

# Diálogos 8

Boletín Informativo. Año III. Nº 8 Septiembre de 2007

Observatorio  
de las Migraciones  
y de la Convivencia Intercultural  
de la Ciudad de Madrid



Observatorio de las Migraciones  
y de la Convivencia Intercultural  
de la Ciudad de Madrid

Gestionado por la UAM

C/ Santa Engracia, 6 - 28010 Madrid  
Tfnos: 91 299 49 52 / 91 299 49 53  
Fax: 91 299 49 60  
Correo electrónico:  
obsconvivencia@munimadrid.es  
www.munimadrid.es/observatorio

AREA DE GOBIERNO DE FAMILIA  
Y SERVICIOS SOCIALES

Dirección General de Inmigración  
y Cooperación al Desarrollo



Foto: Diego Lorente

## PRESENTACIÓN

Este número de *Diálogos* está dedicado al tema vivienda, tema de candente actualidad por ser una de las preocupaciones fundamentales de la ciudadanía madrileña.

La vivienda es el escenario fundamental donde se desarrolla la vida y el acceso a la misma; en sus diferentes variantes supone garantizar un derecho básico. Cuando se construye el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas para medir la pobreza, tres de sus cinco indicadores se refieren a la vivienda: Viviendas inadecuadas por materiales, Viviendas con hacinamiento y Viviendas sin desagüe. En este número tocaremos transversalmente diferentes dimensiones de esta temática.

En la sección *Hoy Aquí* abordamos la temática del mercado de la vivienda, de las dificultades de acceso y del problema del hacinamiento; veremos si la condición de inmigrante constituye una dificultad añadida a la hora de acceder a la vivienda en condiciones dignas.

En el *Allí* investigamos el fenómeno de la compra de vivienda en los países de origen: ¿porqué se ha dado este fenómeno? ¿Cuál es el perfil y las motivaciones de quienes realizan este tipo de proyectos personales? ¿Qué sectores están implicados y con qué dificultades están operando? Intentamos responder a estos y otros interrogantes a través de entrevistas a operadores inmobiliarios, entidades financieras y asociaciones de inmigrantes implicados en el tema.

En *Datos para la Reflexión* hemos elaborado datos referidos a los precios de las viviendas (compra) por distritos y cruzando estos datos con el porcentaje de inmigrantes en cada distrito, todo ello a la luz de la evolución de los precios en los últimos años.

Por otra parte en *Estudios e Investigaciones* Yolanda Fernández Pereira, Directora de estudios de la Asociación de Promotores e Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA) nos presenta los resultados del Estudio Planner-Asprima 2007, referido a la evolución del mercado inmobiliario español y la expansión del sector inmobiliario fuera de las fronteras del Estado; en este estudio se analizan las tendencias del sector y su vinculación con la mano de obra extranjera.

En *Perfiles*, mediante entrevistas a personas que reflejan la diversidad cultural madrileña, nos preguntamos si esta diversidad que caracteriza a muchas personas se ve también reflejada en sus hogares. ¿De qué modo los hogares que habitan las viviendas organizan el espacio y el uso de la misma? ¿Cómo está presente la interculturalidad? ¿Qué aspectos universales son demandas y pautas comunes a la hora de valorar las características óptimas que debe tener una vivienda?

En *Conviviendo* publicamos una nota que recoge algunas de las iniciativas que en materia de organización vecinal han surgido en nuestra ciudad para reclamar el derecho a una vivienda digna: la Asamblea V de Vivienda de Lavapiés, el Plan Comunitario de San Cristóbal y las comisiones de trabajo creadas por las Mesas de Diálogo y Convivencia de Vicávaro y Moratalaz.

Finalmente en la *Reseña*, comentaremos el libro publicado por Carolina Navarro "La exclusión en Vivienda en España", quien nos adentra en el análisis de esta temática desde un enfoque multidimensional que analiza la exclusión de la vivienda, las condiciones por debajo de un mínimo aceptable y la relación de salud y vivienda. Dicho análisis lo realiza a partir del estudio "El Panel de Hogares en la Unión Europea".

## SUMARIO

2

El acceso a la vivienda para la población inmigrante en el municipio de Madrid

4

La vivienda en el país de origen

6

La vivienda y la población de origen extranjero en la ciudad de Madrid

9

Nuevos paradigmas del mercado inmobiliario español

12

Algunas experiencias de Movimientos Vecinales y de Jóvenes por el derecho a la vivienda

14

Hogares y familias en el Madrid del S.XXI

15

Biblioteca:

El Observatorio recomienda

16

Agenda

# EL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN INMIGRANTE EN EL MUNICIPIO DE MADRID

Por Gema Gallardo

Coordinadora del Área de Proyectos de Vivienda.  
Asociación Provivienda

Partiendo de la base de que toda la población desarrolla estrategias basadas en nuestras necesidades y en las oportunidades que ofrece el medio, analizaremos brevemente en este artículo el medio y las características particulares y necesidades residenciales que presenta la población inmigrante.

¿Qué características presenta el sistema de provisión residencial en el municipio de Madrid?

Nos centraremos en dos aspectos claves, el régimen de acceso y los precios de las viviendas.

El Censo de Población y Vivienda del año 2001 nos arroja los siguientes datos: 818.371 viviendas en propiedad (totalmente pagadas o con hipotecas pendientes) frente a 178.501 viviendas en alquiler. El total de viviendas desocupadas asciende a 178.377.

Como podemos observar, el régimen predominante de acceso a una vivienda sigue siendo la propiedad y el número de viviendas vacías es elevado, ligeramente superior al número de viviendas en alquiler.

En cuanto a los precios, en junio de 2007 el precio medio por metro cuadrado en Madrid capital para vivienda nueva era de 3.978 euros y de 4.315 euros por metro cuadrado para las viviendas de segunda mano<sup>1</sup>. Para las viviendas en alquiler, el precio medio por metro cuadrado se sitúa en 12,3, siendo Villaverde el distrito que presenta el precio más bajo (7 euros por metro cuadrado) y Centro el más caro (14,4 euros por metro cuadrado)<sup>2</sup>.

Como alternativa al mercado privado, la política pública de vivienda se concreta en los Planes de Vivienda. Desde estos planes se articulan diferentes modalidades, que de forma resumida se concretan en:

- Viviendas protegidas en compra o en alquiler
- Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, principalmente destinadas a jóvenes.
- El Plan Primera Vivienda de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid, que ofrece viviendas protegidas en las diferentes modalidades antes descritas.
- Programas de Mediación en Alquiler que a través de sistemas de garantías para propietarios e inquilinos faci-



Foto: Ángeles Carnacea

litán el acceso a viviendas de alquiler del mercado libre.

- Viviendas de promoción pública en régimen de alquiler destinadas a la población con menos recursos económicos.

¿Qué características diferenciadoras presenta la población inmigrante con respecto a la población autóctona?

La población inmigrante, como el resto de la población, se desenvuelve en este medio, pero presenta además una serie de características que le son propias y que suman dificultades y debilitan sus posibilidades para

<sup>1</sup> Madrid Datos. Dirección General de Estadística. Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Fuente: Sociedad de Tasación S.A. e Idealista.com

<sup>2</sup> Informe sobre el Alquiler del portal inmobiliario idealista.com

acceder a una vivienda.

Los motivos que, desde la experiencia de Provivienda, encontramos son:

- Rechazo generado por el desconocimiento y/o los estereotipos dirigidos hacia sectores de población específicos. Por ejemplo, hay personas de determinadas nacionalidades que sufren más rechazo por parte de propietarios de viviendas que otras.

- La inestabilidad jurídica asociada al sistema de concesión de permisos de residencia con autorización para trabajar. Las situaciones de irregularidad y el desconocimiento de la ley lleva a muchos propietarios a tener la idea errónea de que una persona en situación irregular no puede arrendar una vivienda. También el hecho de no tener un permiso de residencia vigente, descarta a estas personas de la posibilidad de acceso a ciertos recursos de vivienda o alojamiento.

- La inestabilidad laboral, unida a la inestabilidad jurídica, puesto que muchas de las personas inmigrantes que buscan vivienda, a pesar de tener ingresos para poder mantenerla, no pueden acceder a ella por los requisitos que se les pide a la hora de acceder, por lo general, tener un contrato de trabajo y nóminas, o un aval bancario, al que en la mayoría de los casos no pueden hacer frente, puesto que no tienen la suma exigida para depositar en el banco.

- Falta de redes familiares y/o sociales solventes que atenúen la urgencia en la necesidad de alojamiento y que permitan instalarse a las personas demandantes de vivienda en las mejores condiciones posibles, sin necesidad de aceptar viviendas en malas condiciones de habitabilidad o condiciones abusivas para poder acceder a un alojamiento digno y estable.

- Desconocimiento, en los primeros momentos del proceso migratorio, del funcionamiento del mercado inmobiliario de la ciudad donde se asienten, así como, falta de desarrollo de habilidades para desenvolverse con eficacia en este ámbito.

- Dificultad de acceso a viviendas protegidas y a ayudas que tienen el requisito de encontrarse en situación jurídica regular.

### ¿Qué necesidades residenciales presentan?

Analizar las necesidades residenciales nos conduce directamente al ciclo vital. A lo largo de nuestras vidas, nuestras condiciones físicas, familiares y sociales cambian y con ellas cambian nuestras necesidades residenciales. En el caso de las personas inmigrantes, debemos incorporar además su proyecto migratorio, que condiciona notablemente dichas necesidades. Las condiciones residenciales así como los recursos personales y su posibilidad de elección varían según la etapa del proceso migratorio en la que se encuentre: "llegada, asentamiento

y estabilización"<sup>3</sup>. En este sentido, las estrategias individuales para cubrir las necesidades de alojamiento, así como el aumento de los recursos personales de los que se disponen, fundamentalmente relacionados con el mayor conocimiento del mercado y de los recursos de vivienda, van mejorando a medida que aumenta su tiempo de estancia y en la medida de que dispongan de redes naturales solventes que les apoyen en dicho proceso.

