multi-hogares (FIG. 4). En estos últimos, aquellos formados solo por inmigrantes duplican en número y proporción a aquellos formados solo por autóctonos. Se observa, además, una disminución global de hogares unipersonales, ligeramente superior en inmigrantes, lo que indica que muchas personas ya no pueden permitirse el vivir solas.

Contrastando con la dinámica de reducción del tamaño del hogar mostrada en los últimos censos, el número medio de personas residentes en viviendas principales aumenta ligeramente de 2,46 a 2,51 personas. Este tamaño medio es mayor en hogares con presencia de inmigrantes extranjeros, donde pasa de 2,84 a 2,90 personas. Si tenemos en cuenta aquellos hogares mixtos, con mezcla de autóctonos e inmigrantes, se eleva hasta 3,38 personas por vivienda, estable en las dos ESDB. Así, en la distribución según el tamaño de los hogares, los de los autóctonos son en su mayoría unipersonales o de 2 personas, mientras que los de inmigrantes y mixtos son mayoritariamente de 2, 3 o 4 personas. La proporción de hogares con 6 o más miembros de inmigrantes (3,04 %) cuadruplica a la de los autóctonos (0,68 %).





**FIG. 3 / Coeficiente de localización por distrito de los principales orígenes**

*Fuente:* Elaboración propia a partir del Padrón Continuo de Habitantes 2022 Instituto Nacional de Estadística (INE)

|                          | Presupuesto Conjunto |              | Presupuesto Independiente (Multi-Hogar) |             | Unipersonal  |              |
|--------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
|                          | 2017                 | 2020         | 2017                                    | 2020        | 2017         | 2020         |
| Todos Inmigrantes        | 61,1%                | 69,7%        | 2,0%                                    | 0,7%        | 36,9%        | 29,6%        |
| Mixtos                   | 93,3%                | 90,3%        | 6,7%                                    | 9,7%        |              |              |
| <b>Total Inmigrantes</b> | <b>79,9%</b>         | <b>81,9%</b> | <b>4,7%</b>                             | <b>6,0%</b> | <b>15,3%</b> | <b>12,1%</b> |
| Todos Autóctonos         | 70,4%                | 72,8%        | 2,4%                                    | 2,7%        | 27,2%        | 24,5%        |

FIG. 4 / Distribución (%) de hogares según origen y tipo de presupuesto, 2017 y 2020

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (ESDB) 2017-2020

Una vez clasificados los hogares a partir de los parentescos de sus componentes (FIG. 5), se evidencia un aumento generalizado de los denominados hogares complejos (sin núcleo, nucleares extensos y multinucleares), especialmente en aquellos con presencia de inmigrantes. En efecto, la proporción de este colectivo en dichas tipologías duplica a los locales, confirmando una mayor complejidad en la composición de los hogares de los nacidos en el extranjero (BAYONA-I-CARRASCO, 2007). Ello estaría en relación con las tipologías de vivienda típicas del proceso de inserción residencial en la ciudad de acogida (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023).

En la FIG. 6 se ve como en 2020, un 29,5 % de los hogares donde hay presencia de personas nacidas en el extranjero son complejos, contrastando con un 13,5% de los conformados exclusivamente por autóctonos. Al mismo tiempo, el 8,1 % del total de hogares de Barcelona (57 500) son sin núcleo; porcentaje en

constante aumento desde el 6,8 % de 2017 y partiendo del 5,9 % en 2001 (BAYONA-I-CARRASCO, 2007). De los tres subgrupos de hogares sin núcleo mencionados anteriormente, el de hogares sin núcleo con servicio doméstico aparece en mayor proporción en aquellos hogares mixtos, donde hay autóctonos e inmigrantes, reflejando la presencia de cuidadores inmigrantes (LÓPEZ-VILLANUEVA, 2001), que de acuerdo con la literatura en su mayoría son mujeres latinoamericanas (COLECTIVO IOÉ, 1990; CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ESPAÑA, 2019) o filipinas en la ciudad de Barcelona.

Los hogares sin núcleo conformados por familiares aparecen en mayor proporción en los compuestos exclusivamente por inmigrantes, evidenciando la relevancia que tienen las cadenas migratorias en la acogida e inserción residencial de este colectivo (PEDONE, 2010). Finalmente, la proporción de hogares sin núcleo y sin parentesco con presencia de inmigrantes

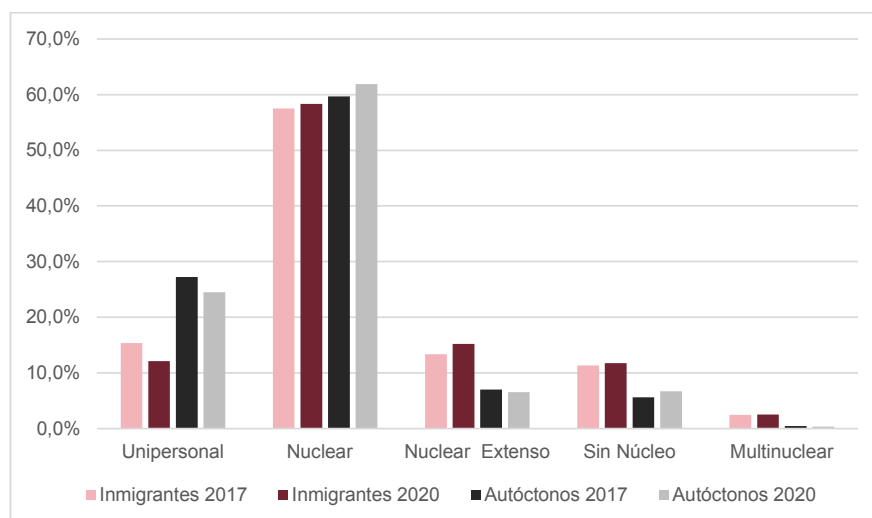


FIG. 5 / Distribución (%) de los hogares según origen y tipo de hogar, 2017 y 2020

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (ESDB) 2017-2020

|                                | Todos Inmigrantes |              | Mixtos       |              | Total Inmigrantes |              | Todos Autóctonos |              | Total Barcelona |              |
|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|
|                                | 2017              | 2020         | 2017         | 2020         | 2017              | 2020         | 2017             | 2020         | 2017            | 2020         |
| <b>Unipersonal</b>             | 36,9%             | 29,6%        | 0,0%         | 0,0%         | 15,3%             | 12,1%        | 27,2%            | 24,5%        | 24,7%           | 21,0%        |
| <b>Nuclear</b>                 | 40,5%             | 46,6%        | 69,6%        | 66,5%        | 57,5%             | 58,3%        | 59,7%            | 61,9%        | 59,2%           | 60,9%        |
| <b>Nuclear Extenso</b>         | 10,8%             | 11,0%        | 15,2%        | 18,2%        | 13,3%             | 15,2%        | 7,0%             | 6,6%         | 8,4%            | 9,0%         |
| <b>Sin Núcleo</b>              | <b>10,8%</b>      | <b>10,7%</b> | <b>11,7%</b> | <b>12,5%</b> | <b>11,4%</b>      | <b>11,8%</b> | <b>5,6%</b>      | <b>6,7%</b>  | <b>6,8%</b>     | <b>8,1%</b>  |
| Sin Parentesco                 | 7,5%              | 7,7%         | 10,7%        | 10,3%        | 9,4%              | 9,3%         | 3,4%             | 4,5%         | 4,7%            | 5,9%         |
| Familiar                       | 3,3%              | 3,0%         | 0,3%         | 0,8%         | 1,6%              | 1,7%         | 2,1%             | 2,1%         | 2,0%            | 2,0%         |
| Servicio Doméstico             | 0,0%              | 0,0%         | 0,7%         | 1,4%         | 0,4%              | 0,8%         | 0,1%             | 0,1%         | 0,2%            | 0,3%         |
| <b>Multinuclear</b>            | 1,0%              | 2,1%         | 3,5%         | 2,8%         | 2,5%              | 2,5%         | 0,5%             | 0,4%         | 0,9%            | 1,0%         |
| <b>Total Hogares Complejos</b> | <b>22,6%</b>      | <b>23,8%</b> | <b>30,4%</b> | <b>33,5%</b> | <b>27,2%</b>      | <b>29,5%</b> | <b>13,1%</b>     | <b>13,6%</b> | <b>16,1%</b>    | <b>18,2%</b> |

FIG. 6 / Distribución (%) de los hogares según origen, tipo de hogar y parentesco, 2017 y 2020

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (ESDB) 2017-2020

extranjeros duplica a los conformados exclusivamente por autóctonos, aunque son estos últimos los que más han incrementado su proporción del 2017 al 2020, pasando del 3,4% al 4,5%, cifras que muestran que la creciente presión existente en el acceso a la vivienda se manifiesta para todos los colectivos.

En cuanto al régimen de tenencia de los hogares de Barcelona, la vivienda en propiedad se sitúa en un 54,5 %, disminuyendo levemente (-1,1 %) con respecto a 2017, contrastando con un aumento del 2,3 % en el alquiler. Este proceso de reducción de la propiedad viene produciéndose durante los últimos años y empezó con la crisis económica e inmobiliaria de 2008, con un 64% de propiedad en 2011, partiendo de un 68% en 2001. La FIG. 7 muestra, sin embargo, diferencias según origen: dos de cada tres hogares de autóctonos tienen vivienda en propiedad, mientras que casi dos de cada tres hogares con presencia de inmigrantes son de alquiler. Como se ha visto, (GARCÍA-MARTÍN & BUCH-SÁNCHEZ, 2020), los nacidos en el extranjero estarían más expuestos a las inclemencias de un mercado del alquiler extremadamente tensionado, como es el de Barcelona.

En esta preponderancia del alquiler en los hogares con población inmigrada se ha de situar el subarriendo de habitaciones registrado por la encuesta, que ha duplicado en 2020 el porcentaje de 2017, pasando del 0,34 al 0,70 %. Recordando las limitaciones mencionadas en la metodología que tendría la ESDB para captar en su totalidad este régimen de tenencia secundario. Al desagregar las tipologías de hogar según parentescos (FIG. 7) se pueden ver proporciones

muy elevadas de alquiler en hogares de inmigrantes unipersonales y sin núcleo, y es en esta última tipología donde se concentra el régimen de subarriendo. Esta forma de tenencia aumenta de 2017 a 2020, ligeramente en los hogares con presencia de inmigrantes, de un 4,9 % a 5,8 %, y exponencialmente en los hogares solo de autóctonos, donde el subarriendo pasa del 1,9 % al 7,3 %. Esto estaría reflejando que, si bien la vivienda compartida ha sido una solución residencial típicamente adoptada por inmigrantes en proceso de inserción residencial (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023) empieza a ser una opción viable económicamente, también para los locales. Además, el subarriendo también tiene mayor proporción en hogares de inmigrantes nucleares extensos y multinucleares.

La encuesta proporciona datos referentes al costo de la vivienda y los ingresos mensuales del hogar, lo que nos permite calcular el esfuerzo o porcentaje de dichos ingresos mensuales que destinan al pago del alquiler, hipoteca o subarriendo, aunque con la limitación de que para la edición de 2017 no se recogieron los costos de los subarriendos de habitaciones. Con los datos disponibles, se observa que los hogares conformados exclusivamente por inmigrantes destinaban un 42,1 % en 2017 y 42,6 % en 2020 de su salario solamente para el pago de la vivienda; en este último año, los hogares mixtos destinaban un 31,7 %. Ambos datos contrastan con los hogares exclusivos de autóctonos españoles, que destinan a vivienda solamente un 17,1 % de sus ingresos en 2020. El predominio de la propiedad y la mayor edad media de la población española conlleva que una gran parte de los hogares de



| Hogares                | Unipersonal  |              | Nuclear      |              | Nuclear Extenso |              | Sin Núcleo   |              | Multinuclear |             | Total         |               |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
|                        | 2017         | 2020         | 2017         | 2020         | 2017            | 2020         | 2017         | 2020         | 2017         | 2020        | 2017          | 2020          |
| <b>Solo Autóctonos</b> | <b>27,2%</b> | <b>24,5%</b> | <b>59,7%</b> | <b>61,9%</b> | <b>7,0%</b>     | <b>6,6%</b>  | <b>5,6%</b>  | <b>6,7%</b>  | <b>0,5%</b>  | <b>0,4%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |
| Propiedad              | 60,8%        | 58,3%        | 67,0%        | 72,2%        | 67,5%           | 70,0%        | 25,2%        | 33,8%        | 52,3%        | 80,5%       | 62,9%         | 66,1%         |
| Alquiler               | 33,1%        | 36,8%        | 24,5%        | 24,9%        | 17,2%           | 26,7%        | 56,7%        | 55,3%        | 14,9%        | 13,4%       | 28,1%         | 29,9%         |
| Cesión gratuita        | 5,9%         | 4,5%         | 2,6%         | 2,1%         | 2,3%            | 2,0%         | 3,6%         | 2,9%         | 0,0%         | 6,0%        | 3,5%          | 2,7%          |
| Ocupada                | 0,0%         | 0,2%         | 0,2%         | 0,2%         | 0,8%            | 0,0%         | 0,4%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%        | 0,2%          | 0,2%          |
| Subarriendo            | 0,0%         | 0,1%         | 0,1%         | 0,1%         | 0,0%            | 0,0%         | 1,9%         | 7,3%         | 0,0%         | 0,0%        | 0,1%          | 0,6%          |
| Sin datos              | 0,1%         | 0,1%         | 5,6%         | 0,5%         | 12,3%           | 1,3%         | 12,2%        | 0,7%         | 32,8%        | 0,0%        | 5,1%          | 0,5%          |
| <b>Con Inmigrantes</b> | <b>15,3%</b> | <b>12,1%</b> | <b>57,5%</b> | <b>58,3%</b> | <b>13,3%</b>    | <b>15,2%</b> | <b>11,4%</b> | <b>11,8%</b> | <b>2,5%</b>  | <b>2,5%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |
| Propiedad              | 25,9%        | 22,3%        | 34,2%        | 38,0%        | 30,2%           | 32,3%        | 15,3%        | 12,8%        | 37,0%        | 35,0%       | 30,3%         | 32,2%         |
| Alquiler               | 72,6%        | 72,8%        | 63,0%        | 59,5%        | 63,4%           | 65,5%        | 77,2%        | 78,3%        | 63,0%        | 57,5%       | 66,2%         | 64,2%         |
| Cesión gratuita        | 0,5%         | 1,8%         | 2,3%         | 1,7%         | 1,6%            | 0,0%         | 1,8%         | 1,9%         | 0,0%         | 0,0%        | 1,8%          | 1,4%          |
| Ocupada                | 0,5%         | 1,6%         | 0,5%         | 0,5%         | 0,8%            | 0,8%         | 0,6%         | 0,6%         | 0,0%         | 0,0%        | 0,5%          | 0,7%          |
| Subarriendo            | 0,5%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,1%         | 3,3%            | 1,4%         | 4,9%         | 5,8%         | 0,0%         | 4,9%        | 1,1%          | 1,1%          |
| Sin datos              | 0,0%         | 1,5%         | 0,0%         | 0,2%         | 0,8%            | 0,0%         | 0,1%         | 0,5%         | 0,0%         | 2,5%        | 0,1%          | 0,4%          |
| <b>Total</b>           | <b>24,7%</b> | <b>21,0%</b> | <b>59,2%</b> | <b>60,9%</b> | <b>8,4%</b>     | <b>9,0%</b>  | <b>6,8%</b>  | <b>8,1%</b>  | <b>0,9%</b>  | <b>1,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

FIG. 7 / Distribución (%) de hogares según origen, tipo de hogar y régimen de tenencia

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (ESDB) 2017-2020

autéctonos ya tengan la vivienda pagada o con cuotas hipotecarias más reducidas.

En la FIG. 8, se desglosa el esfuerzo para el pago de vivienda según tipología de hogar,

donde los sin núcleo son los que destinan mayor parte de su renta al pago de vivienda, pasando del 35,4 % en 2017 al 40,2 % en 2020, casi duplicando el promedio del esfuerzo del total de hogares y contrastando con los nucleares, que

|                            | Todos Autóctonos |              | Mixtos       |              | Todos Inmigrantes |              | Total        |              |
|----------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
|                            | 2017             | 2020         | 2017         | 2020         | 2017              | 2020         | 2017         | 2020         |
| <b>Tipología del hogar</b> |                  |              |              |              |                   |              |              |              |
| Unipersonal                | 18,4%            | 20,9%        |              |              | 47,8%             | 49,1%        | 21,9%        | 25,3%        |
| Nuclear                    | 14,9%            | 14,2%        | 29,9%        | 31,8%        | 38,1%             | 39,9%        | 18,6%        | 19,7%        |
| Nuclear Extenso            | 11,1%            | 10,2%        | 31,4%        | 26,1%        | 41,7%             | 34,9%        | 19,6%        | 19,3%        |
| Sin Núcleo                 | 32,4%            | 37,8%        | 41,8%        | 39,8%        | 39,7%             | 49,9%        | 35,4%        | 40,2%        |
| Multinuclear               | 13,8%            | 11,7%        | 22,0%        | 32,8%        | 22,3%             | 21,4%        | 18,9%        | 24,7%        |
| <b>Régimen de Tenencia</b> |                  |              |              |              |                   |              |              |              |
| Propiedad                  | 8,0%             | 8,3%         | 13,3%        | 15,6%        | 15,8%             | 13,4%        | 8,7%         | 9,4%         |
| Alquiler                   | 38,6%            | 38,8%        | 45,3%        | 46,1%        | 50,0%             | 51,0%        | 42,0%        | 43,3%        |
| Subarriendo                | s/d              | 30,8%        | s/d          | 34,6%        | s/d               | 14,3%        | s/d          | 31,8%        |
| <b>Total general</b>       | <b>16,5%</b>     | <b>17,1%</b> | <b>31,1%</b> | <b>31,7%</b> | <b>42,1%</b>      | <b>42,6%</b> | <b>20,6%</b> | <b>22,5%</b> |

FIG. 8 / Porcentaje de la renta destinada a vivienda según origen, tipo de hogar y régimen de tenencia

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (ESDB) 2017-2020

pasan de un 18,6 % a 19,7 % de sus ingresos dedicados al gasto en vivienda, porcentaje que se dobla cuando todos los miembros del hogar son nacidos en el extranjero. En cuanto al régimen de tenencia, los datos son alarmantes para los hogares en alquiler: la cifra más baja es un 38,6% correspondiente a los hogares exclusivamente de autóctonos en 2017, que ya superan el umbral recomendado del 30 % a partir de donde se considera que el mercado del alquiler está tensionado, pero es aún más crítica la situación de los hogares conformados exclusivamente por inmigrantes, que dedican un 51 % de la renta para el alquiler, proporción algo menor (46,1 %) en los hogares mixtos.

Según la ESDB 2020, el 21,1 % de los hogares de Barcelona supera la tasa de sobre costo de la vivienda (*Housing Cost Overburden Rate*), es decir, destinan más del 40 % de sus ingresos a la vivienda. Al distinguir por origen, el 37,8 % de los hogares con inmigrantes extranjeros lo supera y la cifra se eleva hasta el 46,1 % en aquellos hogares conformados exclusivamente por inmigrantes, contrastando con un 14,5% de los exclusivos de autóctonos. Estos datos municipales van en consonancia con los presentados por EUROSTAT (2021) en un informe donde resaltan que el 25 % de los residentes extracomunitarios de la Unión Europea destinaban más del 40 % de sus ingresos al gasto en vivienda en 2019, sobrepasando la tasa de sobre costo de la vivienda. Para España esta cifra se eleva a un

34 % de los hogares de extracomunitarios, con una diferencia de 26,4 puntos al compararse con los ciudadanos nacionales, siendo el país con la segunda mayor diferencia entre ambos colectivos después de Malta.

## 5.2. Los hogares sin núcleo: reflejo del subarriendo y los pisos compartidos

Como hemos visto, el subarriendo de habitaciones y los pisos compartidos son tipologías de vivienda que acogen a personas excluidas del mercado residencial primario (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023); estos regímenes de tenencia se manifiestan generalmente, en cuanto a su composición de hogar, como hogares sin núcleo. A nivel territorial, al calcular el coeficiente de localización de esta tipología, observamos una concentración de hogares sin núcleo en los distritos centrales de Ciutat Vella y L'Eixample, coincidiendo que son los dos distritos con mayor porcentaje de nacidos en el extranjero (FIG. 9). En 2020 destaca también el distrito de Les Corts, cercano a la Zona Universitaria de la ciudad, pudiendo reflejar dicho porcentaje la presencia de viviendas compartidas por estudiantes.