Esto nos conduce a otro debate que se está produciendo principalmente en las grandes ciudades, que es el de la distribución y asentamiento por barrios de la población inmigrante: la segregación residencial. Deberíamos tender a ampliar el foco de la reflexión cuando se aborda este tema y avanzar en la visión negativa que generalmente implica. Para las personas inmigrantes esta forma de elegir residencia está principalmente ligada a las posibilidades de apoyo que la red familiar y/o social ofrece (información, seguridad, trabajo...), y a

la pérdida que supone el proyecto migratorio. Para solventar de manera eficaz dicha pérdida, la proximidad con compatriotas aporta seguridad en el cambio y contribuye a llenar sus ausencias. Habrá que prestar atención cuando esta concentración residencial implique menor acceso a los servicios y equipamientos, ocupación de viviendas en malas condiciones (chabolismo vertical) y menor opción de participación social. Otro factor a tener en cuenta es que la ciudad también cambia para los autóctonos, y todo cambio implica miedos e inseguridades. Es importante escuchar también a la

población residente y las pérdidas que suponen para ellos, lo que permitirá que desde la comprensión construyamos una ciudad para todos.

Desde los años de experiencia de Provivienda en el alojamiento con población inmigrante, entendemos que nuestra intervención se centra en ir desarrollando actuaciones que contemplen todos estos aspectos: partiendo de una situación residencial marco y con las alternativas que ofrece nuestro sistema de provisión residencial, acompañar ofreciendo estrategias de alojamiento adecuadas a las diferentes necesidades residenciales que surgen en los proyectos migratorios, tanto a los que tienen un desarrollo natural como aquellos que se ven truncados (redes no solventes o expulsados de la red familiar y/o social), redefiniendo nuevas alternativas con las opciones de las que disponemos (en viviendas compartidas) y compensando con acompañamiento profesional y garantías por parte de nuestra entidad, las barreras propias que tienen por el hecho de ser inmigrantes (programas de mediación en el alquiler). ■

3 "La segregación residencial. Valoraciones e indicadores". Arkaitz Fullaondo, Sociólogo. Centro de Poética de Suelo y Valoraciones. Universidad Politécnica de Cataluña.



Foto: Angeles Carnacea



# LA VIVIENDA EN EL PAÍS DE ORIGEN

Por M'hani Belhrhib el Hamdouni

Técnico del Área de Participación

Observatorio de las Migraciones y de la Convivencia Intercultural

Si tomamos en consideración el concepto de la vivienda como el espacio fundamental del desarrollo individual a la vez que uno de los escenarios imprescindibles en la interacción familiar, no es de extrañar que constituya una de las preocupaciones estrella de cualquier persona que sea inmigrante o no. En el contexto migratorio, adquirir una vivienda en el país de origen, es un sueño y una anhelada inversión. El tener o no interés en el retorno no es vinculante, pero sí lo es la decisión de inmigrar donde la compra de la vivienda es uno de los pilares alrededor del cual gira el proyecto migratorio. Generalmente, el momento de su adquisición se suele producir cuando se hayan cubierto las necesidades básicas en el país de destino y se haya alcanzado una estabilidad que permitiera comprarla sin mermar la calidad de vida de la familia.

Reforzar los vínculos de pertenencia cultural y familiar, mantener el puente entre país de origen y país de destino, mejorar la calidad de vida de los familiares, asegurar un hogar a la hora de retornar, o tenerla como un broche del proceso migratorio son algunos motivos por los que la basta mayoría de los inmigrantes sueñan hacerse con una casa en su país de origen.

Hasta fechas recientes, la compra de la casa en el país de origen no era una cuestión que despertaba mayor interés entre organizaciones sociales, políticas de codesarrollo, sectores inmobiliarios, entidades financieras, etc. En la última década, no obstante, se incrementó el interés de estos sectores al comprobar un crecimiento de esta demanda y darse a conocer estudios sobre remesas que evidenciaron, que la adquisición de la vivienda en el país de origen es uno de los productos donde más el inmigrante invierte después de la alimentación, educación y salud. Las ferias inmobiliarias dirigidas al inmigrante (Mi casa en Ecuador, Feria inmobiliaria de Colombia en Madrid) o la oferta internacional en la novena edición del salón Inmobiliario de Madrid donde diversas empresas tanto españolas como extranjeras ofrecieron viviendas al inmigrante dependiendo de su lugar de origen, destacan Ecuador, Colombia, Marruecos, Brasil, y Rumania, son ejemplos vivos de este auge inmobiliario promovido por la demanda de sus ciudadanos residentes en el exterior.

Según la investigación del colectivo IOE *Inmigración y vivienda en España*<sup>1</sup>, un 47,1% de los grupos de inmigran-

tes objeto del estudio posee vivienda en su país de origen, mientras que un 1,5% la posee en España y un 1,6% la tiene en ambos países.

Las estrategias para la compra de la vivienda, obviando el mercado libre donde los familiares de allí son el primer contacto de información y los principales gestores de la operación apuntan, generalmente, a dos variables como las vías más usadas para tal compra: las Inmobiliarias y entidades financieras tanto del país de origen como los de destino y los programas de codesarrollo gestionados por asociaciones.

En el municipio de Madrid existen varias inmobiliarias que ofrecen estos servicios a los ciudadanos madrileños de origen extranjero; "Casa en Casa" es una de ellas. Opera dentro y fuera de España, fundamentalmente trabajan con los colectivos ecuatoriano y colombiano. Según nos cuenta su director, Volkert Reig Schmit, la iniciativa surge después de un análisis del mercado a este respecto cuyas conclusiones afirmaron que, no solo la vivienda constituye el objetivo primordial del inmigrante sino que él que tiene capacidad de enviar unos 200 euros mensuales a su país de origen tiene realmente la solvencia económica para poder hacer este sueño realidad; sabiendo, además, que la vivienda en origen es muchísimo más barata que la vivienda en España, la compra de una casa en origen cobra mayor fuerza y suple la ausencia forzosa por varios motivos, de la mayoría de los inmigrante del mercado inmobiliario español.

El mercado de la vivienda de segunda mano y las promotoras locales, seleccionando casas y proyectos que por precio y ubicación se adaptasen a las necesidades de los inmigrantes, constituyen la principal forma de operación de este sector.

No podemos hablar de vivienda y obviar las entidades financieras. En Madrid, cada vez más, bancos y cajas ofrecen a este sector de la sociedad más y mejores servicios financieros, diseñan de forma específica varios productos para la comunidad inmigrante: préstamos adaptados destinados a la compra de la vivienda en origen, seguros de repatriación, ágiles sistemas de transferencias, etc. Se están abriendo oficinas comerciales en representación de entidades bancarias de distintos países con el objetivo de facilitar a sus diásporas el acceso a sus productos y servicios. El director de la Oficina de representación de la entidad bancaria marroquí Attijariwafabank en Madrid Mohammed el Alami, nos explica que el inmigrante es un agente económico y financiero como cualquiera desde el

1 Colectivo IOE: Carlos Pereda, Walter Actis y Miguel de Parada, (2005), *Inmigración y vivienda en España*. Edición, Subdirección General de Información Administrativa y Publicaciones, Madrid, p. 121.



Libano. Casa de familia emigrada a Abu Dhabi.  
Foto: Ricardo Georges Ibrahim

momento en el que su concepción como mero transmisor de remesas está obsoleta; el interés por bancarizarlo se sitúa en el abanico de productos que él demanda, los más destacados son el préstamo hipotecario para la compra de la vivienda en el país de origen y, en menor medida, en España y los seguros de repatriación. Muchas de estas oficinas trabajan en colaboración con entidades financieras locales a través de convenios para obtener una rentabilidad y al mismo tiempo ofrecer servicios al inmigrante e incluirlo en el mercado financiero tanto de origen como de destino.

Otra de las formas de gestión de la compra de la vivienda en el país de origen, es a través de los programas de codesarrollo. En este sentido, La apuesta de la asociación América España Solidaridad y Cooperación (AESCO) por la vivienda en el país de origen se relaciona con el codesarrollo teniendo en cuenta la vinculación de la inmigración desde el aquí y el allí. El presidente de la asociación Juan Carlos Rois nos explica que la clave de llevar este tipo de iniciativas es tener comunidades en ambos lados y definir estrategias para que las remesas no sean solo un medio de subsistencia de los familiares del allí sino que también constituyan un motor de desarrollo para el país que las recibe.

Dos Quebradas (Colombia) o Lonja (Ecuador) son de los primeros lugares donde se llevó a cabo esta iniciativa. Para ejecutar estos proyectos, por un lado, se contó con la participación de ambas comunidades organizadas, la de aquí aportando el ahorro y la de allí presentando el perfil familiar y social para poder acceder a estas viviendas, y por otro, se contó con la participación del gobierno municipal y/o las autoridades públicas del país de origen a través de convenios. Estos proyectos de codesarrollo se refuerzan en la medida en que se consolidan las experiencias de este tipo en más localidades y países, permitiendo la mejora de las capacidades organizativas y ejecutivas y abaratando costos para los beneficiarios, pero es condición necesaria

que las autoridades locales de aquí y de allí se pongan de acuerdo en la gestión de los proyectos y los promuevan como algo de interés público, implicándose mediante la firma de convenios.

La ventaja de este tipo de iniciativas es su forma de financiación, los bancos pieza clave en los mismos, conceden préstamos personales donde el comprador no necesita las garantías que requiere un préstamo hipotecario puesto que se trabaja desde la condición previa de vincular a las comunidades del aquí y del allí, por lo que ellos mismos se convierten en una garantía del proyecto. AESCO está abriendo camino con este modelo de vincular programas de codesarrollo con la gestión de las remesas y la organización de los intereses de ambas comunidades creando comisiones locales de desarrollo aprovechando las oportunidades del ciclo del allí (en la construcción se prima el uso del capital humano para crear puestos de trabajo) y las de aquí (financieras y ahorradores).

Las tareas más difíciles son, primero la gestión en el sentido de establecer los contactos con los bancos, con las administraciones locales públicas con competencia en la materia y convencerlos del proyecto; y segundo tener una comunidad organizada vinculada detrás que se haga partícipe en la ejecución de su proyecto de vivienda.

Esto se puede hacer con iniciativas meramente comunitarias, es decir, las capacidades de aunar esfuerzos de las administraciones públicas en la construcción de este tipo de proyectos de codesarrollo por medio de fondos de garantía sería un impulso y una solución para frenar la especulación y abaratar los precios de la vivienda. Según AESCO tanto la Empresa Municipal de Vivienda y el Suelo como la Dirección General de Codesarrollo están observando el proyecto; el momento cumbre será la entrega de la primera fase (48 viviendas) en septiembre, resultado de vincular el codesarrollo con el acceso a la vivienda en el país de origen. ■

# LA VIVIENDA Y LA POBLACIÓN DE ORIGEN EXTRANJERO EN LA CIUDAD DE MADRID

En este breve apartado vamos a aportar algunos datos sobre la vivienda y las pautas de residencia en la ciudad de Madrid de la población de origen extranjero. No podemos comenzar sino haciendo referencia al descenso continuado de personas de origen extranjero que los datos del Padrón reflejan desde hace unos meses. Los datos a 1 de julio de 2007, indican que se ha producido un descenso de 32.206 personas de origen extranjero que residen en Madrid en el último semestre, situando el porcentaje de población extranjera a 1 de julio en un 16,16% y descendiendo desde el 1 de enero en más de un punto porcentual.

La primera cuestión que nos hemos planteado es intentar conocer si las pautas residenciales de las 518.598 personas de origen extranjero se encuentran relacionadas con los precios medios de la vivienda y el incremento sufrido a lo largo de los últimos años. Por supuesto, que esta es sólo una posibilidad a la hora de establecer su residencia ya que no podemos en este espacio avanzar más sobre las otras posibilidades influyentes (redes sociales de familiares, proximidad al empleo, etc.) En la siguiente tabla se resumen los datos:

TABLA 1

	Precio medio del metro cuadrado (1)	Variación porcentual del precio de la vivienda en el último trimestre (1)	Variación porcentual precio de la vivienda en el último año (1)	% de población extranjera (2)	Población extranjera total en el Distrito (2)	Evolución de la población extranjera julio 06 /07 (2)	Variación porcentual de la población extranjera julio 06 / 07 (2)
SALAMANCA	5.348	0,1	5,9	13,14	19.310	-1.250	-5,08
CHAMBERÍ	5.285	0,3	4,3	13,71	19.964	-1.815	-7,19
CHAMARTÍN	5.223	0,5	3,9	11,37	16.381	-664	-3,85
CENTRO	4.763	1,3	4,1	25,79	36.220	-4.543	-8,44
RETIRO	4.725	0,1	4,2	9,27	11.532	-536	-4,65
MONCLOA - ARAVACA	4.690	1,8	7,5	12,15	14.278	-1.059	-6,70
ARGANZUELA	4.199	-1,1	2,6	15,49	23.373	-1.072	-4,82
TETUÁN	4.194	-1,0	-1,1	20,66	31.500	-867	-1,58
FUENCARRAL - EL PARDO	4.188	-0,1	2,3	9,49	20.532	744	1,43
HORTALEZA	4.139	0,8	5,4	11,40	18.873	1.369	4,25
CIUDAD LINEAL	4.023	-0,7	-0,7	16,92	38.419	-38	0,85
BARAJAS	3.989	1,2	6,1	11,73	5.168	262	3,70
SAN BLAS	3.693	0,1	1,2	13,44	20.736	1.047	4,05
MORATALAZ	3.609	0,6	1,5	10,28	10.780	424	4,89
LATINA	3.437	-0,8	1,5	18,01	46.412	2.557	5,81
CARABANQUEL	3.404	-1,4	2,2	22,27	55.999	3.069	4,19
VICÁLVARO	3.341	1,1	-5,2	15,23	10.253	836	8,89
VILLA DE VALLECAS	3.308	-2,7	1,5	15,90	11.024	1.497	10,30
PUENTE DE VALLECAS	3.303	-1,6	-0,1	18,24	44.292	2.344	5,57
USERA	3.231	-0,3	0,7	22,48	31.014	1.495	4,14
VILLAVERDE	3.028	-0,1	2,4	22,12	32.538	1.837	5,79

(1) Elaboración propia a partir de los datos del *Informe del mercado inmobiliario* de idealista.com para el período abril -junio 2007 y el histórico de los Informes / (2) Elaboración propia a partir de los *Datos provisionales del Padrón Municipal de Habitantes* a 1 de julio de 2007

Aunque no se pueden establecer relaciones estadísticas significativas, sí podemos analizar tendencias que deben ser analizadas con mayor profundidad. Entre ellas, destacamos las siguientes:

1. En primer lugar, cabe destacar que la población de origen extranjero se distribuye en toda la ciudad: los dos distritos con menor porcentaje de población extranjera se

sitúan en torno al 10%. Esto quiere decir que no existen pautas de concentración en determinados Distritos mientras que en otros apenas hay población extranjera; no obstante, hay barrios en los que la presencia es cada vez más notable y ya hay seis barrios en los que la población extranjera es el 30% o más de los vecinos residentes, destacando San Cristóbal con un 41'17%.

2. En segundo lugar, en los 5 Distritos con un precio medio del metro cuadrado más barato reside un 25% de la población extranjera, mientras que en los 5 Distritos con el precio medio más caro reside un 20% (si exceptuamos Centro, desciende hasta un 13%).

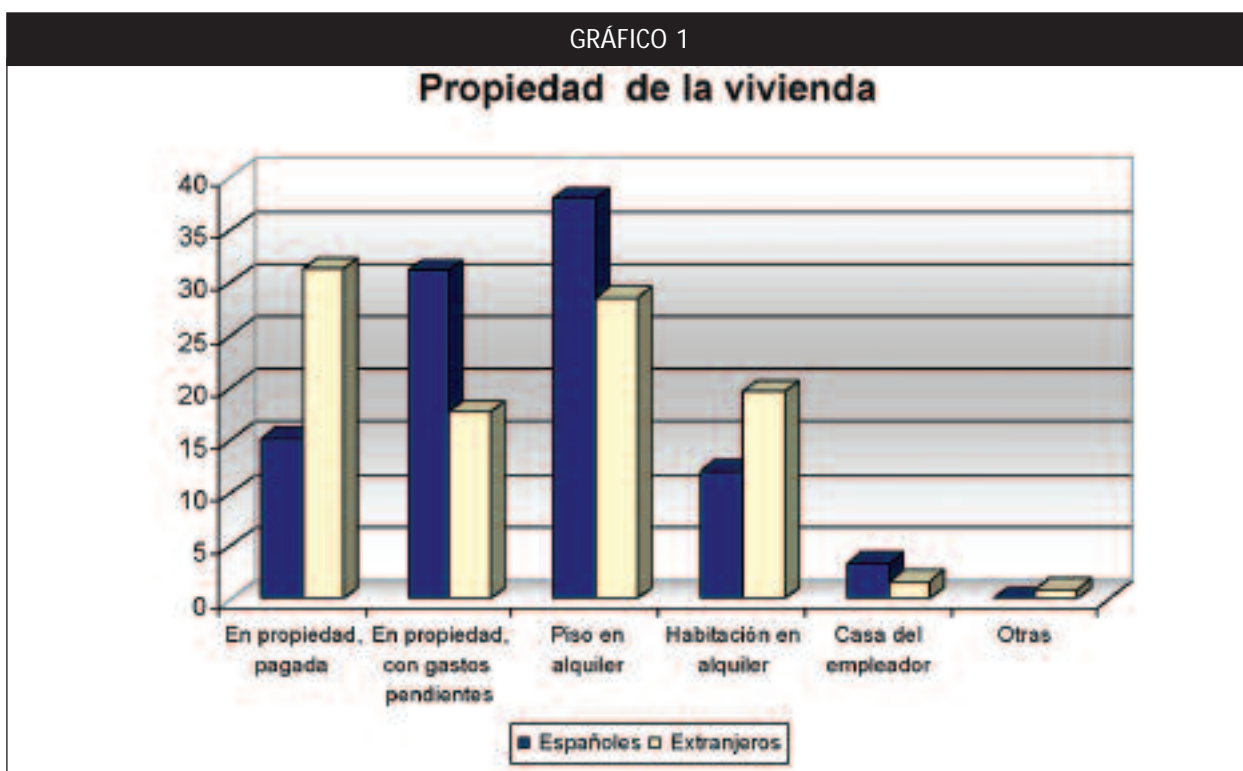
3. El descenso de la población extranjera al que hemos aludido anteriormente se concentra fundamentalmente en los distritos con precios más elevados y cuyo incremento medio a lo largo del último año se ha mantenido con mayor estabilidad.

4. La situación contraria la encontramos en los distritos que mantienen los precios más bajos por metro cuadrado y que han mantenido los menores incrementos en el último año o incluso han comenzado a descender en el último trimestre. La mayoría de estos Distritos se encuentran situados en la zona sur y, en un contexto de descen-

so general de la población de origen extranjero, ellos han continuado incrementándola tanto en números absolutos como porcentuales, destacando en este último sentido Villa de Vallecas.