Al analizar las características sociodemográficas de las personas residentes en hogares sin

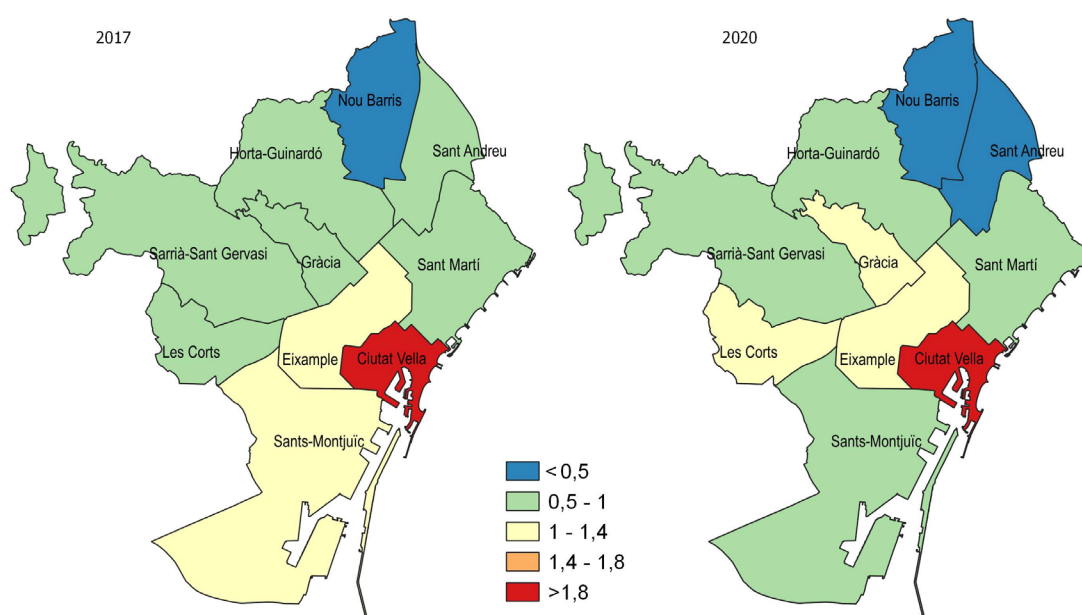


FIG. 9 / Coeficiente de localización de los hogares sin núcleo 2017 y 2020

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (ESDB) 2017-2020

núcleo, se observa que la proporción entre hombres y mujeres es muy similar, con una ligera feminización en el colectivo autóctono. En cuanto al nivel de estudios, tanto autóctonos como inmigrantes en este tipo de hogar cuentan en su mayoría con estudios universitarios, con una disminución del 5 % de una edición a otra. Para 2020, los inmigrantes están 5,2 puntos porcentuales por encima de la proporción de titulados universitarios autóctonos en esta misma tipología, diferencia explicable por la distinta estructura por edad de unos y otros, ya que la población autóctona en estos tipos de hogares está más envejecida. Para este mismo año, el 70 % de los inmigrantes extranjeros en hogares sin núcleo trabajan, contrastando con el 49 % de los autóctonos. En relación con los estudiantes en hogares sin núcleo, la proporción es mayor en los locales, con un 16,9 % frente a un 12,9 % de inmigrantes. Sin embargo, el 25 % de los autóctonos en esta tipología son jubilados o incapacitados permanentemente, cuando el porcentaje de inmigrantes en esta misma situación es de solo un 2 %, lo que puede reflejar la presencia de cuidadores/as en los hogares sin núcleo de la población local, en línea con lo planteado por LÓPEZ-VILLANUEVA (2001) y COLECTIVO IOÉ (1990). Esta misma situación se observa en cuestiones etarias, pues mientras los inmigrantes en hogares sin núcleo se concentran en edades de 25 a 44 años (62,1 %), los autóctonos lo hacen en los tramos de 16 a 34 años (52,1 %) y en los mayores de 65 (22,8 %), tramo de edad con solo un 2,4 % de inmigrantes, tendencia constante en ambas ediciones de la ESDB.

La gran ausencia de datos en relación con la renta del hogar en la edición de 2017 (21,5 % no respondieron esta pregunta) no permite compararlos objetivamente con los de 2020, año donde ambos colectivos de residentes en hogares sin núcleo siguen la misma tendencia encabezada por personas de renta media, seguidas de aquellos con renta muy baja —en ligera mayor proporción entre los inmigrantes— y, después, los de renta baja. La proporción de inmigrantes extranjeros de renta alta en este tipo de hogar es ligeramente más alta (14,1 %) que la de autóctonos (10,6 %). El 42,7 % de los inmigrantes en hogares sin núcleo lleva menos de 2 años residiendo en Barcelona, contrastando con un 27,7 % de los autóctonos, colectivo donde la mayoría (29,7 %) ha vivido en Barcelona toda su vida.

En cuanto a las personas que residen en régimen de subarriendo, aunque en ambas ediciones de la ESDB la muestra es muy reducida (34 personas en 2017 y 57 en 2020), se pueden evidenciar tendencias muy similares a las expuestas previamente para aquellos en hogares

sin núcleo en relación con la edad y nivel de estudios. Casi la mayoría de los subarrendados se encajan en hogares sin núcleo, aunque también aparecen en nucleares extensos y multinucleares, especialmente en inmigrantes, entre quienes se observa también una mayor feminización en aquellos que vivían en habitaciones. Con respecto al nivel de renta de los subarrendados, en los inmigrantes más del 56 % tienen rentas muy bajas, mientras que la mayoría de los autóctonos (45,6 %) se concentran en el tramo de renta media.

Ante la imposibilidad obtener datos objetivos para visualizar la dimensión real del fenómeno de la vivienda compartida y el subarriendo, dada la actual ausencia de regulaciones específicas y de su registro sistemático, el análisis de las características de la muestra de subarrendados nos indica que estos regímenes de tenencia se manifiestan generalmente, en cuanto a su composición de hogar, como hogares sin núcleo, siendo este un posible mejor indicador de la presencia de subarriendo, aunque como hemos visto, no en su totalidad, pues también hay subarrendatarios en hogares nucleares extensos o en multinucleares.

### 5.3- Resultados de la regresión

En la FIG. 10 se muestran los resultados de las regresiones logísticas realizadas con la información de los residentes inmigrantes y autóctonos residentes en hogares sin núcleo en 2017 y 2020 en Barcelona. En ellos se describen las variables consideradas en los modelos de regresión en cuanto a coeficientes, cambios marginales, significación estadística y errores estándar. Los *Pseudo R<sup>2</sup>* como medidas de bondad del ajuste indican una asociación moderada (JOVELL, 1995) entre las variables consideradas en el modelo y el hecho de vivir en hogares sin núcleo. Las variables independientes que tienen mayor interacción en términos de significación estadística con la presencia de un individuo en un hogar sin núcleo son la edad, los ingresos del hogar y el tiempo que llevan viviendo en Barcelona, en el caso de la población inmigrada. Dado que los coeficientes obtenidos en una regresión logística no son directamente comparables ni interpretables, se han estimado sus márgenes o *cambios marginales*, que permiten medir la magnitud de sus cambios porcentuales.

Aunque en general la variable sexo tiene poca significación estadística en relación con vivir en un hogar sin núcleo, se exceptúa al colectivo inmigrante en 2017, donde, para ese año,

|                            | Coeficientes         |                      |                      |                      | Márgenes             |                      |                      |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                            | Inmigrantes          |                      | Autóctonos           |                      | Inmigrantes          |                      | Autóctonos           |                      |
|                            | 2017                 | 2020                 | 2017                 | 2020                 | 2017                 | 2020                 | 2017                 | 2020                 |
| <b>Sexo</b>                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Hombre                     | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Mujer                      | -0.329***<br>(0.112) | 0.159<br>(0.098)     | 0.059<br>(0.063)     | 0.069<br>(0.064)     | -0.052***<br>(0.019) | 0.024<br>(0.015)     | 0.006<br>(0.006)     | 0.006<br>(0.005)     |
| <b>Grupo de edad</b>       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 16-34                      | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 35-54                      | -0.304**<br>(0.129)  | -0.583***<br>(0.121) | -0.825***<br>(0.092) | -0.829***<br>(0.085) | -0.054**<br>(0.023)  | -0.098***<br>(0.020) | -0.106***<br>(0.014) | -0.091***<br>(0.011) |
| 55-74                      | -0.787***<br>(0.244) | -0.446***<br>(0.168) | -0.727***<br>(0.099) | -0.784***<br>(0.099) | -0.103***<br>(0.024) | -0.082***<br>(0.027) | -0.100***<br>(0.015) | -0.088***<br>(0.011) |
| 75+                        | -                    | -0.797*<br>(0.444)   | -0.581***<br>(0.124) | -0.381***<br>(0.126) | -                    | -0.118***<br>(0.037) | -0.087***<br>(0.018) | -0.056***<br>(0.017) |
| <b>Nivel de estudios</b>   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Obligatorios               | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Medios                     | -0.134<br>(0.151)    | -0.064<br>(0.173)    | 0.173**<br>(0.082)   | 0.138<br>(0.096)     | -0.020<br>(0.024)    | -0.011<br>(0.030)    | 0.015**<br>(0.007)   | 0.010<br>(0.006)     |
| Universitarios             | -0.032<br>(0.165)    | -0.216<br>(0.174)    | 0.336***<br>(0.088)  | 0.258**<br>(0.104)   | -0.005<br>(0.027)    | -0.033<br>(0.030)    | 0.033***<br>(0.009)  | 0.020***<br>(0.008)  |
| <b>Situación laboral</b>   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Estudia                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| No trabaja                 | -0.461**<br>(0.204)  | -0.350*<br>(0.187)   | 0.137<br>(0.134)     | -0.089<br>(0.121)    | -0.074**<br>(0.038)  | -0.048*<br>(0.029)   | 0.012<br>(0.011)     | -0.007<br>(0.009)    |
| Trabaja                    | -0.210<br>(0.180)    | 0.005<br>(0.170)     | 0.208*<br>(0.115)    | 0.062<br>(0.111)     | -0.040<br>(0.037)    | 0.001<br>(0.029)     | 0.019**<br>(0.010)   | 0.005<br>(0.009)     |
| Ingresos familiares        | -0.155***<br>(0.050) | 0.061*<br>(0.031)    | -0.132***<br>(0.032) | -0.293***<br>(0.032) | -0.024***<br>(0.008) | 0.009*<br>(0.005)    | -0.013***<br>(0.003) | -0.024***<br>(0.002) |
| <b>Tiempo en Barcelona</b> |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Menos de 2 años            | -                    | -                    |                      |                      | -                    | -                    |                      |                      |
| De 2 a 5 años              | -0.067<br>(0.167)    | -0.210<br>(0.156)    |                      |                      | -0.017<br>(0.042)    | -0.044<br>(0.031)    |                      |                      |
| De 5 a 10 años             | -0.599***<br>(0.176) | -0.438***<br>(0.151) |                      |                      | -0.114***<br>(0.032) | -0.082***<br>(0.027) |                      |                      |
| Más de 10 años             | -0.718***<br>(0.143) | -0.565***<br>(0.127) |                      |                      | -0.128***<br>(0.029) | -0.098***<br>(0.023) |                      |                      |
| Constante                  | 0.132<br>(0.217)     | -0.653***<br>(0.206) | -1.158***<br>(0.120) | -0.629***<br>(0.125) |                      |                      |                      |                      |
| Observaciones              | 1,247                | 2,165                | 5,974                | 7,335                |                      |                      |                      |                      |
| Pseudo $R^2$               | 0.134                | 0.113                | 0.087                | 0.125                |                      |                      |                      |                      |
| $\chi^2$                   | 86.678               | 84.301               | 140.335              | 195.485              |                      |                      |                      |                      |

Standard errors in parentheses

\*  $p < 0.1$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*\*\*  $p < 0.01$ **FIG. 10 / Modelos de regresión logística para personas en hogares sin núcleo 2017 y 2020**

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona (ESDB) 2017-2020

era un 5 % menos probable encontrar mujeres en esta tipología de hogar. Para el colectivo autóctono, no hay una tendencia marcada hacia ninguno de los dos sexos, estando bastante equilibrada la probabilidad de encontrar tanto hombres como mujeres en hogares sin núcleo. Por el contrario, la edad es una variable que muestra alta significación estadística

en los dos colectivos y en las dos ediciones de la encuesta, lo que se traduce en una fuerte influencia en la probabilidad de que una persona resida en un hogar sin núcleo en rangos etarios más jóvenes. Se puede ver que a medida que aumenta la edad, es menos probable que el individuo esté en un hogar sin núcleo, tanto si es inmigrante como autóctono.

En relación con el nivel de estudios declarado, para los inmigrantes la variable no muestra significación estadística relevante, indicando que se podrán encontrar entonces personas de todos los niveles educativos en hogares sin núcleo; sin embargo, para el colectivo local si hay significación estadística para aquellos con estudios universitarios, siendo un 3 % más probable encontrarlos en hogares sin núcleo. Esto puede reflejar a los jóvenes autóctonos recientemente emancipados o profesionales solteros que, dada la escasez de vivienda asequible y la coyuntura económica actual, son acogidos por la modalidad compartida (RONALD & al., 2023).

A grandes rasgos, la situación laboral no tiene significación influyente en la propensión de las personas a vivir en hogares sin núcleo; sin embargo, es relativamente menos probable encontrar allí personas que no trabajan, especialmente si son inmigrantes. En contraste, la variable continua que refleja los ingresos del hogar muestra una alta significación, especialmente en los autóctonos, pues a medida que los ingresos del hogar aumentan, la probabilidad de que se esté en un hogar sin núcleo disminuye, confirmando que la decisión de subarrendar una habitación o compartir un piso está influenciada principalmente por la situación económica del individuo, que lo relega a esta modalidad ante la imposibilidad de asumir el pago mensual de un alquiler individual (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023).

Finalmente, para el colectivo nacido en el extranjero se ha tenido en cuenta el tiempo de residencia en Barcelona y el resultado confirma que es una variable con alta significación a la hora de determinar si se encuentran en un hogar sin núcleo, demostrando que esta tipología de hogar está directamente relacionada con las primeras etapas de inserción residencial de la población inmigrante en la ciudad de acogida (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023). Para 2017, es un 12,8 % menos probable que una persona esté en un hogar sin núcleo si lleva más de 10 años en la ciudad. Sin embargo, esta probabilidad es del 9,8 % en 2020; esta disminución en el porcentaje puede reflejar las dificultades recientes que tiene este colectivo para abandonar esta tipología de hogar—relacionada con el subarriendo como mercado secundario proveedor de vivienda en estados iniciales de inserción residencial— ante el encarecimiento generalizado de los alquileres.

## 6. Discusión y conclusiones

Los resultados obtenidos después de realizar la reclasificación de los hogares de la encuesta en

base a los parentescos y a la presencia de inmigrantes permiten visualizar mejor las realidades habitacionales que no muestra la clasificación dada por la encuesta a partir del presupuesto del hogar, donde se observaba un aumento del 2,9 % al 3,5 % de multi-hogares. Así, la clasificación por parentescos refleja que actualmente el 8,1 % (57 500) de los hogares de Barcelona encaja en la categoría sin núcleo, tipología donde se sitúan casi la totalidad de los subarriendos de habitaciones reflejados en la encuesta. Lo anterior se alinea con nuestra hipótesis de partida, pues sugiere que la dimensión real del subarriendo de habitaciones y pisos compartidos es mucho mayor que la declarada en la ESDB, pudiendo ser el volumen de los hogares sin núcleo un indicador más adecuado de la existencia de pisos compartidos, alquiler de habitaciones o subarriendo, siendo una primera aproximación hacia la cuantificación de una realidad habitacional que provee vivienda a un sector importante de la población y que carece de estudios en profundidad al respecto.

Sin embargo, aunque la reclasificación de los hogares nos facilita la identificación completa de la tipología de hogar sin núcleo y recoge datos de personas que viven en habitaciones, es importante tener en cuenta que estos datos solo permiten vislumbrar una magnitud aproximada del subarriendo, debido a que no se encuestaron la totalidad de los componentes de todos los hogares, por lo que sigue siendo difícil reflejar de manera objetiva la totalidad del fenómeno del alquiler de habitaciones. En este sentido, y dada la coyuntura actual donde la vivienda es el eje central de discusiones en materia política, consideramos vital que futuras encuestas promovidas por instituciones públicas incorporen preguntas específicas que permitan cuantificar y analizar el (sub)arriendo y las viviendas compartidas como régimen de tenencia.

En relación con la clasificación según origen, se confirmaría también que hay mayor presencia de población inmigrada en hogares complejos, doblando la proporción de los autóctonos en estas categorías (nucleares extensos, sin núcleo y multinucleares). La proporción de hogares sin núcleo de la población inmigrante en 2020 es del 11,8 %, cifra que ha aumentado respecto a años anteriores pero que representa solo la mitad de lo que se observaba en 2001, cuando el 22,4 % de los inmigrantes vivía en esta tipología, coincidiendo con las primeras etapas de crecimiento de la inmigración en la ciudad (BAYONA-I-CARRASCO, 2007). Es importante destacar que este tipo de hogar sigue jugando un papel relevante en la absorción de las oleadas de migración más recientes, mientras



que aquellos que llegaron hace más tiempo han ido equiparando gradualmente su comportamiento residencial al de la población autóctona, como lo confirman los resultados de las regresiones. También se ha identificado una disminución sustancial en la cantidad de hogares con 6 o más personas, que en la actualidad solo representan el 3 % de aquellos con presencia de inmigrantes, en comparación con el 25% que se observaba en el Censo de 2001 (BAYONA-I-CARRASCO, 2007), lo que indicaría una disminución en la problemática de la sobreocupación o hacinamiento.

El análisis de la estructura del hogar puede ser utilizado para comprender tanto la etapa en la que se encuentran los diferentes procesos migratorios de cada origen como las estrategias adoptadas por cada colectivo (DOMINGO & BAYONA-I-CARRASCO, 2010). Sin embargo, hay que tener en cuenta que los resultados publicados de la ESDB no recogen el detalle del país de origen de los encuestados, sino que lo clasifican en tres grupos, autóctonos, procedentes de la Unión Europea y de otros países, lo que impide una exploración más profunda en este sentido. Esta limitación dificulta contrastar cuantitativamente estudios cualitativos previos a partir de las experiencias de inmigrantes en viviendas compartidas (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2022). Allí se corroboraba la percepción diferenciada del subarriendo que tienen los diferentes colectivos de nacidos en el extranjero, así como sus diversas estrategias de adaptación y necesidades en cuestión de vivienda.

PAREJA-EASTAWAY & SÁNCHEZ-MARTÍNEZ (2016) planteaban que –en un contexto de oferta abundante y asequible de vivienda de alquiler–, los hogares de menos recursos accedían a la vivienda –de uso exclusivo– a través del régimen de alquiler; los resultados del presente trabajo demuestran que, en la actualidad, es el subarriendo o alquiler de habitaciones la tipología de tenencia que acoge a aquellos sectores más vulnerables de la población en Barcelona. Se confirma así lo explicado en el marco teórico en el sentido que los procesos de gentrificación, turistificación, estudiantificación y *youthfication* reducen la oferta de alquiler residencial en las grandes ciudades globales y dificultan el acceso a una vivienda completa para aquellos sectores más vulnerables.

Los resultados también confirman que, aunque los autóctonos –principalmente estudiantes o jóvenes que inician su carrera laboral– y los inmigrantes tienen en común la limitación económica a la hora de decantarse por un subarriendo como régimen de tenencia, en realidad

conforman dos perfiles de usuarios de habitaciones claramente diferenciados, y con peor situación en el caso de los segundos. Es relevante resaltar que el subarriendo de habitaciones no es la opción de vivienda habitual deseada para muchos inmigrantes, sino que en la mayoría de los casos se trata de su única opción viable debido a que, en el contexto actual, la oferta de viviendas unipersonales a un precio acorde con sus ingresos es casi inexistente (OROZCO-MARTÍNEZ & al., 2023). A ellos se suman situaciones de irregularidad administrativa y, en consecuencia, laborales, por las que no atraviesan los autóctonos, así como a la ausencia de contactos que pudieran avalar un alquiler individual (GARCÍA-MARTÍN & BUCH-SÁNCHEZ, 2020). Por tanto, partimos de la premisa de que el vivir en un subarriendo indeseado puede implicar para muchos inmigrantes la vulneración de su derecho a una vivienda digna y a la no discriminación e igualdad de trato respecto a la población autóctona, traduciéndose en barreras que generan exclusión residencial y pueden menguar la integración social de algunos colectivos.

Pese a las limitaciones de los datos utilizados, la presente investigación hace una contribución significativa al análisis del (sub)arriendo de habitaciones y de la vivienda compartida, fenómeno ampliamente presente en todas las ciudades, pero escasamente estudiado, debido en gran parte a la falta de fuentes oficiales de información precisa. Esta limitación pone en evidencia la necesidad acuciante de implementar políticas para promover su registro y control a nivel municipal, así como una regulación más explícita de las diferentes modalidades de vivienda compartida por parte de la administración nacional competente en materia habitacional, ya que tiene un papel muy relevante en la configuración de los sistemas residenciales actuales y ya ha sido regulada en otras ciudades del contexto europeo (RONALD & al., 2023). Adicionalmente, (sub)arrendadores que no permiten el empadronamiento en estas viviendas, estarían vulnerando a los (sub)arrendatarios inmigrantes el acceso a derechos básicos como la salud, la educación y la regularización administrativa en el caso de las personas en situación irregular, así como el subregistro de esta población.

En concreto, la creación de un instrumento que establezca pautas legales para el subarriendo más allá de los acuerdos entre particulares reguladas con el Código Civil, contribuirá a men- guar todo tipo de irregularidades presentes actualmente en este régimen de tenencia de vivienda habitual, dotando de garantías tanto a (sub)arrendadores como a (sub)arrendatarios y brindando estabilidad residencial a quienes

residen en esta modalidad, transformándola en una opción adicional en el mercado habitacional primario. Por el contrario, la reciente Ley por el Derecho a la Vivienda (2023), que regula los precios de los alquileres residenciales en áreas tensionadas como Barcelona, no incluyó limitaciones de precio para alquileres de habitaciones ni subarriendos, lo que podría promover que muchos propietarios se pasen a estas formas de alquiler para eludir dicha Ley y maximizar así su beneficio en este mercado secundario. Datos recientes mostrarían que este fenómeno ya se estaría produciendo (CASTÁN, 2024). En este sentido, el reciente Decreto Ley 6/2024 de abril de 2024 de la Generalitat de Catalunya parecía dar los primeros pasos hacia una regulación explícita de los precios de las habitaciones como vivienda habitual, pero fue derogado un mes después. La introducción de esta norma de ámbito regional tenía como objetivo reducir esta forma de explotación residencial de los más vulnerables, que se ha producido, hasta ahora, de manera invisible para la administración, pues, como se ha dicho, el registro de contratos de subarriendo es mínimo.