5. En los 8 distritos que se encuentran por encima de la media de población de origen extranjero en Madrid reside el 54% de la población inmigrante (Centro, Usera, Carabanchel, Villaverde, Tetuán, Puente de Vallecas, Latina y Ciudad Lineal). En la mayoría de estos distritos, exceptuando Centro y Tetuán que se encuentran entre los más caros, se ha incrementado la población de origen extranjero residente en el último semestre.

Con respecto a las cuestiones relativas a la vivienda en sí, podemos decir que no existen diferencias significativas entre españoles y extranjeros. El primer dato nos lo aporta el régimen de tenencia de la vivienda:



Fuente: *Anuario de la Convivencia Intercultural 2006*. Observatorio de las Migraciones y de la Convivencia Social Intercultural

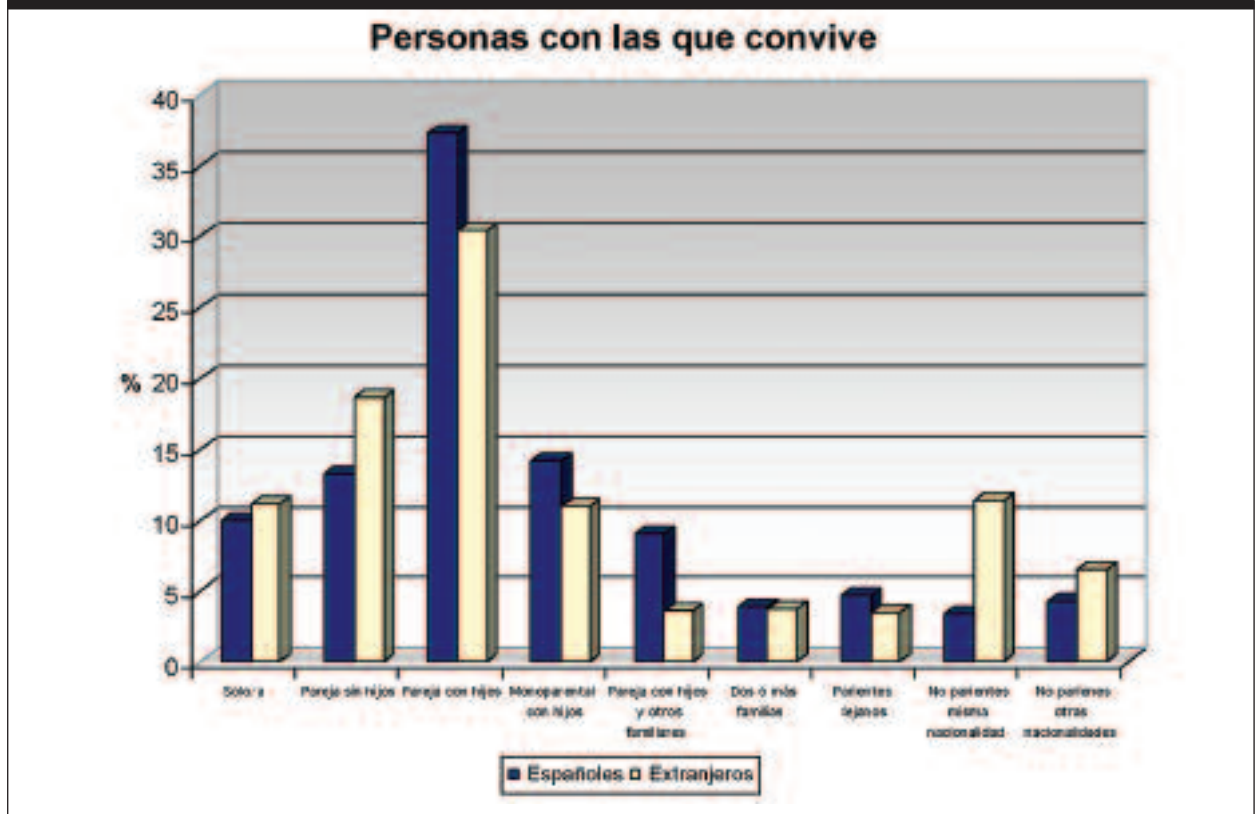
Como se puede observar la tendencia en cuanto a la propiedad de la vivienda es la misma: cerca de la mitad de los españoles y extranjeros encuestados tienen vivienda en propiedad. Quizás el dato más relevante que podamos destacar es el hecho de que más de un tercio de los extranjeros encuestados afirman tener la vivienda en propiedad en Madrid con todos los gastos pagados, lo que podría ser un indicador sobre su intención de residir en la ciudad a medio y largo plazo. Estos datos coinciden con el estudio realizado por la Universidad Pompeu Fabra sobre una muestra de 26.000 viviendas y que indica que el 33% de las hipotecas concedidas lo son a personas de origen extranjero o con los datos del Colegio de Economistas de Madrid que indicaba que para 2005 el 30% de los inmigrantes era propietario de su vivienda.

Sin ninguna duda, la población inmigrantes es un actor clave en el mercado hipotecario y así se ve reflejado en los distintos productos financieros creados por las instituciones bancarias o por las nuevas inmobiliarias y empresas dirigidas específicamente a este sector de la población (ver el artículo de la sección *Hoy, Aquí y Allí*).

Tampoco encontramos diferencias significativas entre españoles y extranjeros si atendemos las personas con las que conviven y el número de personas que componen la vivienda. Como se puede observar en el gráfico 2, con respecto a la primera cuestión, cabe resaltar que no existen prácticamente diferencias; quizás sólo en la situación de parejas que residen sin hijos y que puede estar en relación con las dificultades para la reagrupación familiar en el caso de las parejas de origen extranjero.



GRÁFICO 2



Fuente: *Anuario de la Convivencia Intercultural 2006*. Observatorio de las Migraciones y de la Convivencia Social Intercultural

Sin embargo, los datos de la Encuesta del 2006 sí indican diferencias estadísticamente significativas en las siguientes variables de la Tabla 2 y sobre las que se debe-

ría profundizar más en un futuro próximo para conocer sus causas:

TABLA 2		
	Españoles	Extranjeros
Horas diarias en casa en festivos	15,24	16,12
Viviendas en las que ha residido	2,93	2,22
Años en la vivienda actual	6,5	10,98
Meses en la vivienda actual	3,61	2,03
Superficie de la vivienda	89,13	81,32
Personas que conviven	3,69	3,4

Fuente: *Anuario de la Convivencia Intercultural 2006*. Observatorio de las Migraciones y de la Convivencia Social Intercultural



# NUEVOS PARADIGMAS DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

Por Yolanda Fernández Pereira\*

Directora de estudios de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)

Coordinadora del estudio Planner-ASPRIMA 2007, aquí presentado

La asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), es una organización empresarial, independiente de cualquier grupo político, cuyo fin esencial es actuar en defensa de los intereses profesionales de las empresas inmobiliarias, teniendo como norma primordial el servicio a la Comunidad y coadyuvando con las Administraciones Públicas en la resolución de los problemas que afectan al sector. Entre sus servicios están:

- El servicio de estudios, documentación y publicaciones
- El servicio de circulares por áreas (jurídica, fiscal, urbanística..)

En la quinta edición del Estudio Planner-ASPRIMA 2007 la revisión de los fundamentos que han justificado la reciente y, sin precedentes, fase alcista del ciclo inmobiliario y el avance de los que determinarán el nuevo ciclo son analizados con rigor y de forma exhaustiva. También se ha tratado de romper algunos mitos asociados al devenir del ciclo inmobiliario. Entre otros, que la escasa productividad de nuestra economía tiene su única razón de ser en el protagonismo que ha alcanzado el sector de construcción como motor de crecimiento. Es obvio, en todo caso, el creciente peso del sector de construcción desde una perspectiva histórica. Por la vertiente de la demanda, el peso del sector es más elevado (la inversión en construcción representa más del 17% de la inversión o FBCF<sup>1</sup> total). Hay varias razones por las que se produce la diferencia de ratios. Entre otros factores, de índole contable, la diferencia de pesos se explica porque en los sectores que no tienen como actividad principal la construcción pero demandan o invierten en productos incluidos en este sector (inmuebles), esta actividad queda medida como consumo intermedio y no como VAB<sup>2</sup> final. Además, hay otras desviaciones como el hecho de que parte de la compra de una vivienda que realiza un hogar, la que es financiada mediante hipoteca, se computa como un ser-

Inversión en construcción y el VAB de construcción			
Construcción sobre PIB	1980	1995	2005
en VAB (sector)	7,9%	6,9%	10,4%
como FBCF (inversión)	12,4%	12,3%	17,2%

\* Para más información: [yfernandez@asprima.es](mailto:yfernandez@asprima.es)

1 FBCF: Formación bruta de capital fijo

2 VAB: Valor añadido bruto

vicio financiero y no como VAB de construcción. Sin embargo la compra de esta vivienda forma parte en su totalidad del agregado inversión en vivienda por lo que también contribuye a elevar esta cifra.

En cuanto a la evolución del mercado laboral, es cierto que se ha producido un mayor dinamismo en la ocupación en el empleo en construcción que en otros sectores pero ni ha sido el único sector que ha generado empleo ni el que ha absorbido a toda la población activa inmigrante. En concreto, el empleo en el sector de construcción representa en torno al 12% del empleo total, frente al 27% del empleo en el sector servicios de mercado no financieros o el 16% de la industria.

En cuanto a la manida pérdida de competitividad de nuestra economía como consecuencia, en parte, de la reducida productividad hay que aclarar varios conceptos:

- La construcción es un sector en el que la productividad del trabajo es tradicionalmente reducida y son los servicios de mercado (que incluyen los inmobiliarios) los que muestran niveles de productividad mayores. En concreto, en el año 2006 la producción por ocupada se cifraba en 26.209 euros en el sector de construcción, frente a los 41.495 euros en los que se sitúa la productividad media.