Así pues, poner en el foco de las discusiones futuras en materia de política de vivienda el gran submercado que conforman las habitaciones de alquiler en áreas urbanas como Barcelona, y más en concreto, el conocimiento de sus particularidades, contribuirá al desarrollo de un urbanismo más inclusivo, donde el derecho a la ciudad pueda garantizarse a aquellos colectivos más vulnerables (Moos & al., 2019), asegurándoles una vivienda digna, adecuada y accesible (WATSON, 1994). A futuro, esperamos profundizar en el estudio de las características de los hogares de población inmigrada, utilizando los datos del Censo de 2021 recientemente publicados y la información recopilada por futuras ediciones de la ESDB. Igualmente, sería de gran interés extender este análisis a otras ciudades para evaluar si los hallazgos aquí obtenidos son generalizables a otros contextos urbanos.

## 7. Bibliografía

- AJUNTAMENT DE BARCELONA, (2022): *Informe de resultados: Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2020*. Oficina Municipal de Dades.
- BAYONA-I-CARRASCO, J. (2007): La estructura del hogar como reflejo de una primera etapa del proceso migratorio: el caso de la ciudad de Barcelona. *Papeles de Geografía*, 45–46, pp. 5–26.
- BAYONA-I-CARRASCO, J. & DOMINGO, A. & GIL-ALONSO, F. (2008): Población extranjera y vivienda en Cataluña: evolución reciente y previsión de la demanda. *Anales de Geografía*, 28(2), 37–62.
- BOERTIEN, D. & LÓPEZ GAY, A. (2021): Hogares y propiedad inmobiliaria: estrategias de acumulación y desigualdad en España, 2002–2017. *Perspectives Demogràfiques*, 25, pp. 1–4. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.esp.25>
- BOLT, G. & VAN KEMPEN, R. (2002): Moving up or moving down? housing careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands, *Housing Studies*, 17(3), pp. 401–422.
- BOSCH, J. & GIBAJA, O. (2005): *Habitatge i immigració: claus per a una política d'habitatge*. Fundació Nou Horitzons.
- BOSCH, M. & CARNERO, M. A. & FARRÉ, L. (2015): Rental housing discrimination and the persistence of ethnic enclaves. *SERIEs*, 6, 129–152. <https://doi.org/10.1007/s13209-015-0122-5>
- BROWN, L. A. & CHUNG, S. Y. (2006): Spatial segregation, segregation indices and the geographical perspective. *Population, Space and Place*, 12(2), 125–143. <https://doi.org/10.1002/psp.403>
- BRUQUETAS, M. & MARÍ-KLOSE, P. & MORENO, F. (2011): Inmigración, crisis económica y estado de bienestar en España. *Documentación Social*, 162, 209–233. <http://hdl.handle.net/2066/175969>
- CABRÉ, A. (1999): *El sistema català de reproducció: cent anys de singularitat demogràfica*. Barcelona, España. Proa.
- CARRERA, C. & DEL CANTO, C. & GUTIÉRREZ, J. & MÉNDEZ, R. & PÉREZ, M. C. (1988): *Trabajos prácticos de geografía humana*. Madrid, España, Editorial Síntesis.
- CASTÁN, P. (1 de abril de 2024): La oferta de habitaciones anunciadas en Barcelona ya supera a la de pisos en alquiler tradicional. *El Periódico*. <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20240401/oferta-habitaciones-anunciadas-barcelona-supera-alquiler-99997611>
- CASTLES, S. & KOSACK, G. (1973): *Immigrant workers and class structure in Western Europe*. Londres, Inglaterra. Oxford University Press.
- CÓCOLA, A. (2016): Holiday rentals: the new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1–9. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- COLECTIVO IOE, (1990): *El servicio doméstico en España: entre el trabajo invisible y la economía sumergida*. Juventud Obrera Cristiana de España.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ESPAÑA, (2019): *La inmigración En España. Efectos y oportunidades*. Departamento de publicaciones.
- Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda: *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 9150, de 25 de abril de 2024. <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9150/2025180.pdf>
- DOMINGO, A. & BAYONA-I-CARRASCO, J. (2010): Los hogares de la población de nacionalidad extranjera en España en el año 2001. *Papers. Revista de Sociología*, 95(3), 731. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v95n3.65>
- DOMINGO, A. & BAYONA-I-CARRASCO, J. (2021): La huella de las migraciones en el metabolismo demográfico del Área Metropolitana de Barcelona. *Estudios Geográficos*, 82 (291), e083. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202194.094>
- DOMINGO, A. & GALEANO, J. & BAYONA-I-CARRASCO, J. (2021): La migración extranjera en Barcelona: de



- la crisis financiera de 2008 a la pandemia de 2020. *Barcelona Societat*, 28, 39–50. [https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/sites/default/files/revista-castellano/02\\_ep\\_domingo-galeano-bayona-bcn28\\_esp.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/sites/default/files/revista-castellano/02_ep_domingo-galeano-bayona-bcn28_esp.pdf)
- ENGSTROM, D. M. (1997): The economic determinants of ethnic segregation in post-war Britain. *Discussion Papers in Economic and Social History*, 12.
- European Federation of National Organizations Working with the Homeless, FEANTSA, (2017): *Ethos. European typology of homelessness and housing exclusion*. European Federation of National Organizations Working with the Homeless. <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>
- EUROSTAT, (2021): *Foreign citizens overburdened by housing costs more than national citizens*. Oficina Europea de Estadística. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20210209-1?redirect=europa>
- GARCÍA LÓPEZ, M.A. & JOFRE MONSENY, J. & MARTÍNEZ MAZZA, R. & SEGÚ, M. (2020): Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- GARCÍA MARTÍN, A. & BUCH SÁNCHEZ, E. (2020): ¿Se alquila? Discriminación y xenofobia en el mercado del alquiler. *Provivienda*. <https://www.provivienda.org/informe-se-alquila-racismo-xenofobia-mercado-alquiler/>
- GARVIE, D. (2001): *Far from home: the housing of asylum seekers in private rented accommodation*. Shelter. [https://england.shelter.org.uk/professional-resources/policy\\_and\\_research/policy\\_library/far\\_from\\_home](https://england.shelter.org.uk/professional-resources/policy_and_research/policy_library/far_from_home)
- HARRISON, M., LAW, I. & PHILLIPS, D. (2005): *Migrants, minorities, and housing: exclusion, discrimination, and anti-discrimination in 15 member states of the European Union*. European Monitoring Centre on Racism and Xenophobia.
- Instituto Nacional de Estadística, INE: *Glosario de conceptos*. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital <https://www.ine.es/DEFIne/es/index.htm>
- Instituto Nacional de Estadística, INE (2013): *Censo de Población y Viviendas 2011*. España. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.
- JOVELL, A. (1995): Análisis de regresión logística. *Cuadernos Metodológicos*, 15. Madrid, España. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- LASLETT, P. (1972): Introduction: The history of the family. En LASLETT, P. & WALL, R. (Autores), *Household and family in past times* (pp. 1-90). Cambridge, Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511561207>
- LEAL, J. & ALGUACIL, A. (2012): Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España. En *Anuario CIDOB de la Inmigración*, pp. 127-156. Diputación de Barcelona.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU): *Boletín Oficial del Estado*, 282, de 25 de noviembre de 1994. BOE-A-1994-26003. <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda: *Boletín Oficial del Estado*, 124, de 25 de mayo de 2023. BOE-A-2023-12203. <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>
- LÓPEZ GAY, A. & SALES-I-FAVÀ, J. & SOLANA-SOLANA, M. & FERNÁNDEZ, A. & PERALTA, A. (octubre 2-4, 2019): *Midiendo los procesos de gentrificación en Barcelona y Madrid: una propuesta metodológica*. [Comunicación en congreso]. XIII International Conference on Virtual City and Territory: Challenges and Paradigms of the Contemporary City. Barcelona, España. <https://doi.org/10.5821/ctv.8680>
- LÓPEZ VILLANUEVA, C. (2001): *Transformacions de la família i les llars a barcelona i la seva regió metropolitana*. 1991-1996. [Tesis doctoral, Universitat de Barcelona]. TDX. <http://hdl.handle.net/10803/2969>
- LÓPEZ VILLANUEVA, C. & PUJADAS-RÚBIES, I. (2011): Transformaciones sociodemográficas y territoriales de los hogares unipersonales en España. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles* (AGE), 55, 153–182.
- MIRANDA NIETO, A. (2023): Shared flats in Madrid: accessing and analysing Migrants' Sense of Home. En BOCCAGNI & BONFANTI (Eds.), *Migration and Domestic Space*, pp.85-100. Springer International Publishing. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-031-23125-4>
- MOOS, M. & REVINGTON, N. & WILKIN, T. & ANDREY, J. (2019): The knowledge economy city: gentrification, studentification and youthification, and their connections to universities. *Urban Studies*, 56(6), p p . 1 0 7 5 – 1 0 9 2 . <https://doi.org/10.1177/0042098017745235>
- NASARRE, S. (2016): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 43–69. <https://doi.org/10.5209/CRLA.54983>
- NASREEN, Z. & RUMING, K. (2018): Room sharing in Sydney: a complex mix of affordability, overcrowding and profit maximization. *Urban Policy and Research*, 37(2), pp.151-169. <https://doi.org/10.1080/0811146.2018.1556632>
- NASREEN, Z. & RUMING, K. (2021): Shared room housing and home: unpacking the home-making practices of shared room tenants in Sydney, Australia. *Housing, Theory and Society*, 38(2), pp. 152-172. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1717597>
- OROZCO MARTÍNEZ, C. & BAYONA-I-CARRASCO, J. & GIL-ALONSO, F. (2022): Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: el caso de las habitaciones subarrendadas. *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, 54. <https://doi.org/10.14422/mig.i54y2022.009>
- OROZCO MARTÍNEZ, C. & BAYONA-I-CARRASCO, J. & GIL-ALONSO, F. (2023): El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>
- ORTEGA ALCÁZAR, I. & WILKINSON, E. (2020): 'I felt trapped': young women's experiences of shared housing in austerity Britain. *Social & Cultural Geography*, 22(9), pp. 1291-1306. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1829688>

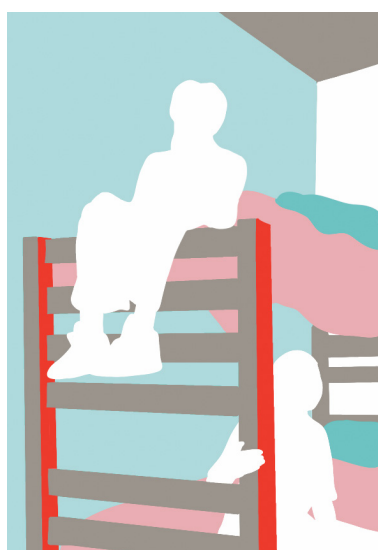
- OTERO ENRÍQUEZ, R. & GARCÍA ABAD, J. & DOMÍNGUEZ MUJICA, J. & PÉREZ CARAMÉS, A. (2019): Inmigración y dinámicas territoriales en España: crisis y recuperación (2008-2017). En *Anuario CIDOB de la Inmigración*, pp.190-217. Diputación de Barcelona.
- PARAJA EASTAWAY, M. & SÁNCHEZ MARTÍNEZ, T. (2016): El alquiler privado como vivienda social en España. *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, XLVIII (189), pp. 383-397.
- PARUTIS, V. (2011): 'Home' for now or 'home' for good? East European migrants' experiences of accommodation in London. *Home Cultures*, 8(3), pp. 265-296. <https://doi.org/10.2752/175174211X13099693358799>
- PEDONE, C. (2010): Cadenas y redes migratorias: propuesta metodológica para el análisis diacrónico-temporal de los procesos migratorios. *Empira, Revista de Metodología de Las Ciencias Sociales*, 19, pp. 101-132. <https://www.redalyc.org/pdf/2971/297126345004.pdf>
- PLUJÁ, M. (2011): *Con techo y sin hogar: efectos de la vivienda precaria en la vida de las personas de Barcelona*. Cáritas Española Editores.
- PUJADAS RÚBIES, I. & LÓPEZ VILLANUEVA, C. (2005): Hogares y cambios residenciales: la diferenciación espacial de los hogares en la Región Metropolitana de Barcelona 1986-2001. *Cuadernos Geográficos*, 36(1), pp. 409-435. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/1728>
- RODRÍGUEZ SUÁREZ, I. & ÁLVAREZ DEL VALLE, L. & FERNÁNDEZ RAMÍREZ, C. & HERNÁNDEZ AJA, A. (2023): El imposible acceso a la vivienda en Madrid: cuando los precios superan a las rentas. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 55(215), pp. 61-76. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.4>
- RONALD, R. & SCHIJF, P. & DONOVAN, K. (2023): The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830>
- ROBINSON, D. & REEVE, K. & CASEY, R. (2007): *The housing pathways of new immigrants*. Joseph Rowntree Foundation. <https://www.jrf.org.uk/report/housing-pathways-new-immigrants>
- THAVE, S. (1999): Les étrangers et leurs logements, *INSEE Première*, 689.
- VENESS, A. R. (1993): Neither homed nor homeless: contested definitions and the personal worlds of the poor. *Political Geography*, 12(4), pp. 319-340. [https://doi.org/10.1016/0962-6298\(93\)90044-8](https://doi.org/10.1016/0962-6298(93)90044-8)
- WATSON, V. (1994): Housing policy, subletting and the urban poor: evidence from Cape Town. *Urban Forum*, 5, pp. 27-43. <https://doi.org/10.1007/BF03036684>

## 8. Listado de Acrónimos/Siglas

|          |                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| ESDB     | Encuesta Sociodemográfica de Barcelona                                  |
| ETHOS    | European Typology of Homelessness and Housing Exclusion                 |
| EUROSTAT | Oficina Europea de Estadística                                          |
| FEANTSA  | European Federation of National Organizations Working with the Homeless |
| INE      | Instituto Nacional de Estadística                                       |
| LAU      | Ley de Arrendamientos Urbanos                                           |







## PARTE V: CONCLUSIONES





## Discusión y Conclusiones

En este apartado se desarrolla una breve discusión de los principales resultados obtenidos en los siete artículos que conforman esta tesis con el objetivo de integrarlos y analizarlos de manera conjunta. Con el fin de estructurar esta discusión y de poder ofrecer esta visión global, se realiza una evaluación de adecuación de la vivienda compartida en Barcelona y su Área Metropolitana en relación con los estándares internacionales establecidos por la ONU.

Posteriormente, se presentan las conclusiones generales del estudio, estructuradas a partir de los objetivos generales y específicos de la investigación y de las hipótesis de partida planteadas al inicio del documento (Apartado 1.4).

### 5.1 Discusión general de los resultados: evaluación de la adecuación de la vivienda compartida y el (sub)arriendo de habitaciones

Para determinar si la vivienda compartida, el subarriendo y el alquiler de habitaciones cumplen con las características de una vivienda adecuada, se toman como referencia cada uno de los estándares establecidos por la ONU (1991) mencionados en la Observación General N° 4 de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, descrita previamente en el marco legal de la tesis (Apartado 2.1).

#### 5.1.1 Seguridad jurídica de la tenencia

En primer lugar, una vivienda adecuada debe dotar a sus ocupantes de garantías en la tenencia. En el caso del alquiler de habitaciones y subarriendo, estas garantías son inexistentes ante la ausencia de un marco jurídico específico, afectando directamente a la estabilidad residencial del inquilino residente en la habitación, pues son acuerdos informales a corto o medio plazo.

Las situaciones de vivienda compartida sin título habilitante que legitime el derecho sobre la habitación y la vivienda, a la luz de los estándares internacionales, se consideran una forma de sinhogarismo (Caballé et al., 2020; FEANTSA, 2017). Esta inseguridad en la tenencia se ve reflejada en situaciones como el tener que abandonar la habitación de un día para otro por solicitud del encargado de piso, lo que se conoce como un desahucio invisible.

También se evidencia esta ausencia de garantías en la falta de estabilidad residencial y en las trayectorias residenciales precarias de muchos inmigrados. Además, son comunes las situaciones de explotación residencial donde se incumplen los acuerdos y condiciones iniciales del alquiler o subarriendo de la habitación en cuanto a precio, uso de los espacios comunes o duración del acuerdo.

#### 5.1.2 Disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructura

Una vivienda adecuada debe contar con los servicios necesarios para permitir gozar de buena salud, seguridad, comodidad y nutrición. Se ha visto como el vivir en una habitación va en detrimento de todos estos aspectos, pues se garantiza a sus ocupantes la salud física ni mental (Ahrentzen, 2003; Martínez et al., 2020; McKee et al., 2020), ni la seguridad al interior de la vivienda. El reducido espacio vital que ofrece una habitación tampoco permite tener comodidad y,

además, aquellos aspectos o espacios que no pueden ser compartidos tan fácilmente, como el baño o la cocina, suelen ser focos de conflicto (Leal y Alguacil, 2012; Marris, 1996).

Se corroboró, además, en los artículos 3 y 4, cómo estas problemáticas se agudizaron ante la coyuntura del confinamiento domiciliario a raíz de la Covid-19, donde se hizo más palpable esta falta de espacio personal disponible, ante la imposibilidad de hacer uso del espacio público, como extensión del espacio vital del inmigrado (Consejo Económico y Social de España, 2019).

También, esta falta de servicios e instalaciones se evidencia en aquellas habitaciones que se alquilan sin poder usar las zonas comunes de la vivienda como el salón o el comedor, o aquellas donde tienen restricciones para usar las zonas de servicios mediante horarios establecidos para poder cocinar, ducharse o usar la lavadora.

En peor escenario se encuentran aquellos con prohibición de uso de ciertos espacios, como la cocina o la zona de lavado de ropa, con la consecuente repercusión que tiene para la salud el no poder contar con un espacio adecuado para la conservación y preparación de alimentos y la incomodidad de depender de establecimientos comerciales externos para la limpieza de la ropa.

### 5.1.3 Gastos soportables y asequibilidad

Estos dos aspectos del espectro económico están intrínsecamente relacionados, pues, por un lado, los gastos de la vivienda no deben impedir la satisfacción de otros derechos básicos de sus ocupantes y, por otro, el estado debe generar subsidios para aquellos que no puedan costear la vivienda, asegurándose de que todos tengan este derecho garantizado.

En este sentido, el alquiler de una habitación envuelve, en teoría, una relativa asequibilidad en relación con los ingresos del subarrendatario. Sin embargo, el precio de las habitaciones en ciudades como Barcelona aumenta al mismo ritmo desenfrenado que los alquileres de vivienda completa, pues las habitaciones han incrementado su precio un 70% en Madrid y un 63% en Barcelona solamente en los últimos 10 años (Vargas, 2024a), donde el precio medio actualmente se sitúa el 550 EUR mensuales, haciendo que el gasto en vivienda sea insoportable para muchos, aun residiendo en una habitación.

Por otro lado, la carencia de un marco normativo específico impide que los topes de precio de la Ley por el Derecho a la Vivienda puedan extenderse a los alquileres de habitaciones, mercado al que actualmente se desvían muchas viviendas con el objetivo de esquivar dichas regulaciones (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2024; Orozco-Martínez y Gil-Alonso, 2024). Además, en general, aquellos que viven en habitaciones no pueden acceder a ayudas o subsidios para el pago de vivienda, con algunas pocas excepciones, como el subsidio del Bono Joven para el pago del alquiler, que también contempla a los residentes en habitaciones. Esta subvención establece un límite de edad de 35 años, tener rentas inferiores a 24mil euros brutos anuales y un importe máximo en el precio del alquiler de la habitación de 450 EUR para poder optar a la ayuda.

En este sentido, este mercado secundario de vivienda estaría beneficiando directamente a los actores gubernamentales en las diferentes escalas administrativas en materia de vivienda, pues, en general, los libra de la responsabilidad de provisión de vivienda asequible (Bailey, 1987) para aquellos que, pese a necesitarla, no pueden acceder a ayudas específicas ni a una vivienda social (US Department of Housing and Urban Development, 2021).

#### 5.1.4 Habitabilidad

La habitabilidad evalúa las características físicas de la vivienda, la seguridad que brinda y su adecuación física. Se debe tener en cuenta que la vivienda compartida, con un apropiado diseño urbanístico y arquitectónico, puede enriquecer las opciones residenciales de los barrios, si tiene un balance adecuado entre el espacio privado y las zonas compartidas (Ahrentzen, 1996), así como una adecuada disponibilidad de espacios y servicios.

No obstante, aunque se cuente con el espacio vital establecido por la normativa, la falta de control y poder de decisión sobre la vivienda que se habita genera la sensación de vivir en hacinamiento. Para hogares conformados por parejas con o sin hijos, la vivienda compartida suele estar relacionada con problemas de sobreocupación que a su vez, repercuten en inestabilidad en sus relaciones y en estrés psicológico (Wright et al., 1998). Por otra parte, aquellos que viven en habitaciones subarrendadas con niños no pueden disponer de un espacio adecuado para el libre desarrollo de las actividades propias de los infantes.