- En el largo plazo no es sostenible un incremento del PIB<sup>3</sup> per cápita sin tener avances en productividad pero, en los años más recientes, es lo que ha sucedido en nuestro país. Una economía como la española, que daba poco uso al factor trabajo, tenía margen para mantener una tasa de crecimiento del PIB per cápita positivo, pese a que la tasa de crecimiento de la productividad fuese muy pequeña. ¿La razón? Un mayor empleo del trabajo, es decir, bastaba con utilizar el amplio margen de actividad existente: desempleados. Pero, además, la inmigración ha sido la gran sorpresa de todos estos años. De hecho de no haber sido por la inmigración, la economía española no habría crecido como lo ha hecho y habría agotado rápidamente el margen de actividad existente.

- España ha registrado una rápida convergencia en PIB per cápita respecto a las principales economías de la OCDE<sup>4</sup> debido al mayor empleo del factor trabajo. La incorporación de efectivos inmigrantes y de las mujeres al entorno laboral ha llevado la tasa de actividad a máximos (Activos/Población en edad de trabajar). El otro factor clave ha sido el aumento de la tasa de empleo (Ocupados/Activos).

3 PIB: Producto interno bruto

4 OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo



Construcción de un minarete en Marruecos  
Foto: Fernando Barbosa

En cuanto a la traslación del ciclo inmobiliario al financiero, la primera cifra que elocuencia los estrechos vínculos es el peso del crédito destinado a la financiación de inmuebles en las carteras de las entidades financieras españolas. En el año 2006 el 56% del crédito total está relacionado con el sector inmobiliario, bien a través del sector de hogares o de las empresas. Tomando como referencia el periodo 2000-2006 el crédito total concedido por entidades financieras ha pasado de 600 mil millones de euros a 1,5 billones de euros, lo que representa un incremento de 900.000 millones de euros de los que 585.000 corresponden a crédito inmobiliario.

Otro aspecto característico de la financiación hipotecaria en el mercado español ha sido la propensión por encima de la media europea a la financiación a tipos variables. Cerca de un 97% del saldo vivo de la deuda hipotecaria de las familias españolas con deuda están financiadas a tipo variable, siendo esta tasa la más alta de Europa. La traslación de la actual fase alcista de los tipos de interés de referencia de los préstamos hipotecarios es más rápida, por tanto, en nuestra economía que en otras de nuestro entorno. Además de los procesos de innovación financiera, y quizás en parte gracias a ellos, la última década también se ha caracterizado por un incremento importante del nivel de endeudamiento de las familias europeas, siendo España uno de los países donde el repunte ha sido mayor (alrededor de 30 puntos porcentuales sobre PIB en los últimos 10 años). Actualmente el nivel de deuda de las familias españolas se encuentra por encima del 70% del PIB, algo inferior al de Alemania, pero superior a los niveles de Francia e Italia.

Aunque el endeudamiento ha crecido, la situación de solvencia financiera de las familias se ha mejorado sustancialmente. Las familias españolas han incrementado el peso de su deuda respecto a su ingreso disponible de 59% a 107% en los últimos diez años, es decir un incremento de casi 50 p.p., sin embargo, el incremento del peso de la riqueza neta sobre la misma base se ha incrementado en

alrededor de 400 p.p. en el mismo periodo.

En definitiva, la coyuntura de nuestro sector se ha caracterizado por el protagonismo de una línea de negocio (la promoción) y un producto (la vivienda libre) y una vez constatado el cambio de fase cíclica las empresas han iniciado un proceso de diversificación en productos y mercados.

Los procesos de concentración del sector también pueden ser considerados como un efecto o consecuencia de la necesidad de ganar tamaño para abordar mercados exteriores y la promoción de productos no residenciales. Así, la facturación media de la empresa inmobiliaria española se ha triplicado en el periodo 1998-2005, pasando de unos ingresos anuales medios de 5,14 millones de euros en 1998 a los 17,6 registrados a cierre del 2005.

La madurez del mercado nacional, la liquidez generada en el proceso de auge, la intensificación de la competencia y el incremento del tamaño de los grupos inmobiliarios españoles, son factores que han motivado a las empresas a buscar oportunidades de negocio en el exterior. Existen otros factores de índole macroeconómico que han contribuido a la expansión de la empresa inmobiliaria española, como la eliminación de barreras con la existencia de una moneda común, el proceso de ampliación de la Unión Europea o los bajos tipos de interés relativos existentes en España.

En la expansión internacional, se han distinguido hasta el momento dos grandes tipos de mercados de destino:

- **Mercados consolidados** (principalmente Francia, Alemania y Estados Unidos), en los que las compañías españolas buscan fundamentalmente negocio patrimonial, y en los que la estrategia de entrada suele ser la compra directa de empresas y activos, en operaciones de gran envergadura.

- **Mercados emergentes**, en donde a su vez se distinguen los siguientes grandes destinos:

- ♦ Portugal, en donde las compañías españolas pueden penetrar a través de su propia expansión orgánica, y en donde tratan de explotar el potencial ligado a un mercado en ascenso y con una población notablemente joven.

- ♦ Europa del Este, básicamente Polonia y Rumanía y, en menor medida, Hungría y Bulgaria. Son países que cuentan con un importante potencial de crecimiento, y cuya entrada en la Unión Europea ha disminuido el riesgo percibido por los inversores.

- ♦ Marruecos, país también accesible vía crecimiento orgánico, y donde existen varias compañías españolas posicionadas en negocios de promoción residencial vacacional.

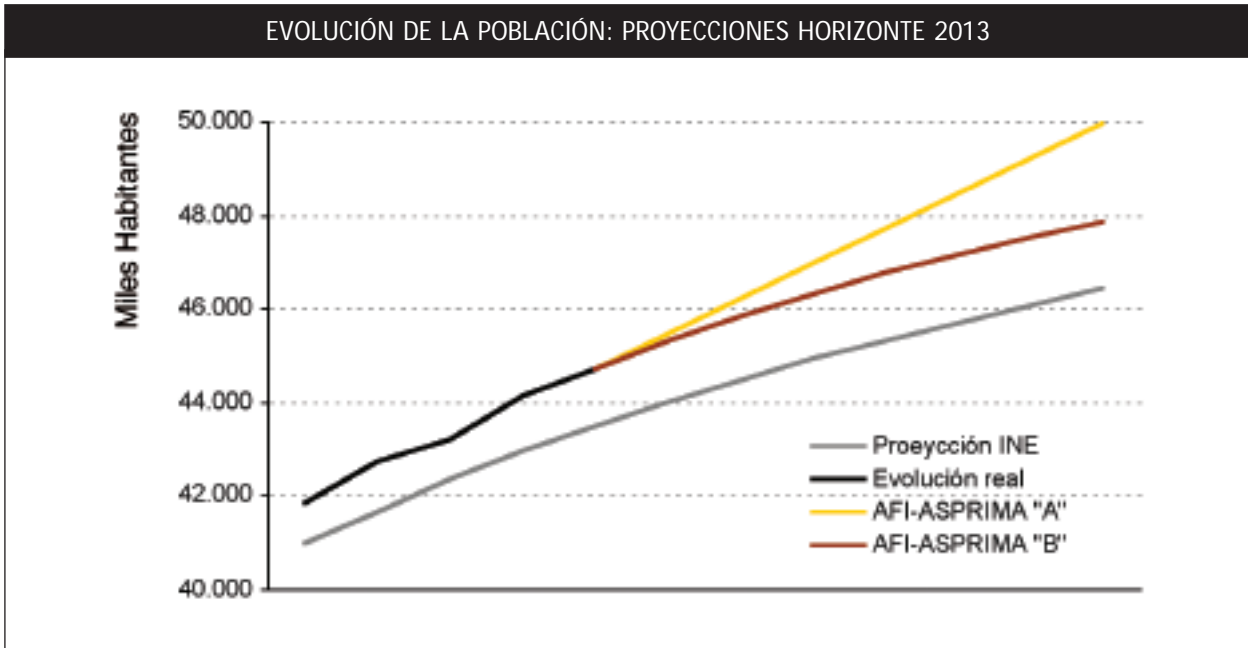
- ♦ América Latina, fundamentalmente México, donde las empresas españolas se posicionan principalmente en negocios vinculados con el turismo residencial, en donde tratan de explotar el potencial ligado al cliente estadounidense.

Por último, la cuantificación del futuro escenario en el que deberán actuar nuestras empresas promotoras pone de relieve la necesidad de buscar nuevos proyectos con rentabilidades atractivas. En concreto, nuestras previsiones para el próximo quinquenio, que elaboramos en base a dos escenarios de previsión de población, anticipan un crecimiento medio del parque de viviendas de entre 400.000 y 600.000 viviendas según la hipótesis barajada.

En el primer escenario de proyecciones de población la estimación de AFI-ASPRIMA dibuja un escenario de fuer-

te crecimiento demográfico (véase proyección "A" en el siguiente gráfico), en torno a 5.239.584 habitantes entre 2006 y 2013, lo que casi duplica la previsión de creci-

miento del INE (11,7% frente 6,7% en el periodo) y probablemente rebasaría el umbral de los cincuenta millones de habitantes a comienzos de 2014.



Fuente: INE y AFI-ASPRIMA

De cualquier forma, es necesario subrayar el alto margen de error de esta previsión, debido a la difícil anticipación de los vaivenes de la coyuntura socioeconómica y el carácter imprevisible de los flujos migratorios (donde no sólo influyen aspectos económicos, sino también de naturaleza socio-política). Por ello, de cara a generar otros escenarios de referencia menos optimista, en el mismo gráfico se plantea una estimación "B", donde la población crece a un ritmo sensiblemente inferior (incremento de 3.125.832 habitantes, es decir un 7% para el periodo 2006-2013), derivado de un menor dinamismo natural de la población, pero, especialmente, de una desaceleración apreciable de la entrada de inmigrantes.

Nótese que, a pesar de las precauciones mantenidas sobre los factores de demanda de vivienda, nuestras previsiones para el periodo 2007-2013 contemplan incrementos absolutos de viviendas totales aparentemente relevantes, posiblemente respecto a las expectativas mantenidas por muchos analistas del sector que consideran que el actual ciclo cambiará radicalmente. Estas previsiones nos hablan de más de 600 mil viviendas totales al año en el escenario "A" y unas 400 mil en escenario "B"; pero, en términos relativos, estos escenarios implican una significativa ralentización con respecto al quinquenio anterior<sup>5</sup>. En el mejor de los escenarios, los factores de demanda que durante algunos años se mantendrán con cierta intensidad, siguen jugando un papel relevante.

A priori, la perspectiva de demanda de viviendas secundarias es más moderada si se consideran los indicios actuales de agotamiento del ciclo expansivo de los últimos

años, sobretodo teniendo en cuenta la saturación del modelo "sol y playa" del litoral mediterráneo, que retrae la demanda doméstica y extranjera. Pero también se pueden intuir otros indicadores de estímulo de la demanda, como son: los reajustes del sector para atender otros nichos de mercado más exclusivos y de mayor calidad, la mayor cobertura territorial (en busca de "áreas vírgenes" no congestionadas), la prolongación de la bonanza económica, el crecimiento del mercado nacional por el engrosamiento de las generaciones más susceptibles de adquirir segunda vivienda<sup>6</sup> y el mantenimiento de la demanda exterior en un contexto de incertidumbre geo-política sobre los destinos turísticos competidores del español.

Finalmente, se puede deducir un estancamiento (escenario "A") o incluso regresión (escenario "B") de las viviendas desocupadas, en gran medida producido por una mayor presión o facilidades de transformación en oferta efectiva de viviendas secundarias y, sobre todo, de viviendas principales. En este sentido, la expectativa de mejora del mercado del alquiler funcionaría como un valioso acicate de conversión.

En definitiva, probablemente en los años venideros no se construyan tantas viviendas en España como en los precedentes. Por lo que es seguro es que la actividad del sector inmobiliario tendrá que descender del alto nivel al que ha llegado en estos dos últimos años, lo que llevará un tiempo mientras se finalizan las viviendas iniciadas recientemente. También es seguro que aquellas empresas del sector que apuesten por la innovación, el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad y la satisfacción de las necesidades residenciales de una población en permanente proceso de cambio tendrán mucho trabajo por delante. ■

<sup>5</sup> En el periodo 2006-2013 se han previsto incrementos medios interanuales de viviendas secundarias de 2,1% y 1,4%, respectivamente para los dos escenarios, situación claramente menos dinámica que el 4,2% estimado en el quinquenio precedente 2001-2006.

<sup>6</sup> Recuérdese el comentario realizado anteriormente sobre la llegada a la edad en la que la probabilidad de poseer una segunda vivienda aumenta apreciablemente, lo que afectará en los próximos años a las generaciones del *baby-boom*, muy numerosas.

# ALGUNAS EXPERIENCIAS DE MOVIMIENTOS VECINALES Y DE JÓVENES POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

La "Declaración Universal de los Derechos Humanos", en su artículo 25, sostiene: *"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios."*

El derecho a la vivienda, es un derecho que está incorporado en la mayoría de las Constituciones de los países que asumen como base de su ordenamiento jurídico el denominado "Estado Social de Derecho."

Desde 1999 se viene desarrollando anualmente la "Jornada Internacional por el Derecho a la Vivienda", uno de cuyos organizadores son "Les enfants de Don Quichotte" ([www.lesenfantsdedonquichotte.com](http://www.lesenfantsdedonquichotte.com)).

En 2006 se efectuó una Acampada Internacional en París, junto a otras iniciativas similares en muchas ciudades del mundo, convocada por la "Coalición Internacional del Hábitat", con objeto de reclamar el derecho de alojamiento para todos (más información en: [www.hic-net.org](http://www.hic-net.org)).

En esta Sección queremos presentar brevemente ejemplos de experiencias vecinales y juveniles que demandan una vivienda digna para todas las personas, centrándonos en la ciudad de Madrid.

## I. ASAMBLEA V DE VIVIENDA DE LAVAPIÉS

Por Asamblea "V de vivienda"

El movimiento ciudadano en defensa del derecho a la vivienda digna surgió a raíz de las sentadas espontáneas de mayo de 2006 para reivindicar uno de sus principales derechos sociales: "una vivienda digna y adecuada", tal y como recoge el artículo 47 de la Constitución Española. El 27 de mayo de 2006 tuvo lugar la primera reunión de la Asamblea contra la Precariedad y por una Vivienda Digna. Se pasa así de las sentadas espontáneas, no organizadas por nadie, salvo por el impulso ciudadano, del que surgió la asamblea y del que la asamblea es sólo una parte, al establecimiento de un calendario de movilizaciones a lo largo de todo el 2006 y hasta la actualidad. Paralelamente a esta Asamblea, se formaron otras asambleas populares, de funcionamiento más o menos similares y plenamente autónomas, en el resto de España. En total, dentro del movimiento "V de Vivienda" (canal organizativo y de coordinación a nivel estatal) hay 12 asambleas populares: Madrid, Barcelona, Zaragoza, Guipúzcoa, Orense, Sevilla... Y no solo eso, la creación de asambleas locales en los diferentes barrios y municipios de Madrid y Barcelona nos devuelven una idea de la fuerza del movimiento y de que la lucha por una vivienda digna es muy anterior al 2006 y forma parte del conjunto de reivindicaciones y acciones de diferentes movimientos, colectivos, asociaciones...Es, por tanto, en las asambleas de barrio donde el movimiento es más fuerte, donde se tiene capacidad y tiempo para trabajar lo que pasa en cada una de esas realidades.

Las diferentes asambleas de Madrid (Asamblea contra la Precariedad y por una Vivienda Digna, Lavapiés, Leganés, Latina, Sierra de Guadarrama y el Campamento de Ciudad Universitaria de reciente creación) se caracterizan por ser horizontales, democráticas y abiertas a diferentes colectivos e identidades (periodistas, abogados, jóvenes,

mayores, activistas, inmigrantes, personas sin hogar...) que muestran que el problema de la vivienda en España no solo tiene múltiples aristas, sino que hace necesaria una constante cooperación vecinal y coordinación entre movimientos.

La Asamblea de Lavapiés, es un reflejo de las diferentes realidades que habitan el barrio y que sufren el problema de la vivienda y la precariedad. Su objetivo es reunir las potencias aún presentes en el mismo para impulsar una asamblea que trabaje de forma colectiva y creativa por el derecho a la vivienda digna. Además de apoyar las manifestaciones y acciones de otras asambleas, Lavapiés desarrolla acciones específicas en el barrio: exposiciones colectivas de las infraviviendas en las que habitamos, mapeos e investigaciones sobre la situación de la vivienda en el barrio, apoyo a aquellos procesos abiertos (Ventorrillo, Sombrerete...), utilización de los espacios públicos para montar actividades lúdicas para el vecindario (carnavales, fiestas del primero de mayo...). Ya que hay muchas formas de vivir Lavapiés, desde la asamblea se apoyan aquellas acciones y espacios donde los diferentes habitantes convivan, se conozcan y comprendan, se apoyen y generen redes...

Son nuestras vidas, nuestros barrios y nuestra ciudad.

## II. EXPERIENCIA DEL PLAN COMUNITARIO DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES (DISTRITO DE VILLAVERDE, MADRID)

### Mesa de Rehabilitación:

#### 1. Constitución y objetivos

Se constituye de forma oficial en el año 2005 para hacer seguimiento del proceso de reestructuración que afecta a numerosos edificios del barrio (este proceso de remodelación supone la demolición y nueva obra de la edificación y el realojo transitorio de los vecinos afectados).



2. Plan de trabajo y líneas de proyectos

Desarrollo de una campaña de concienciación sobre la importancia del buen funcionamiento y gestión de las Comunidades de Propietarios y del correcto uso de los espacios comunes en los edificios de viviendas.

Sensibilización sobre la importancia de las Comunidades de Propietarios como vínculo entre nuevos y viejos vecinos, como "red" de conexión (comunicación informal) dentro del barrio.

Mesa de Vecindad:

1. Objetivos

La Mesa de Vecindad aborda los temas relacionados con la convivencia, los conflictos generacionales y entre culturas, civismo, etc. y busca promover soluciones que ayuden a mejorar el barrio.

Esta Mesa es uno de los espacios a través de los cuáles el Plan de Desarrollo Comunitario pone en marcha su Plan de Comunicación, conectando, a través de sus participantes, con tod@s l@s vecin@s del barrio (mujeres y hombres, jóvenes y mayores, "viejos y nuevos vecinos"...), teniendo en cuenta sus distintas zonas homogéneas de tal modo que cada una de ellas tenga una presencia en la misma. Aquí es donde se plantea la participación amplia de las Comunidades de Propietari@s, pues se considera fundamental su asistencia para tratar los problemas de convivencia en el barrio y promover soluciones.

2. Plan de trabajo y líneas de proyectos

La Mesa se plantea diferentes líneas de trabajo:

En primer lugar, dirigidas a la promoción de espacios de encuentro y a la visibilización de la riqueza cultural del barrio, haciendo hincapié en lo que une a todos los vecinos y vecinas.

En segundo lugar, encaminadas a ir consolidando una red de participación en torno a la Mesa del resto del barrio, dando especial importancia a las comunidades de propietari@s y a conseguir una representación de todas las culturas existentes en San Cristóbal.