Es sabido, también, que la calidad de las viviendas que se alquilan por habitaciones, especialmente aquellas donde reside población inmigrada es inferior, presentando mayores deficiencias físicas o de conservación (Colectivo IOÉ, 2005; Leal y Alguacil, 2012). Se comprobó que muchos inmigrados residentes en habitaciones conviven con problemas de humedad, falta de iluminación de ventilación natural y de calefacción.

Adicionalmente, en determinadas tipologías edificatorias se requieren subdivisiones o adiciones, para subarrendar una parte de la vivienda que, en muchos casos, se realizan fuera de la norma técnica o de urbanismo aplicable (Hardman, 1996).

#### 5.1.5 Accesibilidad

La vivienda, como derecho fundamental y universal, debe ser accesible para todos, especialmente para aquellos colectivos que presenten alguna desventaja, quienes deben tener cierto grado de consideración prioritaria en las políticas de vivienda. En el contexto urbano analizado en esta tesis, se ha podido comprobar como el hecho de ser inmigrante es considerado por muchos una dificultad añadida a la hora de buscar una vivienda a través de agencias o portales inmobiliarios, materializándose el denominado racismo inmobiliario (Algaba, 2003; Omedes, 2022). A muchos les niega enseñarles una habitación, surgen problemas a la hora de concretar el acuerdo o se les imponen requisitos más estrictos.

Se corroboraron las dificultades que tienen los inmigrados en el acceso a una primera vivienda o habitación en su proceso de inserción, especialmente aquellos que no cuentan con cadenas o redes de apoyo, amigos o familiares que generalmente facilitan la información necesaria para hacer más llevadero este proceso. Se comprobó además que la oferta de habitaciones es muy restringida para aquellos núcleos familiares con niños, quienes, sin duda, están en peores escenarios de accesibilidad a una vivienda.

Finalmente, cabe destacar que documentos como el Plan Territorial Sectorial de Vivienda (2024), que realizan un análisis de necesidades especiales de ciertos colectivos vulnerables o demandantes potenciales de vivienda, no considera a la población inmigrada como un colectivo que requiera un tratamiento especial en cuanto a facilitar la accesibilidad a la vivienda, cuando es bien sabido que gran parte de la demanda de vivienda actualmente proviene de los flujos constantes de inmigración extranjera que busca insertarse en las ciudades (Módenes, 2024a).

### 5.1.6 Ubicación adecuada

Una vivienda no es adecuada si no tiene una ubicación que ofrezca acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas. Debe estar conectada con la red de servicios de la ciudad, permitiendo el acceso a todos los lugares necesarios para el desarrollo de la vida.

En este sentido, la adecuación de la ubicación de las viviendas compartidas dependerá de su localización en la trama urbana. Como se mencionaba en el marco teórico, es usual que haya más viviendas que se alquilan por habitaciones en las zonas céntricas de las ciudades, permitiendo a los inquilinos el acceso a mejores localizaciones (Watson, 1994) en detrimento del empeoramiento de las condiciones residenciales. También, hay quienes optan por el alquiler de una habitación, como mecanismo para acceder a localizaciones más cercanas a su lugar trabajo, a la red de transporte de la ciudad o a ciertos servicios como escuelas u hospitales. Para el colectivo inmigrado residente en habitaciones, la localización de su vivienda dentro de las opciones sobre las que le es posible elegir, responde en muchos casos a la ubicación de su red de contactos y a su voluntad de estar cerca de su comunidad de compatriotas.

Como se comprobó, en Barcelona y los municipios colindantes, existe un mercado dual de habitaciones, donde aquellas localizadas en zonas más céntricas coinciden con áreas de mayor renta y con presencia de inmigrados procedentes del Norte Global. Como contraparte, aquellas habitaciones que se ofertan a menor precio, en zonas más periféricas de Barcelona o en municipios como Santa Coloma de Gramenet o l'Hospitalet de Llobregat, coinciden con áreas de rentas más bajas y con mayor presencia de inmigrados del Sur Global. Sin embargo, en la exploración cualitativa la ubicación de las viviendas no apareció como un aspecto negativo a destacar de la vivienda compartida.

### 5.1.7 Adecuación cultural

La vivienda es adecuada si toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural de los residentes. Este aspecto es especialmente relevante para la población nacida en el extranjero residente en habitaciones, fundamentalmente durante su proceso de inserción (Lombard, 2023), pues, cuando padecen situaciones de infravivienda, o de hacinamiento, o tienen dificultades para su empadronamiento, no ven reconocido su arraigo en la ciudad y se dificulta su proceso de inserción social (Orozco-Martínez, 2013) así como su acceso a otros derechos, como la educación o la salud. Si bien hay municipios, como Barcelona, donde es posible empadronarse sin un domicilio fijo, en muchos otros no existe esta opción. Por el contrario, una relación positiva con la vivienda y la vinculación mediante lazos vecinales fuertes favorecen su integración en la sociedad y en la ciudad de acogida (Moncusí-Ferré et al., 2024).

Por otro lado, la identidad cultural es una característica relevante a la hora de compartir vivienda. Muchos inmigrados manifestaban que preferían compartir con personas de su mismo país de origen o que hablaran su mismo idioma materno. Se detectaron mercados de habitaciones enfocados en colectivos específicos por afinidad según su país de origen, idioma o religión. A estas habitaciones se accede a través de anuncios escritos en un determinado idioma, de grupos en redes sociales cerrados de determinado origen, a través de inmobiliarias que se centran en colectivos específicos, como el caso de inmigrados de origen chino o de anuncios colgados en iglesias o templos de las diferentes religiones.

En resumen, la vivienda en habitaciones no cumple con la mayoría de los estándares establecidos por la ONU para ser considerada una vivienda adecuada. Aspectos clave como la seguridad

jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios e instalaciones, la asequibilidad, la habitabilidad y la accesibilidad se ven comprometidos en este tipo de modalidades habitacionales. Este análisis evidencia la necesidad urgente de regular el mercado de alquiler de habitaciones y del subarriendo, asegurando que este modo de tenencia se alinee con los principios fundamentales del derecho a una vivienda digna y adecuada.

## 5.2 Conclusiones generales

A lo largo de los artículos que componen esta tesis, se analiza transversalmente la vivienda compartida, el alquiler de habitaciones y el subarriendo como régimen de tenencia de vivienda en relación con la presencia de población nacida en el extranjero. Los resultados han permitido conocer de manera exhaustiva y en detalle esta realidad habitacional intrínsecamente relacionada con el proceso de inserción residencial de este colectivo y con el actual mercado residencial tensionado, especialmente en ciudades como Barcelona.

A continuación, se busca integrar a manera de conclusiones generales, aquellas reflexiones que se derivan de los procesos de análisis y discusión de cada uno de los ejercicios de investigación individuales que conforman el apartado de resultados de esta tesis. Estas conclusiones se estructuran a partir de los objetivos generales y específicos de la investigación y de las hipótesis de partida planteadas al inicio de este documento (Apartado 1.4) y se sintetizan a continuación.

**Objetivo general 1:** Estudiar el acceso a la vivienda de la población inmigrada, centrándonos en análisis de la vivienda compartida, el subarriendo y el alquiler de habitaciones para entender el rol de este régimen de tenencia en un contexto urbano con el mercado habitacional tensionado.

- **Objetivo Específico 1:** Analizar el acceso a la vivienda en propiedad de la población inmigrada en España en función del año de llegada, su edad y su origen continental.

Hipótesis 1: Se ha producido un empeoramiento generalizado de las condiciones habitacionales de aquellos inmigrados llegados más recientemente, comparado con los de épocas anteriores, reflejado en un menor acceso a la propiedad. En consecuencia, aquellos inmigrados llegados recientemente a España y más jóvenes, tendrían una menor proporción de vivienda en propiedad.

El primer artículo del apartado de resultados de la tesis se centra en dar respuesta a este primer objetivo específico. Después de analizar y comparar los datos de acceso a viviendas en propiedad de la población nacida en el extranjero en contraste con los autóctonos en los censos de 2001, 2011 y 2021, se confirma la hipótesis de partida. Si bien en los primeros dos censos el comportamiento residencial de los inmigrados llegaba casi a equipararse con el de los nacidos en España para aquellos con más tiempo de residencia en el país y a partir de los 55 años, para 2021 la distancia entre los dos colectivos aumenta y no llegan a equipararse ni en las edades más avanzadas.

En un escenario menos favorable se encuentran aquellos jóvenes entre 25 y 34 años, rango etario con mayor proporción de inmigrados llegados en los cinco años previos a cada censo y que, en consecuencia, generan mayor demanda de vivienda. En este colectivo y desde 2011 es donde se ve un significativo menor acceso a viviendas en régimen de propiedad. Cabe también destacar el paulatino descenso de este régimen de tenencia en los autóctonos en este mismo rango etario.

El colectivo inmigrado presenta grandes desigualdades en el acceso a la vivienda en propiedad. En primer lugar, son evidentes las desigualdades intergeneracionales entre los rangos etarios de individuos del mismo origen. Por otro lado, es clara la desigualdad temporal en el acceso a la propiedad en base al año de llegada y se observa que una estancia más larga en España ya no es garantía de poder tener una vivienda en propiedad. Finalmente, hay grandes desigualdades intra-generacionales en el acceso a la vivienda en propiedad cuando se compara a inmigrantes y españoles en los mismos rangos etarios, especialmente entre los más jóvenes.

- Objetivo Específico 2: Examinar la relevancia del alquiler de habitaciones y el subarriendo en la trayectoria residencial de la población inmigrada, en particular en las etapas tempranas de inserción.

Hipótesis 2: La precariedad residencial de la población inmigrada se visibilizará en la elevada relevancia de la vivienda compartida mediante habitaciones alquiladas o subarrendadas.

Se ha comprobado como la vivienda compartida, el alquiler de habitaciones y el subarriendo están directamente relacionados con la inserción residencial de la población inmigrada y juegan un papel fundamental como proveedores de vivienda en dicho proceso, de la mano de las cadenas migratorias o redes de contactos. En esta línea, la reciente diversificación de ofertas residenciales convierte a los portales de internet especializados en nuevos facilitadores de la inserción residencial, especialmente para aquellos inmigrantes que no cuentan con una red de amigos o familiares en la ciudad o país de acogida.

Se verificó también que las trayectorias residenciales de la población inmigrada no siempre son ascendentes, es decir, que las características de las viviendas que ocupan a lo largo de su inserción no necesariamente van mejorando. Se detectaron trayectorias residenciales inversas, donde por diferentes circunstancias, el inmigrado empeora sus condiciones residenciales con el paso del tiempo.

Por otro lado, se demostró que la vivienda en habitaciones responde principalmente al nivel de renta del inmigrado y a su situación administrativa, más no a su nivel de estudios, ni a su edad ni a la etapa migratoria en la que se encuentre de su proceso de inserción residencial. En este sentido, se detectaron trayectorias residenciales precarias, caracterizadas por una excesiva movilidad o por seguir residiendo en habitaciones con déficits de calidad, típicas de las primeras etapas de inserción, aun cuando llevan un tiempo considerable residiendo en España.

- Objetivo específico 3: Determinar si existen submercados de habitaciones enfocadas en los recién llegados y en colectivos específicos en función de su país de origen o cercanía cultural.

Hipótesis 3: La existencia de submercados de habitaciones para recién llegados y colectivos específicos se manifiesta no solo en su acceso a través de redes de contactos, sino también en la oferta de viviendas que se promocionan en idiomas específicos y en áreas frecuentadas por determinados colectivos.

La aproximación cualitativa a partir de entrevistas en profundidad permitió corroborar la existencia de diversos submercados de habitaciones de alquiler que se enfocan en determinados colectivos en función del origen, idioma o religión de los inmigrantes. Estos mercados se manifiestan de diversas maneras, entre ellas, en internet y concretamente en las redes sociales, donde son comunes los anuncios de habitaciones en grupos o comunidades cerradas de determinados orígenes y además los anuncios pueden estar escritos en un idioma específico.

Existen también agencias inmobiliarias que facilitan la inserción de determinados colectivos, resaltando aquellas enfocadas en inmigrantes de origen chino. Además, se segmenta también la oferta mediante anuncios colgados en sitios estratégicos como iglesias o templos, a los que se accede por afinidad religiosa. A esto se suma la información sobre determinadas habitaciones que se transmite entre connacionales, pues muchos prefieren compartir viviendas con personas de su mismo origen.

- **Objetivo específico 4:** Contrastar las estrategias residenciales informales adoptadas por inmigrantes al incorporarse en contextos urbanos en destinos en el Sur y Norte Global.

Hipótesis 4: La inserción en el Sur Global o en el Norte Global determina las estrategias residenciales informales adoptadas por la población migrante, condicionadas a su vez por los sistemas residenciales del contexto de acogida.

Para desarrollar este objetivo, se realizó un análisis comparativo de las inserciones residenciales del colectivo venezolano en dos contextos diferentes: Barcelona, España como caso de estudio en un país del Norte Global y en Cali, Colombia, como contraparte en el Sur Global. Se determinó que las estrategias residenciales adoptadas por este colectivo con un origen común responden a las características del sistema residencial de la ciudad de acogida. Algunos aspectos comunes en la inserción en ambos contextos son la precariedad de las viviendas y la existencia de sistemas residenciales duales donde la inserción se da en la informalidad y mediante acuerdos de palabra carentes de garantías jurídicas. Es común también la indeseabilidad de la vivienda compartida, la falta de privacidad, de intimidad y de espacio suficiente. Además, destacan la incomodidad a raíz de la convivencia forzada con otras personas y la condición de extranjería como una dificultad añadida a la hora de buscar vivienda.

Es evidente entonces que, en ambos contextos, la calidad de vida de los migrantes se ve afectada por su condición residencial, pero tienen expresiones e implicaciones diferentes en las dos ciudades. En ambas son necesarios los arreglos de cohabitación para minimizar el gasto en vivienda, sin embargo, en Barcelona estos se manifiestan en viviendas compartidas por personas sin vínculos familiares, como un mecanismo de informalización de viviendas de un stock residencial rígido.

Sin embargo, en Cali es usual la convivencia con personas cercanas y que se conformen hogares multigeneracionales. Además, se comparte vivienda mediante la subdivisión o adición de estancias, modificaciones informales que permiten adaptar rápidamente el parque residencial existente a la demanda inmediata de vivienda por parte de los inmigrantes. Otro aspecto por destacar es que mientras en Cali los inmigrantes pueden estar relegados a zonas peligrosas de la ciudad y la vivienda se percibe como un lugar seguro, en Barcelona la inseguridad la perciben más al interior de la vivienda al tener que convivir con extraños, mientras que el espacio público suelen considerarlo como un entorno positivo.

**Objetivo general 2:** Analizar las problemáticas a las que se enfrenta el colectivo de inmigrantes residentes en habitaciones en general y en situaciones concretas como el confinamiento domiciliario obligatorio a raíz de la Covid-19.

- **Objetivo específico 5:** Evaluar la existencia de situaciones de exclusión residencial durante la inserción en la ciudad de la población nacida en el extranjero.

Hipótesis 5: La dependencia del subarriendo de habitaciones o la provisión de vivienda proveída por familiares o cercanos como forma de acceso a la vivienda para la población



inmigrante refleja situaciones de exclusión residencial, por tanto, contribuyen a su vulnerabilidad económica y social.

La vivienda compartida, el alquiler de habitaciones y el subarriendo no garantizan el derecho a una vivienda digna y adecuada consagrado en la Constitución Española. Bajo los estándares internacionales, no brinda seguridad jurídica ni condiciones adecuadas de habitabilidad y disponibilidad de servicios ni ofrece la estabilidad necesaria a sus ocupantes para desarrollar un proyecto de vida. Esta modalidad de vivienda conforma actualmente una cara de la exclusión residencial bajo una tenencia insegura que enmascara el sinhogarismo. En términos generales, la vivienda en una habitación como opción involuntaria y forzada por la urgencia, constituye un retroceso en la trayectoria residencial del individuo u hogar. Esto es particularmente cierto para aquellos inmigrantes provenientes del Sur Global o con menores ingresos, para quienes la estancia en viviendas compartidas tiende a ser más extendida en el tiempo.

Sin embargo, hay otro perfil de residentes en habitaciones, aquellos que lo asumen como una opción voluntaria y parte de una etapa; para colectivos de extranjeros con altos ingresos o provenientes del Norte Global, el subarriendo suele ser temporal o con objetivo de inserción residencial, más no de necesidad inminente de un techo.

El análisis de los estudios de caso en Barcelona y su Área Metropolitana muestra como la inmigración extranjera genera una demanda de vivienda que no alcanza a ser suplida por el parque habitacional de la ciudad, con un mercado de vivienda tensionado. Además, ante las dificultades de los inmigrantes para acceder a un techo en el circuito primario de alquiler o de propiedad, la vivienda compartida adquiere tácitamente un rol de vivienda social, ante la inoperancia de las diferentes administraciones, para aquellos con ingresos bajos o inestables o que no logran reunir los requisitos para el alquiler de una vivienda de uso individual o familiar y, por tanto, salir de este mercado sumergido de vivienda. A esto se suma el racismo inmobiliario como un factor añadido de exclusión residencial para los inmigrantes.

Por otro lado, es necesario destacar que la oferta de vivienda actual no responde a la demanda en cuanto a asequibilidad y características y se sitúa el centro neurálgico de las problemáticas sociales. La vivienda es la necesidad básica que más cuesta de satisfacer a los inmigrantes y es un pilar del estado del bienestar que en el Estado español tiene escaso peso.

En los últimos años se ha infravalorado la política de vivienda resultando en una insuficiencia de parque público, con una dependencia absoluta del mercado libre, donde el stock residencial compite por el mejor postor con los mercados de alquiler residencial, temporal y turístico; es por esta razón que el alquiler de habitaciones y el subarriendo han ido ganando relevancia como opción residencial y en la configuración de la ciudad.

Es pertinente y urgente un debate estructural de fondo para marcar una hoja de ruta y un pacto estatal por la vivienda, garantizando una financiación estable para las políticas de vivienda social y asequible. Es necesario que se disminuya el porcentaje de ingresos que se dedican al pago de la vivienda, reduciendo así la tasa de sobreesfuerzo de los hogares.

A nivel municipal, son necesarias actuaciones de acupuntura urbanística que logren dinamizar las viviendas vacías y el parque residencial secuestrado por otros usos, como el turístico o el comercial, asegurando que estas viviendas estén cumpliendo su función social en el mercado residencial habitual. De la misma manera, se debe examinar cómo deben ser las viviendas que se demandan actualmente, de acuerdo con las características de los hogares y cómo evaluar su dotación.

- **Objetivo Específico 6:** Analizar la situación habitacional de los inmigrados residentes en habitaciones durante el confinamiento domiciliario obligatorio decretado a raíz de la Covid-19.

**Hipótesis 6:** Las personas inmigradas residentes en habitaciones han sufrido agudización de las problemáticas habitacionales preexistentes como la sobreocupación, la explotación residencial, las carencias físicas de las viviendas y las dificultades de convivencia, además han surgido nuevos conflictos a raíz del confinamiento.

Una situación crítica como el confinamiento domiciliario obligatorio decretado durante la coyuntura por la Covid-19, evidenció y agudizó problemáticas preexistentes e intrínsecas de este régimen de tenencia y generó además nuevas dificultades, demostrado la inseguridad jurídica y física a la que están expuestos quienes allí moran.

Siendo la permanencia en la vivienda el centro neurálgico de las medidas para evitar el contagio del virus, la convivencia constante y forzada intensificó las dificultades preexistentes, siendo más frecuentes las discusiones, los ruidos, la sensación de incomodidad y de agobio e incluso se detectaron episodios de violencia. Las deficiencias físicas de las viviendas se hicieron más palpables, destacando la ausencia de ventilación e iluminación natural, la ausencia de calefacción, terrazas o balcones y la presencia de humedades. Además, la imposibilidad de hacer un uso intensivo del espacio público que compensaba la falta de espacio vital dentro del piso recrudesció la sensación de vivir en hacinamiento.

Por otro lado, se detectaron situaciones de explotación residencial, como la subida repentina del precio de la habitación o el tener que abandonarla de un día para otro, viéndose forzados a encontrar otra habitación durante el estado de alarma. De igual manera, el cierre de fronteras e instituciones perjudicó a aquellos extranjeros con trámites administrativos o desplazamientos en curso.

A raíz de la coyuntura, muchos inmigrados residentes en habitaciones perdieron su fuente de ingresos, empeorando su situación económica, lo que les dificultó el pago de la habitación. Si bien el Gobierno generó ayudas para personas con dificultades para hacer frente a los pagos de la vivienda, los residentes en habitaciones no se tuvieron en cuenta, siendo uno de los sectores de la población con mayor vulnerabilidad residencial, quedando desamparados por la administración, que cedió tácitamente la responsabilidad social de estos colectivos a entidades como Cáritas o Cruz Roja.

**Objetivo general 3:** Obtener una aproximación cuantitativa y espacial del fenómeno de la vivienda compartida, el subarriendo y el alquiler de habitaciones en relación con la presencia de población nacida en el extranjero en Barcelona.

- **Objetivo específico 7:** Analizar la distribución espacial de la oferta de habitaciones de alquiler, sus características y precios en relación con la presencia de nacidos en el extranjero en Barcelona y la primera corona metropolitana, identificando patrones espaciales en base a las variables estudiadas.