En tercer lugar, editar materiales informativos y desarrollar acciones que ayuden a la participación vecinal y contribuyan a una mejor convivencia ciudadana, consolidando así la identidad de barrio.

3. Propuestas en relación a la vivienda y las relaciones vecinales

Campaña formativa sobre "Gestión y Funcionamiento de Comunidades de Propietarios" en colaboración con la Oficina del ARI. Elaboración de un folleto divulgativo sobre urbanidad, derechos y deberes y normativa que regula la convivencia entre comunidades de vecinos y propietarios (traducido a varios idiomas), y charlas informativas en cada sector del barrio.

III. LAS MESAS DE DIÁLOGO Y CONVIVENCIA DE VICÁLVARO Y MORATALAZ Y LA CREACIÓN DE COMISIONES DE VIVIENDA, AYUNTAMIENTO DE MADRID

Las Mesas de Diálogo y Convivencia constituyen un espacio de participación vecinal existente en los 21 dis-



tritos de Madrid, a iniciativa del Ayuntamiento de Madrid, con el fin de mejorar la convivencia, la participación ciudadana y la cohesión social en nuestra ciudad.

En Vicálvaro y Moratalaz se destacó la importancia de trabajar el tema de vivienda debido a las necesidades detectadas.

Su trabajo es aún incipiente ya que la andadura de las Mesas comenzó en marzo de este año. Estas comisiones se encuentran en una fase de análisis de la realidad y sus objetivos son: conocer los principales problemas referidos a la vivienda y recabar la opinión de los vecinos en lo que concierne a las viviendas (en alquiler, vivienda para jóvenes, la compra de las mismas, su estado de conservación, y la convivencia entre los vecinos). ■

EXPERIENCIA	WEB/EMAIL
Asamblea V de Vivienda de Lavapiés	<a href="http://www.vdevivienda.net">www.vdevivienda.net</a> <a href="http://www.vdelavapiés.info">www.vdelavapiés.info</a>
Plan Comunitario de San Cristóbal de los Ángeles	<a href="mailto:desarrollosancristobal@yahoo.es">desarrollosancristobal@yahoo.es</a> Julio Alguacil (Universidad Carlos III de Madrid) y M <sup>a</sup> Prado de la Mata (Asociación de Vecinos La Unidad)
Mesas de Diálogo y Convivencia de Vicálvaro y Moratalaz, Ayuntamiento de Madrid	<a href="http://www.mdcmadrid.org">www.mdcmadrid.org</a> (ver comisiones de trabajo de los distritos)

# HOGARES Y FAMILIAS EN EL MADRID DEL S.XXI

La fotografía del Madrid del Siglo XXI va experimentando un proceso de cambio donde la diversidad y la multiculturalidad adquieren un papel relevante. Ya no es posible hablar de nuestra ciudad sin atender a la mirada de todos y todas los que la poblamos aportando historias, saberes y usos que sin duda, contribuyen a enriquecerla aún más y a darle el cariz cosmopolita que hoy tiene con alrededor de 175 nacionalidades conviviendo en ella. Ante este escenario urbano nos preguntamos ¿los hogares de los madrileños nacidos en otros países expresan o muestran ese origen?, ¿las viviendas del madrileño o madrileña, nacido aquí o fuera, son iguales? Y yendo un poco más allá, el mestizaje que caracteriza e identifica a muchas personas, ¿se ve también reflejado en sus hogares?

Esta reflexión nos ha llevado a querer acercarnos a la concepción de hogar y de vivienda que los madrileños de hoy tienen, atendiendo al uso espacial y simbólico que hacen de la misma. Por ello en esta sección nos hemos acercado a tres hogares madrileños, el de Hadhoum, una mujer de origen melillense-marroquí; el de Malick, de origen senegalés; y el de la pareja compuesta por Elena y Miguel, ambos de origen español, en un intento de retratar sus hogares y descubrir si han generado un modelo intercultural de organización de la vivienda.

En los tres modelos de familia<sup>1</sup> que nos abrieron la puerta de su casa, observamos ideas claras sobre el modelo ideal de hogar y trayectorias similares:

- por una parte, el peso del origen étnico en la concepción que se tiene sobre el modelo de organización de la vivienda les ha llevado a intentar reproducirlo en su hogar en Madrid

Madrid no siempre lo permite. A pesar de ello el esfuerzo por conseguirlo parece haber merecido la pena y los tres protagonistas de *Perfiles* manifiestan su satisfacción por el hogar que han creado en Madrid

- y lo más interesante de todo es comprobar que, además de como la diversidad, la mezcla y la recreación de un espacio "multicultural" llegan a la intimidad de los hogares, también existen ideas "universales" que se repiten en estas tres familias: la búsqueda de espacios amplios, de sensación de libertad, la necesidad de captar la luz y de estar en contacto con el exterior, con el aire libre.

Hadhoum, Malick, Elena y Miguel nos invitan a sus casa y desde "Perfiles" les retratamos al interior de sus hogares...

**Hadhoum: "Hecho de menos los *metarbât* en mi casa"**  
Su modelo ideal de vivienda es una clara mezcla entre los hogares españoles y los marroquíes. De Marruecos res-



- una claridad sobre la influencia del país en el que se reside, en este caso España, tal y como apuntan Malick y Hadhoum, o de países que se conocen muy bien como nos cuentan Elena y Miguel. Esto ha supuesto que hayan ido repensando su idea de hogar y que hayan ido buscando un espacio habitacional más híbrido.

- no obstante, hay que señalar también como los tres coinciden en que no ha sido fácil sumar aquello que de cada modelo les gustaba, puesto que el tipo de vivienda en

cata los salones amplios y espaciosos y los *metarbât*<sup>2</sup>, así como los espacios abiertos de azoteas y patios. De España se queda con la sensación de intimidad que ofrecen los dormitorios individuales. Nos manifiesta que no ha podido reproducir en Madrid ese modelo, que sí que ha repensado en su cabeza, pero que la superficie de su casa no se lo permite y además el mobiliario marroquí cuando ella llegó no era fácil de encontrar aquí. Además, sus hijos que han nacido casi todos en España y se han socializado aquí, no le han permitido introducir los "metarbât". Eso sí la decoración de cerámicas, teteras y vasos de té, nos indican claramente cual es su procedencia.

<sup>1</sup> La familia en España actualmente está experimentando un proceso de cambio en el que surgen nuevos modelos como forma de adaptación a una sociedad también cambiante y en permanente evolución. En este caso tenemos tres modelos de familia diferente: una mujer marroquí separada que vive con dos de sus hijos; un joven senegalés soltero que vive con amigos; y una pareja española casada sin hijos.

<sup>2</sup> Sofá de lana con soporte de madera que se dispone a lo largo de las paredes del salón de la casa marroquí, y que según la extracción social puede hacer las veces de dormitorio.



Sin embargo su casa de Nador sí que es el resultado de ese modelo híbrido de vivienda. Nos describe su casa con gran emoción: 5 dormitorios individuales, 4 salones amplios, cocina también grande, azotea, patio y 3 baños para dar cabida a una familia extensa. Añade riéndose, que incluso sus familiares le decían que para qué quería dormitorios individuales, pudiendo dormir los hijos e hijas en un salón con *metarbât*.

**Elena y Miguel: “Buscábamos un hogar que nos transmitiera energía y diera sensación de libertad y alegría”**

Elena y Miguel son dos enamorados de Asia y han visitado Indonesia, Maldivas, Singapur, Filipinas, Bali, Java, etc., algo que se ve y se siente en su casa. Para ellos la inmigración, viajar y conocer otros lugares es un hecho que supone repensar el modelo de vivienda y permite recrear aspectos de tu lugar de origen y del lugar al que emigras o de lugares que has visitado.

Tienen claro que han conseguido reproducir su modelo ideal de vivienda. Para ellos este modelo mezcla aspectos de varias concepciones de la distribución y organización de una casa: por una parte la idea de las viviendas de Indonesia, donde el clima permite un mayor contacto con la naturaleza y el espacio abierto. Por eso rescatan la idea de los espacios únicos, diáfanos y amplios. A su vez les gusta la idea de las viviendas nórdicas que transmite sencillez y calma, con una decoración funcional y poco recargada. Y del modelo español se quedan, sin duda, con algo que para ellos es muy importante, disponer como pareja de un espacio propio e íntimo, amplio y luminoso. Por esta razón han asumido una pequeña reforma de su casa tirando una habitación y creando ese espacio privado con dormitorio, baño, espacio de trabajo y mucha luz. También en el resto del hogar han conseguido crear rincones iluminados y de decoración sencilla, procedente en su mayoría de países asiáticos.

**Malick: “Soy muy occidental en la manera de vivir, pero muy africano en la manera de sentir”**

Para este músico de profesión, la idea de hogar tiene que ver no sólo con el interior de la vivienda, sino también con lo que ocurre alrededor: el barrio, los vecinos, etc. Por eso su modelo de hogar tiene que ver mucho con espacios abiertos al exterior que permitan una interrelación con la naturaleza y las personas que están próximas a ti. Esta idea la rescata del modelo de vivienda que existe en Senegal. Por eso le gusta tanto la terraza de su casa, su lugar preferido donde puede componer su música. Del modelo español le gusta la idea de respeto entre los vecinos, al procurar no hacer ruido ni molestar. Este modelo te ayuda a aprender a pensar en los vecinos en esa perspectiva, aunque también considera que hay poca interrelación entre los vecinos y es algo que le gustaría que no ocurriera. En Senegal la interrelación es lo habitual y el problema del ruido se soluciona porque las paredes son mucho más gruesas y las casas suelen tener un gran patio donde se reúne la familia, de este modo no se molesta a los demás vecinos.

Él comparte piso por una cuestión económica. De su casa elige la terraza, que le permite estar en contacto con el aire y poder ver el cielo como en su casa de Dakar. Es

este aspecto por el que considera que su casa de Madrid, situada en el distrito de Latina, se adapta más o menos a su modelo ideal.