**Hipótesis 7:** La distribución espacial de la oferta de habitaciones de alquiler y su precio muestran correlación con la presencia de nacidos en el extranjero, evidenciando patrones espaciales donde áreas con alta concentración de inmigrados presentan una mayor oferta de habitaciones.

En general, se comprueba la hipótesis de partida, pues la distribución espacial de la oferta de habitaciones en Barcelona coincide con áreas con una mayor presencia de población nacida en el extranjero, de la misma manera que el precio de las habitaciones se correlaciona directamente con los niveles de renta de la zona. Sin embargo, se detectaron dos tendencias claramente diferenciadas en las habitaciones ofertadas en aquellas zonas donde se concentran población inmigrada, rentas bajas y un gran número de anuncios de habitaciones.

En primer lugar, habitaciones con un precio relativamente bajo, en los municipios de L'Hospitalet de Llobregat, Badalona y Santa Coloma de Gramenet donde el origen de los inmigrados es principalmente el Sur Global y, por otro lado, habitaciones con un precio muy por encima de la media de la ciudad concentradas en el distrito de Ciutat Vella en Barcelona. En este último, si bien gran parte de la población inmigrada residente tiene origen en el Sur Global, la oferta actual de habitaciones parece estar enfocada en un perfil con mayor poder adquisitivo proveniente del Norte Global, que en algunas secciones censales del barrio Gòtic del casco antiguo de la ciudad llegan a ser el 25% de los allí empadronados. Si la vivienda es entendida como un bien material, este colectivo sería consumidor privilegiado del parque de viviendas de la ciudad, creando áreas de segregación en términos de asequibilidad, que excluye tanto a autóctonos como a inmigrados con ingresos bajos.

Se observó que las habitaciones generalmente se ofertan en las plantas más bajas de los bloques de pisos, aunque la mayoría reporta disponibilidad de ascensor, esto se alinea con el fenómeno de la microsegregación vertical, donde personas con menores ingresos y especialmente inmigrados se ubican en los niveles más bajos de los edificios, que se caracterizan por padecer mayores problemas de humedad, tener menos iluminación natural y ser más ruidosos.

Por otro lado, la oferta también está segmentada de acuerdo con el sexo y la composición del núcleo familiar, si bien un 66% de las ofertas son indiferentes en cuanto al sexo, un 24% aceptan solo mujeres y un 9% exclusivamente hombres. En peor situación están las parejas, que solo son aceptadas en un 13% de las habitaciones y aquellas personas con niños que solo son admitidos en un 7% de los anuncios. Estas premisas hacen que el grado de dificultad para encontrar una habitación se incremente si se es hombre, pareja, o si se tienen hijos, siendo la situación más crítica para aquellos núcleos familiares con descendencia.

- Objetivo específico 8: Obtener una aproximación cuantitativa de las viviendas compartidas en Barcelona de inmigrados y autóctonos.

Hipótesis 8: En un contexto urbano de creciente inaccesibilidad de la vivienda como el de Barcelona, el subarriendo de habitaciones se convierte en una opción habitacional cada vez más común no solo para inmigrados, sino también para la población autóctona, por tanto, la proporción de viviendas compartidas mostrará un aumento en los últimos años.

La Encuesta Sociodemográfica de Barcelona estimaba que para 2020 el 3,5% de los hogares del municipio eran compartidos y que menos del 1% de los encuestados vivían en régimen de subarriendo. Sin embargo, la reclasificación de los hogares según su composición a partir de los parentescos declarados muestra que la dimensión real de la vivienda compartida en Barcelona, reflejada en los hogares sin núcleo, es mucho mayor que la estimada por la encuesta. Los hogares sin núcleo pueden ser un indicador más adecuado de la vivienda compartida mediante el alquiler de habitaciones o de subarriendos.

Los hogares sin núcleo pasaron de ser un 6,8% en 2017 al 8,1% en 2020, representando alrededor de 57.500 hogares del municipio de Barcelona, demostrando que un sector importante de la población se acoge a la vivienda compartida como régimen de tenencia. Cuando se segmentan por origen, el 12,5% de los hogares con presencia de inmigrantes corresponde a hogares sin núcleo mientras para los autóctonos son el 6,8% de los hogares. Se verificó también que una persona nacida en el extranjero tiene mayor probabilidad de residir en una habitación en contraste con la población autóctona.

Se confirma entonces que la vivienda compartida, el alquiler de habitaciones y el subarriendo son una realidad habitacional ampliamente extendida, que, sin embargo, se desarrolla en la informalidad, como un mercado de vivienda secundario y sumergido. La ausencia de un marco normativo propicia todo tipo de irregularidades en cuanto a precios, características y condiciones de estos alquileres, a la vez que dificulta su medición. Actualmente, la vivienda en habitaciones se camufla bajo una falsa temporalidad, cuando es necesario que sea considerada como una opción de tenencia de vivienda habitual válida y regulada, incluyendo su registro y un marco legislativo robusto.

Su registro permitiría recoger datos sobre este régimen de tenencia. Además, deben incluirse preguntas específicas al respecto en los diferentes instrumentos para el análisis de la población como los censos, padrón o encuestas. Así, se podría incorporar esta variable a futuros análisis sociodemográficos. Por otro lado, su regulación, mediante un marco legal vinculante con la legislación existente constituiría una política de justicia social, dotando de garantías jurídicas a (sub)arrendadores y (sub)arrendatarios, incluyendo esta opción de vivienda en el circuito residencial primario.

### 5.3 General conclusions (english)

Throughout the articles comprising this thesis, shared housing, room rentals, and subletting are analyzed as a type of housing tenure in relation to the presence of foreign-born population. The results provide a comprehensive and detailed understanding of this housing reality, which is intrinsically linked to the process of residential integration of this group and to the current strained housing market, particularly in cities like Barcelona.

Below, this section aims to synthesize, as general conclusions, the insights derived from the processes of analysis and discussion of each one of the individual research exercises comprising the results section of this thesis. These conclusions are structured based on the general and specific aims of the research, as well as the initial hypotheses set out (Section 1.4), and are summarized as follows.

**General Aim 1:** To study the housing access of immigrant populations, focusing on the analysis of shared housing, subletting, and room rentals, to understand the role of these types of housing tenure in an urban context characterized by a strained housing market.

- **Specific Aim 1:** To analyze the access to homeownership among the immigrant population in Spain based on year of arrival, age, and continental origin.

**Hypothesis 1:** There has been a general worsening in housing conditions among more recently arrived immigrants compared to those who arrived earlier, as reflected in lower homeownership rates. Consequently, recently arrived and younger immigrants in Spain are expected to have lower shares of homeownership.

The first paper in the results section of the thesis addresses this specific objective. By analyzing and comparing homeownership data for foreign-born populations contrasted with natives in the 2001, 2011, and 2021 censuses, the hypothesis is confirmed. While earlier censuses showed that immigrants with longer residence times in Spain and those aged 55 and older approached the homeownership rates of natives, by 2021, the gap between the two groups widened, with no convergence even in older age groups.

The least favorable scenario is observed among young people aged 25 to 34, the cohort with the highest proportion of immigrants who arrived in the previous five years of each census and, consequently, generate a high housing demand. Since 2011, this group shows a significantly lower access to homeownership. It is also worth noting the gradual decline in homeownership rates among natives in the same age group.

The immigrant population is characterized by significant inequalities in access to homeownership. In the first place, intergenerational inequalities between the age ranges of individuals of the same origin are clear. On the other hand, there are important temporal inequalities in access to home ownership based on the year of arrival, and it is observed that a longer stay in Spain is no longer a guarantee of homeownership. Finally, there are large intra-generational inequalities in access to homeownership when comparing immigrants and natives in the same age groups, especially among the youngest.

- Specific Aim 2: To examine the relevance of room rentals and subletting in the housing careers of immigrant populations, particularly during the early stages of integration.

Hypothesis 2: The residential precarity of the immigrant populations will be visible in the high relevance of shared housing through rented or sublet rooms.

It has been confirmed that shared housing, room rentals, and subletting are directly related to the residential integration of immigrant populations and play a fundamental role as housing providers in this process, along with the migration chains or contact networks. In this context, the recent diversification of room listings through specialized online platforms has become a new facilitator of residential integration, especially for immigrants without networks of friends or family in the host city or country.

It was also verified that the housing careers of immigrant populations are not always upward, that is, the quality of the housing they occupy throughout their integration process does not necessarily improve. Reverse housing careers were detected, in which immigrants' housing conditions worsen over time due to different circumstances.

Moreover, it was demonstrated that living in shared housing is primarily determined by the immigrants' income levels and their administrative situations, rather than their education, age, or stage in the migration process. Also, precarious housing careers were identified, characterized by excessive mobility or continued residence in low-quality rooms typical of the early stages of residential integration, even if immigrants have been living in Spain for a long time.

- Specific Aim 3: Determine if there are sub-markets of rooms that are focused on newcomers and specific groups based on the country of origin or cultural proximity.

Hypothesis 3: The existence of sub-markets of rooms for newcomers and specific groups is manifested not only in their access to these rooms through friends of family networks,

but also in the supply of housing that is promoted in specific languages and in areas frequented by certain groups.

The qualitative approach based on in-depth interviews confirmed the existence of several submarkets of rooms targeting specific groups based on the immigrants' origins, languages, or religions. The emergence of these submarkets has been observed in many ways, including online listings, particularly on social media platforms. Within these closed groups or communities, and these room listings are often written in specific languages.

Furthermore, there are real estate agencies that facilitate the residential integration of certain groups, particularly those focused on immigrants of Chinese origin. In addition, the rooms supply is segmented by means of strategically placed advertisements in places of religious significance, such as churches or temples, which are accessed by religious affinity. In addition, there is information about certain rooms that is passed on between nationals, as many prefer to share housing with people of the same origin.

- Specific Aim 4: To compare the informal housing strategies adopted by immigrants in urban contexts in both Global South and Global North destinations.

Hypothesis 4: Residential integration in the Global South or Global North determines the informal housing strategies adopted by immigrant populations, which are in turn influenced by the residential systems of the host context.

To address this aim, a comparative analysis was conducted on the residential integration of the Venezuelan population in two different contexts: Barcelona, Spain, as a case study in the Global North, and Cali, Colombia, as a counterpart in the Global South. It was determined that the housing strategies adopted by this group, despite sharing a common origin, respond to the characteristics of the residential system of the host city. Common aspects of integration in both contexts include the precariousness of housing and the existence of dual residential systems, where housing integration occurs informally through verbal agreements lacking legal guarantees. Shared housing is also undesirable in both contexts, as well they agree that there is lack of privacy, intimacy, enough space, and the forced cohabitation with strangers exacerbates the discomfort. Additionally, the fact of being an immigrant adds an extra layer of difficulty when seeking housing.

In both contexts, the quality of life of immigrants is affected by their residential conditions, though the expressions and implications differ between the two cities. In both cases, shared housing arrangements are necessary to minimize housing expenses. However, in Barcelona, these arrangements often happen among unrelated individuals as a mechanism that informalize the housing market in a rigid residential stock.

In contrast, in Cali, it is common for immigrants to share housing with known people or acquaintances, forming multigenerational households. Additionally, shared housing in Cali often involves the subdivision or addition of areas, informal adjustments that quickly adapt the existing housing stock to the immediate housing demand of immigrants. Another aspect to highlight is that while in Cali immigrants may be segregated to dangerous areas of the city and housing is perceived as a safe place, in contrast, in Barcelona, insecurity is perceived more inside the house as they have to cohabitate with strangers, while public space is usually seen as a positive environment.

**General Aim 2:** To analyze the challenges faced by immigrant populations living in shared housing, both in general and in specific situations such as the mandatory home confinement during the COVID-19 pandemic.

- Specific Aim 5: To evaluate the existence of residential exclusion situations during the integration process of foreign-born populations in the city.

Hypothesis 5: Dependence on room rentals, subletting or housing provided by family or acquaintances as a means of access to housing for immigrants reflects residential exclusion, thus contributing to their economic and social vulnerability.

Shared housing, room rentals, and subletting do not guarantee the right to decent and adequate housing as enshrined in the Spanish Constitution. By international standards, this type of housing does not provide legal security, adequate habitability conditions, or the stability necessary for occupants to develop a life project. These forms of housing currently constitute an aspect of residential exclusion under insecure tenure arrangements, masking homelessness. In general, room rentals as an involuntary and forced option due to urgency represent a setback in the housing careers of individuals or households. This is particularly true for immigrants from the Global South or with lower incomes, for whom shared housing arrangements tend to be prolonged.

However, another profile of room resident exists, those who choose it voluntarily as part of a transitional phase. For foreign groups with higher incomes or coming from the Global North, subletting is often temporary or aimed at facilitating residential integration, rather than meeting an urgent need for shelter.

The analysis of case studies in Barcelona and its metropolitan area demonstrates how foreign immigration generates a housing demand that cannot be met by the city's housing stock, especially in a strained housing market. Moreover, given the difficulties immigrants have in accessing a roof over their heads in the primary rental or ownership circuit, shared housing tacitly takes on the role of social housing, given the inoperativeness of the different administrations, for those with low or unstable incomes or who are unable to meet the requirements for renting a house for individual or family use and, therefore, get out of this submerged housing market. Added to this is real estate racism as an additional factor of residential exclusion for immigrants.

On the other hand, it is necessary to highlight that the current housing supply does not meet the demand in terms of affordability and characteristics and is at the core of social problems. Housing is the basic need that is most difficult to satisfy for immigrants and is a cornerstone of the welfare state which in Spain is of scarce importance.

In recent years, housing policy has been undervalued, resulting in an insufficient public housing stock, with an absolute dependence on the free market, where the residential stock competes for the highest bidder in the residential, temporary and tourist rental markets. Consequently, the shared housing and subletting have been increasing in relevance as a residential option and in the configuration of the city.

An in-depth structural debate to set a roadmap and a state housing pact, guaranteeing stable funding for social and affordable housing policies, is relevant and urgent. It is necessary to reduce the percentage of income spent on housing payments, thereby reducing the rate of overburdening of households.

At the municipal level, urban acupuncture actions are needed to revitalize empty housing and residential stock that has been taken for other uses, such as tourism or commerce, ensuring that these dwellings are fulfilling their social function in the standard residential market. In the same



way, it is necessary to examine what the housing currently in demand should be like, based on household characteristics, and how to assess its adequacy.

- **Specific Aim 6:** To analyze the housing conditions of immigrants living in rooms during the mandatory home confinement decreed due to the COVID-19 pandemic.

**Hypothesis 6:** Immigrants living in rooms have faced exacerbated preexisting housing issues such as overcrowding, residential exploitation, physical deficiencies in housing, and difficulties in cohabitation, along with the emergence of new conflicts due to confinement.

A critical situation such as the compulsory home confinement decreed by the time of Covid-19, highlighted and exacerbated the pre-existing and intrinsic problems of shared housing and generated new difficulties, as demonstrated by the legal and physical insecurity to which those who live there are exposed.

Since staying at the home was the main focus of the measures to prevent the spread of the virus, the constant and forced cohabitation intensified the pre-existing difficulties, with more frequent arguments, noise, a feeling of discomfort and oppression, and even episodes of violence were detected. The physical deficits of the dwellings became more tangible, particularly the lack of ventilation and natural lighting, the absence of heating, terraces or balconies and dampness on walls. In addition, the impossibility to use public spaces to compensate for the lack of space within the dwelling further heightened the sense of overcrowding.

Additionally, situations of residential exploitation were detected, such as a sudden rise in the price of a room or having to leave a room from one day to the next, being forced to find another room during the state of alarm. Similarly, the closure of borders and institutions was detrimental to immigrants with administrative procedures or travel in progress.

As a result of the situation, many immigrants living in rooms lost their incomes, worsening their economic situation, which made it difficult for them to pay for housing. Although the government introduced financial assistance for those struggling with housing payments, room tenants were excluded, being one of the sectors of the population with the greatest residential vulnerability, being unsupported by the administration. Responsibility for these groups was tacitly delegated to organizations such as Cáritas or the Red Cross.

**General Aim general 3:** To obtain a quantitative and spatial understanding of the phenomenon of shared housing, subletting, and room rentals in relation to the presence of foreign-born populations in Barcelona.

- **Specific Aim 7:** To analyze the spatial distribution of room rental supply, their characteristics, and prices in relation to the presence of foreign-born populations in Barcelona and the first metropolitan ring, identifying spatial patterns based on the studied variables.

**Hipótesis 7:** The spatial distribution of room rental supply and their prices correlate with the presence of foreign-born populations, revealing spatial patterns where areas with high immigrant concentrations display a greater availability of rooms.

In general, the initial hypothesis was confirmed. The spatial distribution of room rental supply in Barcelona aligns with areas with a higher presence of foreign-born populations, and the price of rooms directly correlates with income levels in these areas. However, two different trends were

observed in the rooms offered in areas with high concentrations of immigrants, low household incomes and abundant room rental listings.

First, there are relatively low-priced rooms in municipalities such as L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, and Santa Coloma de Gramenet, where the immigrant population predominantly originates from the Global South. On the other hand, there are rooms with prices significantly above the city average, concentrated in the district of Ciutat Vella in Barcelona. In the latter, although a large part of the foreign-born population originates from the Global South, the current room listings appear to target a higher-income profile from the Global North, which in some census tracts of the Gòtic neighbourhood of the old city centre reaches 25% of those registered there. If housing is understood as a material good, this group would be a privileged consumer of the city's housing stock, creating areas of segregation in terms of affordability, which exclude both low-income natives and immigrants.

It was observed that rooms are generally offered on the lower floors of apartment buildings, even though most listings report the availability of elevators. This aligns with the phenomenon of vertical micro-segregation, where people with lower incomes and particularly immigrants locate the lower floors of the buildings, which are characterized by issues such as dampness, limited natural lighting, and higher noise levels.

Additionally, the housing supply is segmented based on gender and household composition. While 66% of listings are gender-neutral, 24% accept only women, and 9% exclusively men. Couples are in a more disadvantaged position, as they are accepted in only 13% of room listings, and families with children face the worst, with only 7% of advertisements allowing children. These conditions significantly increase the difficulty of finding a room for men, couples, and families, with the situation being more critical for families with kids.

- Specific Aim 8: To obtain a quantitative approximation of shared housing in Barcelona among immigrants and natives.

Hypothesis 8: In an urban context of increasing housing inaccessibility, such as Barcelona, subletting rooms is becoming an increasingly common housing option not only for immigrants but also for the native population, therefore, the proportion of shared housing is expected to have increased in recent years.

The Barcelona Sociodemographic Survey estimated that by 2020, 3.5% of households in the municipality were shared, with less than 1% of respondents living under subletting arrangements. However, the reclassification of households based on declared kinship shows that the actual size of shared housing in Barcelona, reflected in non-core households, is much larger than estimated by the survey. Non-core households may be a better indicator of shared housing through room rentals or subletting.

Non-core households increased from 6.8% in 2017 to 8.1% in 2020, representing approximately 57,500 households in the municipality of Barcelona, indicating that a significant percentage of the population relies on shared housing as a tenure arrangement. When segmented by origin, 12.5% of households with foreign-born residents are classified as non-core households, compared to 6.8% among natives. Additionally, foreign-born individuals are more likely to live in rooms than the native population.

It is thus confirmed that shared housing, room rentals, and subletting are a widespread housing reality, which, however, develops informally, as a secondary and submerged housing market. The

absence of a regulatory framework fosters all kinds of irregularities in terms of prices, characteristics and conditions of these rentals, while complicating their measurement and analysis. Currently, room rentals are hidden under a false perception of temporality when they should be recognized as a valid and regulated housing tenure option, including its registration and a robust legislative framework.

Establishing a registry for this housing modality would enable data collection. In addition, specific questions on this subject should be included in the different instruments for population analysis, such as censuses or surveys. Thus, this variable could be integrated into future sociodemographic analyses. On the other hand, a binding legal framework integrated with existing housing legislation, would constitute a policy of social justice, providing legal guarantees to tenants and (sub)tenants, formally incorporating this housing option into the primary residential circuit.

## 5.4 Reflexiones finales, limitaciones y futuras líneas de investigación

El planteamiento y desarrollo de esta tesis doctoral sobre vivienda compartida en tiempos de agitación social y política en cuestiones habitacionales y de inmigración ha supuesto un reto académico, especialmente metodológico. Se han empleado diversidad de fuentes alternativas de información, variedad de técnicas de investigación y escalas para analizar el fenómeno, lo cual ha permitido comprenderlo desde las perspectivas geográfica y demográfica. Así, se aporta al estado de la cuestión con una contribución académica pertinente y relevante en los debates urbanos actuales.

En primer lugar, se da visibilidad a una problemática residencial frecuente, latente y extendida, aunque poco analizada, tanto en el contexto español como en el metropolitano de Barcelona, abriendo la puerta a futuras investigaciones en esta materia. Además, este análisis puede contribuir a la formulación de políticas de vivienda, pues se han identificado zonas grises en la legislación existente y dificultades específicas que pueden ser resueltas mediante instrumentos normativos complementarios. Finalmente, este estudio ha permitido identificar las repercusiones e influencia de la vivienda en otros diversos aspectos de la vida de las personas inmigradas, como su salud física y mental, su estabilidad, integración y arraigo social, en definitiva, en su bienestar y su calidad de vida, resultando en una contribución oportuna, original y amplia en esta materia.

Así, se espera que las conclusiones de este documento den visibilidad a las problemáticas específicas que aquí se abordan y que puedan ser tenidas en cuenta en el diseño de políticas de vivienda e inmigración, contribuyendo a la cohesión social y a la reducción de la desigualdad, en línea con los objetivos de desarrollo sostenible 10 y 11 planteados por la Agenda 2030 de la ONU. Específicamente, el objetivo 10 busca la reducción de las desigualdades en y entre los países y el objetivo 11 tiene como propósito lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

A pesar de los significativos resultados obtenidos en los artículos que componen esta tesis, es relevante mencionar ciertas limitaciones por las que ha atravesado la investigación. En primer lugar, las principales dificultades de desarrollar una tesis doctoral por compendio de artículos recaen en el formato de estos, especialmente en los estudios de corte cualitativo, pues este tipo de publicaciones científicas imponen restricciones de espacio que dificultan la inclusión de mayor cantidad de ejemplos o de datos de respaldo. Además, la estructura de los artículos exige el enfoque en preguntas de investigación muy específicas en cada uno de ellos, lo que puede llegar a dificultar la integración global de los resultados.

La decisión de desarrollar la tesis como un compendio de artículos es arriesgada y es una dificultad adicional, pues los procesos de revisión y evaluación por parte de las revistas científicas suelen ser dilatados y pueden llegar a jugar en contra de los plazos académicos y de financiación, añadiendo tensión en las etapas finales de desarrollo del trabajo. Por otro lado, y como se ha comentado a lo largo de este documento, las principales limitaciones han sido las inherentes a la temática de estudio dada la ausencia de datos oficiales que, a su vez, motivó el planteamiento metodológico y la exploración de diversas fuentes de información. En consecuencia, los resultados ofrecen diversas perspectivas y aproximaciones coherentes con la realidad de la vivienda compartida, el subarriendo y el alquiler de habitaciones, pero no logran abarcar el universo del fenómeno.

Sin embargo, resultados obtenidos abren la puerta a nuevos interrogantes y señalan la necesidad de continuar esta línea de investigación explorando otros aspectos de la vivienda compartida. Primero, es necesario indagar sobre el fenómeno en otros escenarios y así comparar los resultados obtenidos en cuanto a vivienda compartida, subarriendo y alquiler de habitaciones en el Área Metropolitana y el municipio de Barcelona con las realidades de otros municipios en España y en el ámbito internacional.

Seguidamente, y en el marco del proyecto de investigación URBAFRAG, se realizará un análisis espacial de fenómenos en estrecha relación con las temáticas aquí abordadas como el aumento de la desigualdad al interior de las ciudades, identificando el papel de la población inmigrada y la vivienda compartida en procesos de fragmentación, entendidos como una micro segregación residencial en áreas pequeñas, por ejemplo, a nivel de sección censal, de manzana o incluso de bloque de edificio. En esta misma línea, se buscará analizar y detectar situaciones de micro segregación vertical (Leal y Sorando, 2022; Maloutas y Botton, 2021), para los diferentes colectivos de inmigrados, donde el vivir cerca no significa compartir espacios, generando una falsa impresión de mezcla social y así comprender como estas situaciones se traducen en diversas maneras de habitar los barrios y se trasladan a las dinámicas de la vida cotidiana.

Además, otra línea de investigación que da continuidad a esta tesis es el análisis del alquiler de vivienda bajo la modalidad de temporada en relación con la presencia de población inmigrada altamente cualificada o proveniente de países del denominado Norte Global, en relación con procesos de gentrificación, turistificación, estudentificación, *youthification* o de migración de estilo de vida.

En cuestiones metodológicas, se utilizarán técnicas cualitativas como los grupos de discusión, la observación participante y el análisis de contenido que ayudarán comprender la fragmentación espacial y la micro segregación residencial. Por otro lado, se explorarán técnicas avanzadas de análisis como la regresión espacial, que permite generar modelos que ayuden a predecir la probabilidad de que ocurra un fenómeno, teniendo en cuenta la dimensión territorial. También se profundizará en este último aspecto mediante el uso de indicadores para el análisis de la segregación urbana, mediante técnicas de autocorrelación espacial.

## 5.5 Recomendaciones para la administración

Finalmente, se recogen a continuación una serie de recomendaciones que pueden contribuir a la formulación de políticas que ayuden a menguar algunas de las problemáticas detectadas en relación con la vivienda compartida y la condición de extranjería.

### 5.5.1 Empadronamiento:

La gestión del Padrón es de competencia municipal, sin embargo, los ayuntamientos deben seguir las instrucciones de la Resolución de 4 de julio de 1997:

*“La obligación del Padrón Municipal es reflejar en un registro el domicilio y las circunstancias de todas las personas que habitan en su término municipal. En el Padrón municipal deben estar dadas de alta todas las personas que habitan en el municipio, sean nacionales o extranjeras, y en este último caso, tengan o no regularizada su situación en el Registro del Ministerio del Interior”.*

El empadronamiento, como documento acreditativo de residencia, es la puerta de acceso a muchos otros derechos básicos, como la salud o la educación. En el caso de residir en una habitación, se debe presentar una autorización del propietario o titular del contrato de alquiler para el efectivo empadronamiento de la persona (sub)arrendataria. Es evidente como una gran proporción de residentes en habitaciones no son autorizados a empadronarse en las viviendas donde efectivamente viven, viéndose forzados a buscar otro lugar para empadronarse, incluso llegando a pagar por este trámite. Además, los requisitos para empadronarse varían de un municipio a otro. Es vital que se desarrolle un mecanismo unificado que flexibilice el empadronamiento de las personas que residen en habitaciones y que se sancione a quienes no lo autorizan, pues están vulnerando y bloqueando su acceso a otros derechos fundamentales, además de distorsionar el reflejo de la realidad residencial en la estadística oficial.

### 5.5.2 Registro de la vivienda compartida, subarriendo y alquiler de habitaciones.

En línea con el punto anterior, si bien el Padrón es un registro que no refleja la legalidad o ilegalidad de la tenencia de la vivienda, para el empadronamiento se debe presentar una autorización del propietario o arrendatario. Este instrumento puede aprovecharse para recoger las relaciones habitacionales de aquellos en viviendas compartidas.

Como medida alternativa, en concordancia con el reciente anuncio del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del Real Decreto para crear la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos que busca la recogida de datos relativos a los alquileres de temporada y de alojamientos de corta duración, sería pertinente que se registraran los alquileres y subarriendos de habitaciones como vivienda habitual o que se diseñara una Ventanilla de Registro específica para esta finalidad.

Si bien la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos contempla el alquiler de habitaciones, se especifica que se considera como una opción vivienda temporal o de corta duración, cuando en la realidad, el alquiler de una habitación responde, para muchos, a una vivienda habitual, pues satisface la necesidad de vivienda permanente del (sub)arrendatario y debería, por tanto, permitir el derecho al empadronamiento en la vivienda que se comparte.

### 5.5.3 Regulación de la vivienda compartida, subarriendo y alquiler de habitaciones.

La vivienda compartida exige claramente un reconocimiento en términos políticos. Es necesario que se considere la vivienda en una habitación como una opción residencial válida y como un régimen de tenencia que garantice el derecho a una vivienda digna. Para ello, debe estar adecuadamente regulado con un marco normativo específico y vinculante a la normativa existente.

Es evidente la necesidad de regulación del alquiler de habitaciones y subarriendos, incluso hubo una iniciativa de la Generalitat de Catalunya mediante Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, anunciado desde julio de 2023. Este Decreto Ley tenía

como objetivo vincular los alquileres de vivienda de temporada y los alquileres de habitaciones como vivienda habitual a las condiciones y regulaciones de precio establecidas por la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023 y dotar así de garantías jurídicas a arrendadores y arrendatarios. Sin embargo, el Decreto Ley fue derogado un mes después.

El reciente anuncio de registro de los alquileres de temporada mediante la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos es, sin duda, un avance que busca poner freno a una problemática reciente con un crecimiento exponencial y que actúa a manera de regulación, el alquiler de habitaciones como vivienda habitual vuelve a quedar en el limbo normativo.

#### **5.5.4 Prevención y sanción del racismo inmobiliario:**

En las entrevistas realizadas en este trabajo se detectaron situaciones de racismo inmobiliario al intentar alquilar una habitación. Estas mismas condiciones fueron también observadas y descritas en el informe de García-Martín y Buch-Sánchez (2020), donde mencionan que son usuales situaciones de discriminación y xenofobia a la hora de alquilar una vivienda. Por ello, y en línea con las conclusiones y recomendaciones del informe mencionado, se debería crear un servicio de información y asesoramiento en materia de vivienda destinado para las personas inmigradas, especialmente para los recién llegados o en situación de vulnerabilidad. Se debe brindar información específica sobre alquiler de habitaciones y subarriendo, los derechos y el marco normativo, así como de las prácticas discriminatorias a las que pueden enfrentarse. De la misma manera, es necesario que se sancionen dichas prácticas.

#### **5.5.5 Provisión y promoción de vivienda asequible**

Finalmente, es evidente que el déficit de vivienda social es un problema estructural en España, y que es crítico en las grandes urbes como Barcelona, como queda expuesto en el último informe del Banco de España sobre la evolución reciente del mercado de la vivienda (Gavilán, 2024). Por tanto, se debe incrementar el parque de vivienda social y asequible, bien sea de nueva construcción, por compra de viviendas existentes por parte de la administración o de rehabilitación de viviendas vacías y recuperar también las viviendas que se han desviado a otros mercados. Se debe tener en cuenta que no tiene sentido incrementar la oferta de vivienda si esta sigue siendo inasequible para aquellos que realmente la necesitan o si para acceder a ella se requiere de la adquisición de compromisos financieros y legales que no pueden asumir.

En definitiva, es urgente garantizar el acceso a la vivienda a las personas con menos recursos, tanto de la población autóctona como inmigrada. Es esencial para prevenir su exclusión social y promover el cumplimiento efectivo de sus derechos humanos. Solo a través de políticas habitacionales inclusivas y equitativas se podrá mejorar su calidad de vida y fortalecer así la cohesión social en las diversas comunidades.









## PARTE VI: REFERENCIAS



## Parte VI: Referencias

- Abello-Aldana, V. y Kuehler, M. (2021). Los inquilinatos en Bogotá: desde la problemática socioespacial hasta una propuesta arquitectónica habitacional. *Dearq*, 31, 60–73. <https://doi.org/10.18389/dearq31.2021.06>
- Ahrentzen, S. (1996). Housing Alternatives for New Forms of Households. En G. Hemmens, C. Hoch, y J. Carp (Eds.), *Under one roof. Issues and innovations in shared housing* (49-62). State University of New York Press.
- Ahrentzen, S. (2003). Double indemnity or double delight? The health consequences of shared housing and “Doubling Up.” *Journal of Social Issues*, 59(3), 547–568. <https://doi.org/10.1111/1540-4560.00077>
- Alam, A., Minca, C. y Farid Uddin, K. (2022). Risks and informality in owner-occupied shared housing: to let, or not to let? *International Journal of Housing Policy*, 22(1), 59–82. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1877887>
- Algaba, A. (2003). La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: Las desventajas de la inmigración. *Novedades y Permanencias. Scripta Nova*, Vol. VII, 146(060).
- Anselin, L. (1995). Local Indicators of Spatial Association—LISA. *Geographical Analysis*, 27(2), 93–115. <https://doi.org/10.1111/j.1538-4632.1995.tb00338.x>
- Antequera, F., Baqai, A., Einkauf, G., Losoya, J. y Murdoch, K. (2020). Low-Income Renting and Sharing in Latin American and Caribbean Cities: Towards a New Policy Agenda. *Working Paper, LBJ School of Public Affairs*. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.10751.23205>
- Aranda, J. L. y Santaaulalia, I. (2020, October 27). Sánchez e Iglesias acuerdan imponer topes a los alquileres y contemplan medidas para los contratos existentes. *El País*. <https://elpais.com/economia/2020-10-27/podemos-y-psoe-acuerdan-llevar-los-limites-al-alquiler-al-congreso-en-cuatro-meses.html>
- Arango, J. (1985). Las “Leyes de las Migraciones” de E. G. Ravenstein, cien años después. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 2(32), 7–26. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.32.7>
- Arango, J. (2003). La explicación teórica de las migraciones: luz y sombra. *Migración y Desarrollo*, 1(1). <https://www.redalyc.org/pdf/660/66000102.pdf>
- Arango, J. (2004). La población inmigrada en España. *Economistas*, 22(99), 6–14. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=802305>
- Arbaci, S. y Malheiros, J. (2010). De-Segregation, peripheralisation and the social exclusion of immigrants: Southern European Cities in the 1990s. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36(2), 227–255. <https://doi.org/10.1080/13691830903387378>
- Arias-Sans, A., Quaglieri-Domínguez, A. y Russo, A. P. (2022). Home-sharing as transnational moorings. *City*, 26(1), 160–178. <https://doi.org/10.1080/13604813.2021.2018859>
- Arredondo-Quijada, R. (2017). *Vivienda y desahucio, binomio inclusión-exclusión social*. [Tesis doctoral, Universidad de Málaga]. RiUMA Repositorio Institucional de la Universidad de Málaga <https://hdl.handle.net/10630/15032>

- Arundel, R. y Ronald, R. (2021). The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. *Urban Studies*, 58(6), 1120–1140. <https://doi.org/10.1177/0042098019895227>
- Augé, M. (2007). *Por una antropología de la movilidad*. Editorial Gedisa.
- Ávila Martínez, J. M. (2022). El mercado de vivienda informal en arriendo para la población venezolana asentada en Bogotá. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2022(82), 71–87. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000200071>
- Babos, A., Szabó, J., Orbán, A. y Benkő, M. (2020). Sharing-Based Co-Housing Categorization. A Structural Overview of the Terms and Characteristics Used in Urban Co-Housing. *Építés - Építészettudomány*, 48(3–4), 331–355. <https://doi.org/10.1556/096.2020.009>
- Bailey, S. R. (1987). *Causes, Effects and Implications of Subletting: Experiences from Low-Income Neighbourhoods in Third World Cities*. [Tesis de Máster, Massachusetts Institute of Technology]. <http://hdl.handle.net/1721.1/71064>
- Baker, S. E. y Edwards, R. (2012). How many qualitative interviews is enough? *National Centre for Research Methods Review Paper*, 1–42. <https://doi.org/10.1177/1525822X05279903>
- Baum, F. E. (1984). Shared housing: Cheap, sometimes enjoyable, but contrary to norms. *Australian Planner*, 22(1), 13–15. <https://doi.org/10.1080/07293682.1984.9657166>
- Bauman, Z. (2003). *Modernidad líquida*. Fondo de Cultura Económica.
- Bayona-i-Carrasco, J. (2006). *Factors sociodemogràfics de la distribució espacial de la població de nacionalitat estrangera a Barcelona*. [Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona]. <http://www.tdx.cat/TDX-0223107-153400>
- Bergan, T. L., Gorman-Murray, A. y Power, E. R. (2020). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. *Social and Cultural Geography*, 22(9), 1204–1222. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>
- Bogue, D. J. (1959). Internal Migration. En P. Hauser y O. D. Duncan (Eds.), *The study of population: An Inventory and Appraisal* (486-509). Chicago University Press.
- Boletín Oficial del Estado. (2024). Código de la Vivienda de Cataluña (25 de junio).
- Boletín Oficial del Estado. (2024). Código de la Vivienda del Estado (28 de junio).
- Boletín Oficial del Estado. (2024). Real Decreto 1312/2024 (24 de diciembre).
- Bonvalet, C. y Dureau, F. (2002). Los modos de habitar: unas decisiones condicionadas. In *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional*. (pp. 69–98). Alfaomega.
- Bonvalet, C. y Dureau, F. (2002). Los modos de habitar: unas decisiones condicionadas. En F. Dureau, V. Dupont, E. Lelièvre, E., J. Levý y T. Lulle (Eds.), *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional* (69-87). Bogotá: Alfaomega.
- Bosch, J. y Gibaja, O. (2005). *Habitatge i immigració. Claus per a una política d'habitatge*. Fundació Nou Horitzons.
- Botello Hermosa, J. M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil? *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1000–1035. <https://hdl.handle.net/11441/159533>

- Bourdieu, P. (2001). *Las estructuras sociales de la economía*. Manantial.
- Bricocoli, M. y Sabatinelli, S. (2016). House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: the case of Milan. *International Journal of Housing Policy*, 16(2), 184–200. <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1160670>
- Caballé, G., García-Teruel, R., Lambea-Llop, N., Nasarre-Aznar, S. y Simón-Moreno, H. (2020). *Informe: La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales*. Sindicatura de Greuges de Barcelona.
- Canto-Fresno, C., Carrera, C., Gutiérrez, J., Méndez, R. y Pérez, M. C. (1988): *Trabajos prácticos de geografía humana*. Madrid, España, Editorial Síntesis.
- Casier, C. (2024). The coliving market as an emergent financialized niche real estate sector: a view from Brussels. *Housing Studies*, 39(9), 2355–2376. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176833>
- Castles, S. y Kosack, G. (1984). *Los Trabajadores inmigrantes y la estructura de clases en la Europa Occidental*. Fondo de Cultura Económica. México.
- Cho, G. H., Woo, A. y Kim, J. (2019). Shared housing as a potential resource for community building. *Cities*, 87, 30–38. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.12.019>
- City of London. (2004). *Guidance on Houses in Multiple Occupation standards*.
- City of Toronto. (2024). *New Framework for Multi-Tenant (Rooming) Houses*. <https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/multi-tenant-rooming-houses/new-framework-for-multi-tenant-rooming-houses/>
- Clark, W. (1986). Residential segregation in American cities: a review and interpretation. *Population Research and Policy Review*, 5(2), 95–127. <https://doi.org/10.1007/BF00137176>
- Cocola-Gant, A. y López-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism and the formation of ‘foreign only’ enclaves in Barcelona. *Urban Studies*, 57(15), 3025–3043. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>
- Colectivo IOÉ. (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Observatorio Permanente de la inmigración.
- Colomb, C. y Gallent, N. (2022). Post-COVID-19 mobilities and the housing crisis in European urban and rural destinations. Policy challenges and research agenda. *Planning Practice y Research*, 37(5), 624–641. <https://doi.org/10.1080/02697459.2022.2119512>
- Consejo Económico y Social de España. (2019). *La inmigración En España. Efectos y oportunidades*.
- Cortés-Alcalá, L. (1996). *La cuestión residencial: Bases para una sociología del habitar*. Editorial Fundamentos.
- Cruz-Petit, B. y Salinas-Soto, M. N. (2022). ¿Vivir o convivir juntos? Diseño para la convivencia en viviendas de corresidentes de la Ciudad de México. *Legado de Arquitectura y Diseño*, 17(31), 23. <https://doi.org/10.36677/legado.v17i31.15248>
- Cuamea-Velásquez, Fe. (2000). Approaches To the Study of International Migration: a Review. *Estudios Fronterizos*, 1, 137–168.
- Cuervo-Calle, J. J. (2009). Una aproximación desde el habitar a la vivienda compartida en Niquitao, Medellín. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 2(3), 38–71.