Después de conocer los hogares de Hadhoum, Malick, Elena y Miguel pensamos que podríamos hablar de un modelo intercultural de vivienda, sin obviar las dificultades que supone para un amplio sector de la ciudadanía madrileña llegar a ese modelo en el momento presente.

Se trata del aspecto económico que lleva a las familias a compartir vivienda para compartir gastos. Como indica Miguel, quizá este modelo intercultural también se caracterice por una concepción plurifamiliar de la vivienda: varias familias compartiendo una vivienda en régimen de alquiler o de propiedad. ■

## EL OBSERVATORIO RECOMIENDA

### LA EXCLUSIÓN EN VIVIENDA.

#### Un análisis económico de su extensión, dinámica y efectos sobre el bienestar

Autor: Carolina Navarro Ruiz

Edición: Consejo Económico y Social de España, 2007

La vivienda constituye uno de los bienes básicos que determinan nuestro bienestar social. Disfrutar de una vivienda digna es un derecho recogido en el ordenamiento constitucional de la mayoría de los países de la OCDE, no obstante acceder a esta vivienda plantea numerosas dificultades. Carolina Navarro plantea una de ellas “la exclusión en vivienda”. El objetivo de su obra reside en definir un índice de exclusión en vivienda que permita identificar las características clave de este fenómeno en la sociedad española. Desde un análisis de las condiciones de las viviendas por debajo de un mínimo aceptable evidencia que el acceso a la vivienda no supone alcanzar el funcionamiento básico en dicho bien.

El primer capítulo nos sitúa en el marco teórico conceptual de dos realidades “pobreza” y “exclusión” que inciden de forma directa en el acceso a la vivienda. Del amplio abanico de enfoques y criterios de ambos conceptos se centra en aquellos que mejor se adaptan a la definición de la exclusión en vivienda y ayudan a acotar las dimensiones de la misma.

Para alcanzar el objetivo planteado anteriormente, la autora parte del análisis de una de las encuestas sociales a los hogares “El Panel de Hogares en la Unión Europea” (PHOGUE), una base de datos sobre ingresos y condiciones de vida de los hogares que constituye la principal fuente de información sobre la pobreza y la exclusión en vivienda. De dicho análisis concluye que el (PHOGUE), aparte de arrojar información sobre instalaciones y equipamientos de los hogares, situación económica, laboral y de salud de la población; destaca en relación con las distintas tipologías de vivienda, la mayor incidencia de hogares que carecen de cocina independiente, patio, jardín y luz natural.

El tercer y cuarto capítulo constituyen el núcleo central de la obra. El primero analiza los factores determinantes en la exclusión en vivienda en España. Partiendo de un análisis multifactorial establece los índices clave para definir los criterios y las variables que explican este fenómeno a través de dos modelos: “el modelo de variables latentes” y “el modelo de clases latentes con los micro-datos del PHOGUE”; y el segundo estudia la dinámica de la exclusión, su persistencia y sus características socioeconómicas más relacionadas con los hogares españoles y presenta determinantes para salir de esta situación.

Finalmente, el capítulo quinto, analiza los posibles efectos relevantes sobre otras dimensiones del estado del bienestar, la influencia de la exclusión en la salud de los individuos objetos de esta exclusión. ■

## LO QUE PASÓ

■ 5 de junio: Mesa redonda: "África. Voces ante la globalización". Feria del Libro de Madrid, en el parque de El Retiro, Pabellón Fundación Círculo de Lectores. Organizada por Casa Árabe e Instituto Internacional de Estudios Árabes y del Mundo Musulmán.

■ 5 a 20 de junio: Ciclo de cortometrajes y documentales sobre inmigración (6 días de duración). Auditorio de "La Casa Encendida", Madrid.

■ 14 de junio a 20 de julio: Exposición de fotografía y de pintura: "Impresiones de Marruecos", en la sede de la Fundación Tres Culturas, Sevilla.

■ 16 a 24 de junio: Jornadas organizadas por la Comisión Española de Ayuda al Refugiado: "Violencia de género y derecho de asilo", con motivo de la conmemoración el 20 de junio del "Día Mundial del Refugiado". Se realizaron actividades como conferencias, presentación del Informe anual de CEAR sobre la situación de los refugiados en España, cine-forum, etc. Éstas tuvieron lugar en el Instituto Nacional de la Juventud de España, C/ Ortega y Gasset, 71.

■ 16 de junio a 22 de julio: "V Mundialito de la Inmigración y la Solidaridad", Madrid. Organizado por Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid y Federación de Fútbol de Madrid.

■ 27 de junio: Jornadas Técnicas: "Programa de Convivencia intergeneracional en Madrid", en el Centro Dr. Salgado Alba, C/ Vicenta Parra, 1.

■ 28 de junio a 20 de julio: Exposición de fotografías "Benin, un microcosmos africano", en el Centro Hispano-Africano de la Comunidad de Madrid.

■ 7 de julio: Festival de música y danza africanas y brasileñas, en la sala Caracol de Madrid. Colaboran la Fundación Yehudi Menuhin y la Escuela de Convivencia del Ayuntamiento de Madrid.

■ 28 a 30 de agosto: Curso: "Inmigración, asilo e integración social". Universidad de Zaragoza, sede Jaca (Huesca).

## LO QUE VENDRÁ

■ 10 a 14 de septiembre: Curso de Verano: "Participación y comunidad: el protagonismo de la sociedad civil". Universidad de La Rioja, Logroño.

■ 13 de septiembre: Conferencia: "Musulmanes asiáticos en Gran Bretaña: inmigrantes y ciudadanos", en la sede de Casa Asia, Avda. Diagonal, 373, Barcelona.

■ 13 a 15 de septiembre: "IX Congreso Español de Sociología", en la Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Barcelona, organizado por la Federación Española de Sociología (FES). Uno de los Grupos de trabajo que se constituirán es sobre "Sociología de las Migraciones". Más información en: [www.fes-web.org/congreso07](http://www.fes-web.org/congreso07).

■ 17 a 21 de septiembre: Curso: "Interculturalidad, diálogo interreligioso y comunicación". Universidad Internacional de Andalucía. Isla de La Cartuja, Sevilla.

■ 17 a 21 de septiembre: Curso: "Métodos innovadores de participación juvenil i de ciudadanía activa en el tercer sector". Campus Universitari de la Mediterrània, Vilanova i la Geltrú (Barcelona).

■ 21 de septiembre: Seminario sobre redes transnacionales y desarrollo: fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas. Instituto Universitario de Estudios sobre Migraciones, Universidad Pontificia Comillas. Información adicional en el teléfono 91 734 39 50 o en el correo: [migraciones@iem.upcomillas.es](mailto:migraciones@iem.upcomillas.es)

■ 24 a 28 de septiembre: Curso de Verano: "La imagen social del menor inmigrante: más allá de los tópicos". Universidad de Granada, sede Almuñecar.

■ 9 a 11 de octubre: Curso: "Ciudades y migraciones: urbanismo y políticas locales". Universidad Internacional Menéndez Pelayo, sede Barcelona.

■ 18 y 19 de octubre: Conferencia Europea de FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con personas sin-hogar): "Múltiples barreras, soluciones múltiples: la inserción en y a través del empleo de las personas sin-hogar en Europa". Feria de Zaragoza, Salón de Conferencias, Zaragoza.

■ 26 y 27 de Octubre: Seminario: "Realidad y percepción del fenómeno migratorio: ¿diferentes, desiguales, desconectados?". Organizan el Instituto de Investigaciones Antropológicas de Castilla y León de la Universidad de Burgos y ONGD "Entrepueblos".

■ 29 y 30 de noviembre: Curso: "Migraciones y relaciones entre estados: ¿un modelo agotado?, en Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona, Universidad Internacional Menéndez Pelayo, sede Barcelona. Más información en [info@cuimpb.cat](mailto:info@cuimpb.cat)

### PUBLICACIONES DEL OBSERVATORIO DE LAS MIGRACIONES Y DE LA CONVIVENCIA INTERCULTURAL DE LA CIUDAD DE MADRID

**Dirección:** Carlos Giménez Romero.  
Director del Observatorio de las Migraciones y de la Convivencia Intercultural de la Ciudad de Madrid.  
Director del Programa Migración y Multiculturalidad de la Universidad Autónoma de Madrid.

**Consejo de Redacción:** Nuria Lores Sánchez, Helia Isabel del Rosario, Jesús Migallón Sanz.  
(Comité de Coordinación del Observatorio).

**Área de Administración:** Susana Emper Fernández, Noemí Sastre de Diego

**Diálogos es elaborado por:** Área de Participación (Ángeles Carnacea Cruz, Francisco González Rodríguez, Luis Manzano Sánchez, M'hani Belrhrib El Hamdouni, Marcos Suka-Umu Suka, Hilde Daems y Ricardo Georges Ibrahim).

**Edita:** Observatorio de las Migraciones y de la Convivencia Intercultural de la Ciudad de Madrid. Dirección General de Inmigración y Cooperación al Desarrollo.  
Área de Gobierno de Familia y Servicios Sociales del Ayuntamiento de Madrid

**Diseño y Maquetación:** Donaire y De La Plaza Comunicación, S.L.

**ISSN:** 1699 - 6968  
**Deposito Legal:** M - 21951 - 2005

**NOTA:**  
Las opiniones expresadas en los artículos son de la responsabilidad exclusiva de los autores. Los autores de los artículos publicados mantienen la propiedad intelectual sobre los mismos.

LOS ANTERIORES NÚMEROS DE DIÁLOGOS SE PUEDEN CONSULTAR EN LA PÁGINA WEB: [www.munimadrid.es/observatorio](http://www.munimadrid.es/observatorio)