- Darling, J. (2017). Forced migration and the city: Irregularity, informality, and the politics of presence. *Progress in Human Geography*, 41(2), 178–198. <https://doi.org/10.1177/0309132516629004>
- Del Pino, J. A. (2014). Sociología de la residencia y residencia móvil: logros teóricos y límites prácticos. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 27, 21–47. <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10861>
- Dembski, S., Hartmann, T., Hengstermann, A. y Dunning, R. (2020). Introduction enhancing understanding of strategies of land policy for urban densification. *Town Planning Review*, 91(3), 209–216. <https://doi.org/10.3828/tpr.2020.12>
- Després, C. (1991). The meaning of home: literature review and directions for future research and theoretical development. *Journal of Architectural and Planning Research*, 8(2), 96–115. <http://www.jstor.orghttp://www.jstor.org/stable/43029026>
- di Virgilio, M. M. y Gil y de Anso, M. L. (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales*, 44, 158–170. <https://doi.org/10.7440/res44.2012.15>
- Domingo, A. y Bayona-i-Carrasco, J. (2024). Second Latin American migratory boom in Spain: From recovery to COVID-19. *Migration Studies*, 12(1), 93–113. <https://doi.org/10.1093/migration/mnad039>
- Donat, C. (2018). La gentrificación y el problema de la vivienda en Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 60, 114–129.
- Donat, C. (2024). La (in)accessibilitat a l’habitatge de lloguer a la metròpoli de Barcelona. *Papers Institut Metròpoli*, 66, 49–64.
- Doyle, L., Brady, A. M. y Byrne, G. (2009). An overview of mixed methods research. *Journal of Research in Nursing*, 14(2), 175–185. <https://doi.org/10.1177/1744987108093962>
- Durand, J. y Massey D. (2003). *Clandestinos. Migración México-Estados Unidos en los albores del siglo XXI*. Universidad Autónoma de Zacatecas. Editorial Miguel Angel Porrúa
- Druta, O. y Ronald, R. (2021). Living alone together in Tokyo share houses. *Social and Cultural Geography*, 22(9), 1223–1240. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1744704>
- Druta, O., Ronald, R. y Heath, S. (2021). Urban singles and shared housing. *Social and Cultural Geography*, 22(9), 1195–1203. <https://doi.org/10.1080/14649365.2021.1987507>
- Editorial El País. (2024, May 9). *L’habitatge, al centre del debat polític*.
- Espitia-Lozano, N. (2023). Vivienda compartida: reconocimiento del concepto Coliving en Bogotá. [Tesis de Máster, Universidad de los Andes]. <http://hdl.handle.net/1992/68299>
- Fargues, P. (2008). *Circular Migration: Is it relevant for the South and East of the Mediterranean?*, Migration Policy Centre, CARIM Analytic and Synthetic Notes, 2008/40 - <https://hdl.handle.net/1814/8391>
- FEANTSA. (2017). *ETHOS. European typology of homelessness and housing exclusion*. <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>
- Fullaondo, A. (2008). *Inserción y lógica residencial de la inmigración extranjera en la ciudad. El caso de Barcelona* [Tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Cataluña]. <http://hdl.handle.net/2117/93443>



- Fuster, N., Arundel, R. y Susino, J. (2019). From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain. *Journal of Youth Studies*, 22(5), 585–603. <https://doi.org/10.1080/13676261.2018.1523540>
- Gaddis, S. M. y Ghoshal, R. (2020). Searching for a Roommate: A Correspondence Audit Examining Racial/Ethnic and Immigrant Discrimination among Millennials. *Socius*, 6. <https://doi.org/10.1177/2378023120972287>
- García-Almirall, P. y Frizzera, A. (2008). La trayectoria residencial de la inmigración en Madrid y Barcelona. Un esquema teórico a partir del análisis cualitativo. *ACE: Architecture, City and Environment*, 8, 39–52. <https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2456>
- García-Martín, A., y Buch-Sánchez, E. (2020). *¿Se alquila? Discriminación y xenofobia en el mercado del alquiler*. Asociación Provivienda.
- Gavilán, Á. (2024). *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*. Banco de España.
- GESTHA. (2024, April 11). ¿Puede multarme Hacienda por no declarar el alquiler en la Renta? *Actualidad Gestha*. <https://www.gestha.es/index.php?seccion=actualidadnum=1490>
- Goodall, Z., y Stone, W. (2024). Sharing risk in shared housing: rental regulations and housing justice in Australia. *International Journal of Housing Policy*, 1–21. <https://doi.org/10.1080/19491247.2024.2367836>
- Goodall, Z., Stone, W. y Cook, K. (2024). Housing policy and non-commercial shared housing in the private rental sector: a scoping review. *Housing Studies*, 39(11), 2919–2937. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2238633>
- Gorden, R. L. (1975). *Interviewing: strategy, techniques, and tactics*. Dorsey Press.
- Greene, J. C., Caracelli, V. J. y Graham, W. F. (1989). Toward a Conceptual Framework for Mixed-Method Evaluation Designs. *Educational Evaluation and Policy Analysis*, 11(3), 255–274. <https://doi.org/10.3102/01623737011003255>
- Grundström, K. (2021). Dwelling on-the-move together in Sweden: sharing exclusive housing in times of marketization. *Social and Cultural Geography*, 22(9), 1241–1255. <https://doi.org/10.1080/14649365.2021.1876909>
- Grundström, K., Grander, M., Lazoroska, D. y Molina, I. (2024). Sharing housing: a solution to – or a reflection of – housing inequality? *Journal of Housing and the Built Environment*, 39, 2049–2068. <https://doi.org/10.1007/s10901-024-10130-9>
- Guest, G., Bunce, A. y Johnson, L. (2006). How Many Interviews Are Enough?: An Experiment with Data Saturation and Variability. *Field Methods*, 18(1), 59–82. <https://doi.org/10.1177/1525822X05279903>
- Gurran, N., Maalsen, S. y Shrestha, P. (2020). Is ‘informal’ housing an affordability solution for expensive cities? Evidence from Sydney, Australia. *International Journal of Housing Policy*, 22(1), 10–33. <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1805147>
- Gurran, N., Nasreen, Z., y Shrestha, P. (2023). Discounted housing? Understanding shared rental markets under platformisation. *Housing Studies*, 39(12), 3067–3091. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2242794>

- Gurran, N., Nasreen, Z. y Shrestha, P. (2024). Platform-Enabled Informality?: Planning for New Housing Practices in Australia. *Journal of the American Planning Association*, 90(4), 672–685. <https://doi.org/10.1080/01944363.2024.2326554>
- Gurran, N., Pill, M. y Maalsen, S. (2021). Hidden homes? Uncovering Sydney's informal housing market. *Urban Studies*, 58(8), 1712–1731. <https://doi.org/10.1177/0042098020915822>
- Hardman, A. (1996). Informal Additions to the U.S. Housing Stock: Changing Structures and Changing Uses. En G. Hemmens, C. Hoch, y J. Carp (Eds.), *Under one roof. Issues and innovations in shared housing* (33-48). State University of New York Press.
- Harten, J. G. (2021). Housing Single Women: Gender in China's Shared Rental Housing Market. *Journal of the American Planning Association*, 87(1), 85–100. <https://doi.org/10.1080/01944363.2020.1781681>
- Harten, J. G. y Boeing, G. (2024). Access to the exclusive city: Home sharing as an affordable housing strategy. *Urban Studies*, 61(16), 3069–3085. <https://doi.org/10.1177/00420980241258297>
- Heath, S. (2021). Balancing the formal and the informal: the relational challenges of everyday practices of co-operation in shared housing co-operatives in the UK. *Social and Cultural Geography*, 22(9), 1256–1273. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1757138>
- Hemmens, G; Hoch, C. y Carp, J. (1996). Introduction. En G. Hemmens, C. Hoch, y J. Carp (Eds.), *Under one roof. Issues and innovations in shared housing* (1-16). State University of New York Press.
- Hemmens, G. y Hoch, C. (1996). Shared Housing in Low Income Households. En G. Hemmens, C. Hoch, y J. Carp (Eds.), *Under one roof. Issues and innovations in shared housing* (17-32). State University of New York Press.
- Howard, A., Hochstenbach, C. y Ronald, R. (2024). Rental sector liberalization and the housing outcomes for young urban adults. *Urban Geography*, 45(7), 1173–1194. <https://doi.org/10.1080/02723638.2023.2279873>
- Huang, Y. (2017). A study of sub-divided units (SDUs) in Hong Kong rental market. *Habitat International*, 62, 43–50. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.02.008>
- Idealista News. (2024). La oferta de alquiler de temporada se dispara un 55% y la permanente se hunde otro 17%. *Idealista News*. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/07/16/818502-la-oferta-de-alquiler-de-temporada-se-dispara-un-55-y-la-permanente-se-hunde-otro>
- Johnson, R. B. y Onwuegbuzie, A. J. (2004). Mixed Methods Research: A Research Paradigm Whose Time Has Come. *Educational Researcher*, 33(7), 14–26. <https://doi.org/10.3102/0013189X033007014>
- Jovell, A. (1995). *Análisis de regresión logística*. Cuadernos Metodológicos 15. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Kemeny, J. (1992). *Housing and Social Theory*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203413562>
- Kendig, H. (1984). Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market. *Urban Studies*, 21(3), 271–283. <https://doi.org/10.1080/00420988420080541>
- Kim, A. M. (2016). The extreme primacy of location: Beijing's underground rental housing market. *Cities*, 52, 148–158. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.027>

- Kim, J., Woo, A. y Cho, G. H. (2020). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults?: Willingness to pay for shared housing in Seoul. *Cities*, 102. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102732>
- Labrador, J. y Merino, M. A. (2002). Características y usos del hábitat que predominan entre los inmigrantes de la Comunidad Autónoma de Madrid. *Migraciones*, 11, 173–222. <http://revistas.upcomillas.es/index.php/revistamigraciones/article/view/4357/4177>
- Le Corbusier. (1923). *Hacia una arquitectura*. Ediciones Infinito
- Leal, J. y Alguacil, A. (2012). *Vivienda e inmigración: Las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España* (127–156). Anuario CIDOB de la Inmigración.
- Leal, J. y Sorando, D. (2022). Chapter 8: Social mix and vertical segregation in Madrid. En Maloutas, T. y Karadimitriou, N. (Eds.), *Vertical Cities Micro-segregation, Social Mix and Urban Housing Markets* (116–128). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781800886391.00016>
- Leal Maldonado, J., y Martínez del Olmo, A. (2017). Tendencias recientes de la política de vivienda en España. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 15–41. <https://doi.org/10.5209/CRLA.54982>
- Lee, E. S. (1966). A Theory of Migration Everett. *Demography*, 3(1), 47–57. <http://www.jstor.org/stable/2060063>
- Leppel, K. (1987). Household Formation and Unrelated Housemates. *American Economist*, 31(1), 38–47. <https://doi.org/10.1177/056943458703100106>
- Lombard, M. (2023). The experience of precarity: low-paid economic migrants' housing in Manchester. *Housing Studies*, 38(2), 307–326. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1882663>
- López-Gay, A., Sales i Favà, J., Solana Solana, M., Fernández, A. y Peralta, A. (octubre 2-4 de 2019). *Midiendo los procesos de gentrificación en Barcelona y Madrid: una propuesta metodológica*. [Comunicación en congreso]. XIII International Conference on Virtual City and Territory: "Challenges and Paradigms of the Contemporary City": Barcelona, España. <https://doi.org/10.5821/ctv.8680>
- Lukes, S., de Noronha, N. y Finney, N. (2019). Slippery discrimination: a review of the drivers of migrant and minority housing disadvantage. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 45(17), 3188–3206. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2018.1480996>
- Maalsen, S. (2019). I cannot afford to live alone in this city and I enjoy the company of others: why people are share housing in Sydney. *Australian Geographer*, 50(3), 315–332. <https://doi.org/10.1080/00049182.2019.1613026>
- Malet Calvo, D. (2018). Understanding international students beyond studentification: A new class of transnational urban consumers. The example of Erasmus students in Lisbon (Portugal). *Urban Studies*, 55(10), 2142–2158. <https://doi.org/10.1177/0042098017708089>
- Malheiros, J. (2002). Ethni-cities: Residential patterns in the Northern European and Mediterranean metropolises- Implications for policy design. *International Journal of Population Geography*, 8(2), 107–134. <https://doi.org/10.1002/ijpg.247>
- Maloutas, T., y Botton, H. (2021). Vertical micro-segregation: is living in disadvantageous lower floors in Athens' apartment blocks producing negative social effects? *Housing Studies*, 38(10), 1955–1972. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2014414>

- Marcús, J. (2017). “Mi casa es esta pieza”: migración femenina y precariedad habitacional en la Ciudad de Buenos Aires. *Cuestiones de Sociología*, 17, e040. <https://doi.org/10.24215/23468904e040>
- Marris, P. (1996). The Trouble with Sharin. En G. Hemmens, C. Hoch, y J. Carp (Eds.), *Under one roof. Issues and innovations in shared housing* (115-124). State University of New York Press.
- Martínez Goytre, E., Brey, E. y Cáceres Arévalo, P. R. (2020). *Cuando la casa nos enferma 3: redes de apoyo en tiempos de crisis*. Asociación Provivienda. [https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Informe\\_Cuando-la-casa-nos-enferma-3.pdf](https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Informe_Cuando-la-casa-nos-enferma-3.pdf)
- Martínez-Mazza, R. (2024). La crisis de asequibilidad en la vivienda de alquiler: causas, consecuencias y lecciones de política. *Papers Institut Metròpoli: Territori, estratègies, planejament*, 66, 11-24. <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/429356>.
- Martínez, M. (2007). The squatters’ movement: Urban counter-culture and alter-globalization dynamics. *South European Society and Politics*, 12(3), 379–398. <https://doi.org/10.1080/13608740701495285>
- Massey, D. S., Arango, J., Hugo, G., Kouaouci, A., Pellegrino, A. y Taylor, J. E. (1993). Theories of international migration: a review and appraisal. *Population y Development Review*, 19(3), 431–466. <https://doi.org/10.2307/2938462>
- McKee, K., Soaita, A. M. y Hoolachan, J. (2020). ‘Generation rent’ and the emotions of private renting: self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, 35(8), 1468–1487. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1676400>
- Méndez, J. (2021, March 26). El auge del ‘coliving’ durante la pandemia saca a relucir las lagunas legales de la LAU. *Idealista News*. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/03/26/789563-el-auge-del-coliving-durante-la-pandemia-saca-a-relucir-las-lagunas-legales-de-la>
- Miranda-Nieto, A. (2023). Shared Flats in Madrid: Accessing and Analysing Migrants’ Sense of Home. En P. Boccagni y S. Bonfanti (Eds.), *Migration and Domestic Space* (85-100). Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-031-23125-4\\_5](https://doi.org/10.1007/978-3-031-23125-4_5)
- Módenes, J. A. (2023). La demanda de vivienda. ¿Quo vadis? *Perspectives Demogràfiques*, 1–4. <https://doi.org/10.46710/ced.pd.esp.32>
- Módenes, J. A. (2024a). From slow to fast demography “: una aplicación al análisis de la demanda residencial de raíz demográfica. [Comunicación en congreso] XV Congreso Español de Sociología, GT 26 Sociología de La Población y Demografía. Sevilla, España. <https://congreso2024.fes-sociologia.com/wp-content/uploads/2024/11/Libro-de-Actas-XV-Congreso-Espanol-de-Sociologia.pdf>
- Módenes, J. A. (2024b). La consolidación del binomio alquiler privado e inseguridad residencial entre los hogares jóvenes españoles. *Papers Institut Metròpoli: Territori, estratègies, planejament*, 66, 27–46. <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/429358/523762>
- Molloy, R. (2020). The effect of housing supply regulation on housing affordability: A review. *Regional Science and Urban Economics*, 80, 103350. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.03.007>
- Moncusí-Ferré, A., Nicolás López, R. y Pelaez Paz, C. (2024). Condición inmigrante y vivienda: inclusión diferencial y lazos vecinales en los edificios de Els Orriols (València) y Usera (Madrid). *Migraciones*, 1–20. <https://doi.org/10.14422/mig.2024.017>

- Musgrove, F. (1963). *The migratory elite*. London, Heinemann.
- Naciones Unidas. (1970). *Manuals of methods of estimating population*. Population Studies, 47. Department of Economic and Social Affairs.
- Nasreen, Z. (2019). Shared room housing in Sydney: *regulatory and enforcement challenges and policy responses*. [Comunicación en congreso] 9th State of Australian Cities National Conference. Perth, Australia. <https://doi.org/10.25916/5ec7234d282df>
- Nasreen, Z. y Ruming, K. (2018). Room Sharing in Sydney: A Complex Mix of Affordability, Overcrowding and Profit Maximisation. *Urban Policy and Research*, 37(2), 151–169. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1556632>
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2024). *L'oferta de lloguer de temporada a Catalunya. Segons dades dels portals immobiliaris*.
- Odgen, P. (1984). *Migration and Geographical Change*. Cambridge University Press.
- Omedes, E. (2022, March 18). Presuponer que no podrá pagar o que hará un mal uso de la casa : los prejuicios que alimentan el racismo en la vivienda. *20 Minutos*. <https://www.20minutos.es/noticia/4972934/0/prejuicios-discriminacion-racial-vivienda-alquiler-espana-racismo-estudio-igualdad/>
- ONU. (1991). *Observación general Nº4 sobre el derecho a una vivienda adecuada*. Oficina Del Alto Comisionado De Las Naciones Unidas Para Los Derechos Humanos (Vol. 4). <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf?view=1>
- Orozco-Martínez, C. (2013). *El papel de la vivienda en el proceso de aculturación de la comunidad inmigrante ecuatoriana, colombiana y dominicana residente en Barcelona. El caso del barrio del Poble Sec*. [Tesis de Máster, Universidad Politécnica de Cataluña]. <http://hdl.handle.net/2099.1/19979>
- Orozco-Martínez, C. y Gil-Alonso, F. (2024). The Recent Rise in Mid- Term Rentals in Barcelona: Causes and Implications. *Critical Housing Analysis*, 11(2), 148–160. <https://doi.org/https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.2.572>
- Ortega-Alcázar, I. y Wilkinson, E. (2020). 'I felt trapped': young women's experiences of shared housing in austerity Britain. *Social and Cultural Geography*, 22(9), 1291–1306. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1829688>
- Özüekren, A. S., y Van Kempen, R. (2002). Housing careers of minority ethnic groups: Experiences, explanations and prospects. *Housing Studies*, 17(3), 365–379. <https://doi.org/10.1080/02673030220134908>
- Papadimitropoulos, E. (2021). Platform Capitalism, Platform Cooperativism, and the Commons. *Rethinking Marxism*, 33(2), 246–262. <https://doi.org/10.1080/08935696.2021.1893108>
- Pareja-Eastaway, M., y Sánchez-Martínez, T. (2016). El alquiler privado como vivienda social en España. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 48(189), 383–397. <https://recyt.fecyt.es/index.php/Cy-TET/article/view/76489>
- Parlamento Europeo. (2021). *Acceso a una vivienda digna y asequible para todos*. Pub. L. No. 2019/2187(INI).

- Pedone, C. (2010). Cadenas y redes migratorias: propuesta metodológica para el análisis diacrónico-temporal de los procesos migratorios. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 19, 101-132. <https://doi.org/10.5944/empiria.19.2010.2016>
- Piore, M. (1979). *Birds of passage: migrant labor and industrial societies*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511572210>
- Plujà, M. (2011). *Con techo y sin hogar. Efectos de la vivienda precaria en la vida de las personas de Barcelona*. Càritas Española Editores.
- Porcel, S., y Antón Alonso, F. (2021). Barcelona y el modelo paradójico de segregación residencial. *Encrucijadas: Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 21, a2103. <https://recyt.fecyt.es/index.php/encrucijas/article/view/82471>
- Porcel, S., Navarro-Varas, L., Antón-Alonso, F. y Cruz, I. (2018). La suburbanització de la pobresa com a efecte metropolità de la gentrificació: el cas de Barcelona. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, 60, 94-113, <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339243>.
- Priemus, H. (2015). Squatters in the city: new occupation of vacant offices. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 84–92. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.989680>
- Ramón, J. J. (2021, June 25). Suicidios por desahucio, cuando la desesperación mata. *Catalunya Plural*. <https://catalunyaplural.cat/es/suicidios-por-desahucio-cuando-la-desesperacion-mata/>
- Ravenstein, E. G. (1885). The Laws of Migration. *Journal of the Statistical Society of London*, 48(2), 167. <https://doi.org/10.2307/2979181>
- Rolnik, R., Guerreiro, I. de A. y Marín-Toro, A. (2021). El arriendo-formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19–53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Ronald, R., Schijf, P. y Donovan, K. (2023). The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living. *Housing Studies*, 39(9), 2300–2324. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830>
- Ross, J. A. (1982). *International encyclopedia of population*. Free Press.
- Schelling, T. C. (1978) *Micromotives and Macrobehavior*. New York, WW Norton.
- Scholten, P., Pisarevskaya, A. y Levy, N. (2022). An Introduction to Migration Studies: The Rise and Coming of Age of a Research Field. En IMISCOE Research Series (Eds.) *Introduction to Migration Studies* (3–24). [https://doi.org/10.1007/978-3-030-92377-8\\_1](https://doi.org/10.1007/978-3-030-92377-8_1)
- Schreter, C. A. y Turner, L. A. (1986). Sharing and subdividing private market housing. *Gerontologist*, 26(2), 181–186. <https://doi.org/10.1093/geront/26.2.181>
- Schwartz, A. (1976). Migration, Age, and Education. *Journal of Political Economy*, 84(4), 701–720. <https://doi.org/10.1086/260472>
- Sequera, J. (2024). *La ciudad de las plataformas*. Icaria Editorial.
- Shrestha, P. y Gurran, N. (2023). Breaking the rules? Informal housing, urban deregulation and secondary dwellings in Australia. *European Urban and Regional Studies*, 31(4), 394-410. <https://doi.org/10.1177/09697764221145436>



- Shrestha, P., Gurran, N. y Nasreen, Z. (2023). From flatmates to real state? Platform capitalism and the transformation of share housing. *Digital Geography and Society*, 5(April), 100070. <https://doi.org/10.1016/j.diggeo.2023.100070>
- Sindicat de Llogateres. (2024, December 18). El Congrés accepta debatre el problema dels lloguers temporals 6 mesos després que ho proposessin els Sindicats de Llogateres. *Notícies*. <https://sindicatdellogateres.org/el-congres-accepta-debatre-el-problema-dels-lloguers-temporals-6-mesos-despres-que-ho-proposessin-els-sindicats-de-llogateres/>
- Sinha, B. R. K. (2005). Human migration: Concepts and approaches. *Foldrajzi Ertesito*, 54(3–4), 403–414.
- Sirvent Pérez, C. D. y Luengo Angulo, M. (2024). Coliving: la apropiación capitalista de tipos arquitectónicos soviéticos. *Constelaciones. Revista de Arquitectura de La Universidad CEU San Pablo*, 12, 63–81. <https://doi.org/10.31921/constelaciones.n12a2>
- Steinführer, A. y Haase, A. (2009). Flexible-inflexible: Socio-demographic, spatial and temporal dimensions of flat sharing in Leipzig (Germany). *GeoJournal*, 74(6), 567–587. <https://doi.org/10.1007/s10708-008-9248-3>
- Thiers, J., y Gil-Alonso, F. (2019). Dinámicas residenciales de la inmigración latinoamericana en las metrópolis de Barcelona y Madrid: cambios de tendencias durante la expansión, la crisis y la poscrisis. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 66(1), 57. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.584>
- Tobler, W. R. (1970). A Computer Movie Simulating Urban Growth in the Detroit Region. *Economic Geography*, 46, 234–240. <https://doi.org/10.2307/143141>
- US Department of Housing and Urban Development. (2021). *Assessments of Shared Housing in the United States*. <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/Insights-of-Housing.pdf>
- Uyttebrouck, C., van Bueren, E. y Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(4), 1017–1035. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w>
- Valles, M. S. (1999). *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional*. Editorial Síntesis.
- Valles, M. S. (2002). *Entrevistas cualitativas*. Cuadernos Metodológicos 32. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Van Kempen, R. y Özüekren, A. S. (1998). Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World. *Urban Studies*, 35(10), 1631–1656. <https://doi.org/10.1080/0042098984088>
- Vargas, R. (2024a, October 17). La oferta de habitaciones en piso compartido sigue su escalada y se dispara un 20% en el tercer trimestre. *La Razón*. [https://www.larazon.es/economia/oferta-habitaciones-piso-compartido-sigue-escalada-dispara-20-tercer-trimestre\\_202410176710db68596dfb0001c7b96a.html](https://www.larazon.es/economia/oferta-habitaciones-piso-compartido-sigue-escalada-dispara-20-tercer-trimestre_202410176710db68596dfb0001c7b96a.html)
- Vargas, R. (2024b, November 4). Navarra será la tercera comunidad en declarar zonas tensionadas para el alquiler tras Cataluña y País Vasco. *La Razón*. [https://www.larazon.es/economia/navarra-sera-tercera-comunidad-declarar-zonas-tensionadas-alquiler-cataluna-pais-vasco\\_202411046728d91ed058410001ce4915.html](https://www.larazon.es/economia/navarra-sera-tercera-comunidad-declarar-zonas-tensionadas-alquiler-cataluna-pais-vasco_202411046728d91ed058410001ce4915.html)
- Vasudevan, A. (2015). The makeshift city: Towards a global geography of squatting. *Progress in Human Geography*, 39(3), 338–359. <https://doi.org/10.1177/0309132514531471>







## PARTE VII: ANEXO



## Anexo

### 7.1 Guion de las entrevistas

#### 7.1.1 Trabajo de Campo 1: Guion de la entrevista a inmigrados residentes en habitaciones en el Área Metropolitana de Barcelona

##### Fase 1: Implicación Natural- Presentación

“Esta entrevista la hago en el marco de mi investigación de doctorado sobre ¿cómo vivimos nosotros los inmigrantes en Barcelona? En este caso estoy investigando como ha sido la vida en habitaciones de alquiler durante la época de cuarentena.

La entrevista durará aproximadamente 45 minutos. Tus respuestas serán tratadas confidencialmente, serán anónimas y trataremos temas relacionados con tu experiencia como inmigrante, las características físicas de la vivienda y como se ha vivido en ella la cuarentena”

##### Fase 2: Alentar la conversación

“Para comenzar necesitaría tener algunos datos tuyos”:

###### Bloque 1: Datos Básicos

1. ¿En qué país naciste? ¿Cuál es tu edad?
2. ¿Cuál es tu nivel de estudios y tu ocupación actual?

###### Bloque 2: Proyecto Migratorio

3. Me gustaría que me contaras acerca de tu experiencia migratoria, ¿hace cuánto dejaste tu país y cual era tu objetivo en el momento en que tomaste la decisión? ¿Tenías contactos que te ayudaron a migrar?
4. ¿Migraste solo? ¿Actualmente donde está tu familia? ¿Tienes pensado regresar a tu país de origen a vivir en algún momento?

##### Fase 3: Entendimiento y Compresión

Intervención “Mi caso se parece al tuyo en...Al igual que tú decidí migrar por...”

##### Fase 4: Obtención de hechos y descripciones básicas

###### Bloque 3: La Llegada, inserción al mercado residencial.

5. A tu llegada a España, ¿Dónde y cómo era el primer sitio donde viviste? ¿A través de quien llegaste a esa vivienda?,¿Cuánto tiempo estuviste allí y en qué condiciones?

###### Bloque 4: Localización y trayectoria residencial

6. Cuéntame, después de esa primera vivienda, ¿me podrías hacer un resumen de los pisos en que has estado y cuando te mudaste, por qué motivo fue y como has buscado vivienda?
7. Has estado siempre en Barcelona o has vivido en otros Países / Ciudades? ¿Cuánto tiempo en cada sitio? ¿En qué barrio vives ahora?

#### Bloque 5: Características de la vivienda actual e Identificación de deficiencias

8. ¿Como encontraste la habitación en la que vives? ¿Me la podrías describir? ¿Tienes luz natural en la habitación?
9. ¿Cuántas habitaciones tiene tu piso y cuantas personas viven? ¿De qué país son?
10. ¿Los conocías antes de vivir con ellos? ¿Prefieres vivir con personas de tu mismo país de origen o que hablen tu idioma materno?
11. ¿Qué espacios y electrodomésticos del piso tienes disponibles? ¿Qué espacios comunes tienen y que uso le dan? ¿Tiene ascensor el bloque, agua caliente, calefacción?
12. ¿Crees que tienes suficiente espacio para ti en tu piso? ¿Qué le cambiarías a tu piso si pudieras y por qué?

#### **Fase 5: Preguntas sensibles, difíciles**

#### Bloque 6: Precios y Mercado

13. ¿Qué opinas sobre el hecho de vivir en una habitación?
14. ¿Has tenido alguna dificultad para encontrar habitación por ser extranjero? ¿O por ser de alguna nacionalidad o hablar un determinado idioma sea requisito para vivir allí?
15. ¿Cuánto pagas por la habitación mensualmente? ¿Incluye gastos? ¿Cuánto pagas en total? ¿Qué opinas del precio? ¿Sabes cuánto paga el titular del contrato por el alquiler del piso?

#### Bloque 7: Cuarentena y convivencia

16. ¿Tus compañeros de piso tienen acceso a tu habitación?
17. ¿Cómo ha sido tu experiencia viviendo en una habitación durante el confinamiento? ¿Cómo era la rutina en el piso con tus compañeros para el uso de cocina, baño, salón, etc? ¿Cuántas personas eran?
18. ¿Te sentiste incomodo en algún momento durante la cuarentena en el piso o tuviste algún tipo de problema con tus compañeros de piso?
19. ¿En cuanto a temas económicos, tu situación laboral cambió durante la cuarentena?
20. ¿Crees que el piso en el que vives es un lugar adecuado para pasar el tiempo de confinamiento?

#### Bloque 8: Ayudas para vivienda

21. ¿Durante la cuarentena has seguido pagando el alquiler normalmente? ¿te han concedido algún tipo de ayuda?
22. ¿Alguna vez has tenido alguna ayuda del ayuntamiento para el pago del alquiler? ¿Has intentado pedirla?

23. ¿Crees que es fácil acceder a ayudas para el pago del alquiler o viviendas de protección oficial?

### **Fase 6: Preguntas de enfriamiento**

#### Bloque 9: Precepción de la vivienda actual

24. ¿Qué vivienda te gusta más, la de Barcelona o la de tu país de origen? ¿Por qué motivos?

### **Fase 7: Conclusión**

“Hemos llegado al final de la entrevista, me gustaría agradecerte por tu tiempo y por tu valiosa ayuda en mi investigación, toda la información es confidencial y la utilizaré solo con fines académicos. Quisiera saber si tienes algún otro amigo o amiga que pudiera colaborar con una entrevista igual...”

#### Registro de impresiones

1. Fecha, Hora, Lugar
2. Como contacté a la persona entrevistada
3. Modalidad de entrevista: Online o Presencial
4. Receptividad, empatía, sonrisas, sarcasmos
5. Comentario general sobre la entrevista

## **7.1.2 Trabajo de Campo 2: Guion de la entrevista a inmigrantes venezolanos residentes en Cali, Colombia y Barcelona, España.**

### **Fase 1, 2 y 3: Implicación Natural – Presentación, alentar la conversación y entendimiento y Compresión**

#### Bloque 1: Datos Básicos, proyecto migratorio

1. ¿Cuál es tu edad?
2. ¿Cuál es tu nivel de estudios y tu ocupación actual?
3. Me gustaría que me contaras acerca de tu experiencia migratoria, ¿hace cuánto dejaste Venezuela y qué te motivó a hacerlo?
4. ¿Tenías contactos que te ayudaron a migrar?

### **Fase 4: Obtención de hechos y descripciones básicas**

#### Bloque 2: Inserción, localización actual y trayectoria residencial

5. A tu llegada a España / Colombia, ¿Dónde y cómo era el primer sitio donde viviste? ¿A través de quién llegaste a esa vivienda?,
6. ¿Cuánto tiempo estuviste allí y en qué condiciones?
7. Después de esa primera vivienda, ¿en qué otros sitios has vivido?
8. ¿Dónde vives ahora? ¿Hace cuánto tiempo?

9. ¿Qué opciones de vivienda has tenido en este tiempo?

### Bloque 3: Características de la vivienda actual / del hogar

10. ¿Como encontraste la habitación / sitio en la que vives? ¿Me lo podrías describir?
11. ¿Cuántas habitaciones tiene el sitio donde vives y cuantas personas viven?
12. ¿Qué espacios y electrodomésticos de la vivienda tienes a tu disposición?
13. ¿Crees que tienes suficiente espacio para ti?
14. ¿Qué opinas de vivir en esta habitación / sitio?

### **Fase 5: Preguntas sensibles, difíciles**

### Bloque 4: Precios y convivencia

15. ¿Has tenido alguna dificultad para encontrar habitación / vivienda por ser extranjero?
16. ¿Cuánto pagas por la habitación mensualmente / diario? ¿Incluye gastos? ¿Cuánto pagas en total? ¿Qué opinas del precio?
17. ¿Cómo es la rutina en el sitio donde vives para el uso de la cocina, baño, salón, etc?
18. ¿Te has sentido incomodo o has tenido algún tipo de problema?
19. ¿Qué experiencias positivas has tenido viviendo allí?
20. ¿Crees que el sitio en el que vives es un lugar adecuado para ti?

### **Fase 6: Preguntas de enfriamiento**

### Bloque 5: Percepción de la vivienda actual

21. ¿Qué vivienda te gusta más, la actual o la de Venezuela? ¿Por qué motivos?

### **Fase 7: Conclusión**

“Hemos llegado al final de la entrevista, me gustaría agradecerte por tu tiempo y por tu valiosa ayuda en mi investigación, toda la información es confidencial y la utilizaré solo con fines académicos...”

### Registro de impresiones

1. Fecha, Hora, Lugar
2. Como contacté a la persona entrevistada
3. Modalidad de entrevista: Online o Presencial
4. Receptividad, empatía, sonrisas, sarcasmos
5. Comentario general sobre la entrevista



## 7.2 Etapas del desarrollo de la tesis

Tabla 3. Cronograma del desarrollo de la tesis

|                      |                                                                                                                                               | Proyecto<br>Tesis | Trabajo de<br>Campo | Análisis y<br>Redacción    | Envío a<br>Revista | Publicación | Redacción<br>Tesis | Comunicación<br>en Congresos  | Depósito<br>Tesis | Estancia        | Docencia        |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| AÑO 1<br>(2019-2020) | Oct-Dic 19                                                                                                                                    |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
|                      | Ene-Jun 20                                                                                                                                    |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
| AÑO 2<br>(2020-2021) | Jul-Dic 20                                                                                                                                    |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
|                      | Ene-Jun 21                                                                                                                                    |                   |                     | feb-21                     |                    |             |                    | 1 nacional                    |                   |                 |                 |
| AÑO 3<br>(2021-2022) | Jul-Dic 21                                                                                                                                    |                   |                     | nov-21                     |                    |             |                    | 1 internacional               |                   |                 |                 |
|                      | Ene-Jun 22                                                                                                                                    |                   |                     |                            | ene-22             |             |                    | 1 nacional                    |                   | ene - mar<br>22 |                 |
| AÑO 4<br>(2022-2023) | Jul-Dic 22                                                                                                                                    |                   |                     |                            | sep-22             |             |                    | 3 nacional                    |                   |                 |                 |
|                      | Ene-Jun 23                                                                                                                                    |                   |                     | may-23                     | may-23             |             |                    | 1 internacional               |                   |                 |                 |
| AÑO 5<br>(2023-2024) | Jul-Dic 23                                                                                                                                    |                   |                     |                            |                    |             |                    | 1 nacional<br>4 internacional |                   |                 |                 |
|                      | Ene-Jun 24                                                                                                                                    |                   |                     | ene-24<br>mar-24           |                    |             |                    | 3 nacional<br>2 internacional |                   |                 |                 |
| AÑO 6<br>(2024-2025) | Jul-Dic 24                                                                                                                                    |                   |                     | jul-24<br>sep-24<br>dic-24 | sep 24-<br>ene 25  |             |                    | 1 internacional               |                   |                 |                 |
|                      | Ene-Jun 25                                                                                                                                    |                   |                     |                            | feb-25             |             |                    | 1 internacional               | ene-25            |                 | Feb - Jun<br>25 |
| Artículo 1           | El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001, 2011 y 2021. |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
| Artículo 2           | El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona.           |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
| Artículo 3           | Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas.                                      |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
| Artículo 4           | Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona.                            |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
| Artículo 5           | Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados informales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona.       |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
| Artículo 6           | Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona.                        |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
| Artículo 7           | Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo.                                           |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |
| Otros                | Proyecto de tesis, depósito de tesis, congresos, estancias y docencia                                                                         |                   |                     |                            |                    |             |                    |                               |                   |                 |                 |

Fuente: elaboración propia

## 7.3 Cartas de los coautores

### Declaración de coautoría. Presentación de tesis por compendio de artículos

Fernando Gil Alonso, identificado con DNI 40982896R y residente en la ciudad de Barcelona, España,

DECLARA

Que tiene conocimiento, en calidad de director de la tesis y coautor de artículos que se integran en ésta, que Carolina Orozco Martínez solicitará autorización a la Comisión del programa de Doctorado en Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental del Departamento de Geografía, de la Universidad de Barcelona, para presentar su tesis doctoral en la modalidad de compendio de artículos.

Y por esta razón, ACEPTA el uso de las siguientes publicaciones para su tesis doctoral:

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001, 2011 y 2021. *Revista Internacional de Estudios Migratorios (RIEM)*, 14(1), 85-114. <https://doi.org/10.25115/riem.v14i1>.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2023). El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso F. (2022). Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas. *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, (54), 1–21. <https://doi.org/10.14422/mig.i54y2022.009>.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2022). Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona. *Bitácora Urbano Territorial*, 32 (III): 239-252. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n3.99345>.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (En prensa). Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. *ACE-Architecture City and Environment*.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 56(221), 817–836. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>.

DECLARA que parte fundamental del trabajo recogido en estas obras ha sido realizado por la autora de la tesis, con el objetivo inicial de ser utilizado para este fin.

**FERNANDO GIL ALONSO - DNI 40982896R**  
Firmado digitalmente por  
FERNANDO GIL ALONSO -  
DNI 40982896R  
Fecha: 2025.01.21  
13:44:13 +01'00'

Fernando Gil Alonso

Barcelona, 21 de enero de 2025

## Declaración de co-autores. Presentación tesis por compendio de artículos

Jordi Bayona i Carrasco, identificado con DNI 45475146Y y residente en la ciudad de Olesa de Montserrat, España.

DECLARA, Que tienen conocimiento, en calidad de co-autor y director de la tesis, que Carolina Orozco Martínez, solicitará autorización a la Comisión del programa de Doctorado en Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental del Departamento de Geografía, de la Universidad de Barcelona, para presentar su tesis doctoral en la modalidad de compendio de artículos.

Y por esta razón, ACEPTA el uso de las siguientes publicaciones para su tesis doctoral:

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). El régimen de tenencia de la vivienda de la población inmigrante en España: cambio y continuidad a partir de los censos de 2001, 2011 y 2021. *Revista Internacional de Estudios Migratorios (RIEM)*, 14(1), 85-114. <https://doi.org/10.25115/riem.v14i1>.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2023). El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: el caso del Área Metropolitana de Barcelona. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10>.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso F. (2022). Inmigración y vivienda durante el confinamiento domiciliario: El caso de las habitaciones subarrendadas. *Migraciones. Publicación Del Instituto Universitario De Estudios Sobre Migraciones*, (54), 1–21. <https://doi.org/10.14422/mig.i54y2022.009>.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2022). Vulnerabilidad habitacional y subarriendo durante el confinamiento. Experiencias de latinoamericanos en Barcelona. *Bitácora Urbano Territorial*, 32 (III): 239-252. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n3.99345>.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (En prensa). Shared Housing and Foreign-Born population: The Existence of a Dual Residential Market of (Sub)let Rooms in Barcelona. *ACE-Architecture City and Environment*.

Orozco-Martínez, C., Bayona-i-Carrasco, J. y Gil-Alonso, F. (2024). Vivienda e inmigración: el subarriendo y la vivienda compartida a través de los hogares sin núcleo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 56(221), 817–836. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.5>.

DECLARA que parte fundamental del trabajo recogido en estas obras ha sido realizado por la autora de la tesis, con el objetivo inicial de ser utilizado para este fin.

**JORDI BAYONA** Digitally signed by JORDI  
**CARRASCO** - BAYONA CARRASCO -  
**DNI 45475146Y** DNI 45475146Y  
Date: 2025.01.21  
13:23:14 +01'00'

Jordi Bayona i Carrasco

Barcelona, 21 de enero de 2025

## Declaración de co-autores presentación tesis por compendio de artículos

Diva Marcela García García, identificada con cédula de ciudadanía colombiana número 53106827 y residente en la ciudad de Bogotá, Colombia

DECLARO,

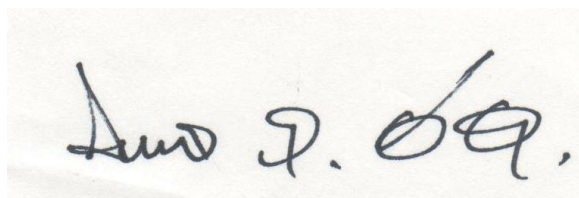
Que tengo conocimiento, en mi calidad de Doctora y co-autora, que **Carolina Orozco Martínez**, solicitará autorización a la Comisión del programa de Doctorado en Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental del Departamento de Geografía, de la Universidad de Barcelona, para presentar su tesis doctoral en la modalidad de compendio de artículos.

Y por esta razón,

ACEPTO el uso de la siguiente publicación para su tesis doctoral:

Orozco-Martínez, C., García-García, D. M. y Buitrago-Bermúdez, O. (2024). Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados informales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 70(3), 457–483. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.913>.

Y DECLARO que parte fundamental del trabajo recogido en esta obra ha sido realizado por la autora de la tesis, con el objetivo inicial de ser utilizado para este fin.

A handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read 'Diva M. García'.

Diva Marcela García García

CC. 53106827

Bogotá, 20 de enero de 2025

## Declaración de co-autores presentación tesis por compendio de artículos

Oscar Buitrago Bermúdez, identificado con cédula de ciudadanía colombiana número 79047362 y residente en la ciudad de Cali, Colombia

DECLARO,

Que tengo conocimiento, en mi calidad de Doctor y co-autor, de que **Carolina Orozco Martínez**, solicitará autorización a la Comisión del programa de Doctorado en Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental del Departamento de Geografía, de la Universidad de Barcelona, para presentar su tesis doctoral en la modalidad de compendio de artículos.

Y por esta razón,

ACEPTO el uso de la siguiente publicación para su tesis doctoral:

Orozco-Martínez, C., García-García, D. M. y Buitrago-Bermúdez, O. (2024). Estrategias residenciales de la migración venezolana en mercados informales en el Norte y el Sur Globales: el caso de Cali y Barcelona. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 70(3), 457–483. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.913>.

Y DECLARO que parte fundamental del trabajo recogido en esta obra ha sido realizado por la autora de la tesis, con el objetivo inicial de ser utilizado para este fin.



Oscar Buitrago Bermúdez

CC. 79047362

Correo electrónico: oscar.buitrago@correounivalle.edu.co

Cali, 21 de enero de 2025

## 7.4 Justificante de aceptación del artículo 6

**Rolando Biere Arenas**, Dr. Arquitecto, Adjunto a la Redacción y Gestor Web de la revista [ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno](#), ISSN e 1886-4805, indexada en WoS JCR-JCI y SJR de SCOPUS, actualmente en Q2 de las áreas de “Architecture” y “Urban Studies”, cuyo director es el **Dr. Josep Roca Cladera**, Catedrático emérito del Departamento de Tecnología de la Arquitectura (TA), de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC).

### HAGO CONSTAR QUE:

El artículo titulado **“Vivienda compartida e inmigración: La existencia de un mercado de (sub)arriendo dual en Barcelona”** (#13161), remitido a nuestra revista, cuyos autores son Carolina Orozco, Jordi Bayona i Carrasco y Fernando Gil Alonso, ha sido evaluado mediante un proceso de revisión por pares ciegos y, con fecha 13 de diciembre de 2024, ha sido aceptado para su publicación en la revista.

Asimismo, se recuerda que, según se indica en las normas editoriales de publicación en ACE (<https://revistes.upc.edu/index.php/ACE/about/submissions>), la publicación queda supeditada al pago previo de los *costes de maquetación, edición y revisión de estilo del artículo*.

Para que así conste, ante quien corresponda, firmo en conformidad.

BIERE ARENAS,  
ROLANDO  
MAURICIO  
(AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por  
BIERE ARENAS, ROLANDO  
MAURICIO  
(AUTENTICACIÓN)  
Fecha: 2024.12.13 09:02:32  
+01'00'

**ROLANDO BIERE ARENAS**  
Dr. Arquitecto. CPSV-UPC  
Adjunto a la Redacción de ACE  
Av. Diagonal 649, 4ª Planta  
08028. Barcelona  
Teléfono: +34 93 401 63 96

UNIVERSITAT POLITÈCNICA  
DE CATALUNYA  
BARCELONATECH

Barcelona 13 de diciembre de 2024.





