

ESTUDIO DIAGNÓSTICO SOBRE LA SITUACIÓN RESIDENCIAL EN
EL MUNICIPIO DE SANTOMERA



AGOSTO 2018

ELABORADO POR RASINET



SUMARIO

PRESENTACIÓN	3	
NOTA METODOLÓGICA	4	
PRINCIPALES DIMENSIONES DEL PROBLEMA RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN MIGRANTE EN SANTOMERA		
A.- La situación del mercado inmobiliario en el municipio	5	
B.- Demandas residenciales y estado de las viviendas disponibles	7	
C.- Las secuelas de la crisis económica: un nuevo contexto demográfico	9	
D.- El empleo que se recupera: agrícola, temporal e insuficiente para acceder y mantener la vivienda.....	11	
E.- El problema del acceso.....	13	
CONSIDERACIONES SOBRE LA RELACIÓN ENTRE EXCLUSIÓN SOCIAL, ACTITUDES ANTE LA INMIGRACIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO EN BASE A LA INFORMACIÓN EMPÍRICA RECOGIDA		15
BIBLIOGRAFÍA.....	25	
ANEXO: CUESTIONARIOS Y GUIONES BASE PARA LA RECOGIDA DE INFORMACIÓN MEDIANTE ENTREVISTAS Y GRUPOS DE DISCUSIÓN.....		26

PRESENTACIÓN

Este estudio-diagnóstico ha sido elaborado a partir de la experiencia que las trabajadoras de Rasinet hemos tenido como mediadoras entre distintas instituciones públicas y privadas, así como con particulares y vecinos de Santomera de origen migrante demandantes de vivienda en régimen de alquiler. Experiencia que apuntaba hacia una serie de problemas, bien de orden estructural, bien de orden social, que vienen dificultando el acceso a la vivienda de los vecinos de origen migrante en el municipio.

Durante los últimos meses hemos recogido información de manera sistemática. Información que poder contrastar con las conclusiones a las que habíamos llegado y que nos permitiera elaborar un diagnóstico fiable, orientando nuestra acción social de la manera más certera y equilibrada. Además, este trabajo nos ha permitido valorar problemas que van más allá del acceso inmediato a la vivienda, obteniendo así una visión más completa de la situación general del mercado de la vivienda en el municipio y de los cambios que se han producido en los últimos años, marcados inevitablemente por la crisis económica –derivada en buena medida de la explosión de una burbuja inmobiliaria– en lo que podríamos llamar la ‘cultura del alquiler’ y las actitudes de los distintos actores implicados en el mercado inmobiliario.

Así, en las páginas siguientes, trataremos de valorar qué problemas son exclusivos de la relación entre la oferta y la demanda de viviendas en régimen de alquiler en el contexto del número y las condiciones de las viviendas disponibles, y qué otros problemas son de origen social, es decir, problemas de convivencia. Con el fin de profundizar lo máximo posible en estos procesos, se mirarán otros escenarios socio-residenciales a nivel nacional y regional, que ayuden a distinguir los elementos comunes que comparte Santomera con otros territorios así como sus especificidades locales.

NOTA METODOLÓGICA

Para la elaboración de este estudio hemos seguido una metodología cualitativa. De un lado, se ha recogido información mediante la redacción de diarios de campo durante los procesos de mediación y durante las visitas a viviendas disponibles. De otro lado, se han realizado entrevistas cubriendo todos los perfiles de los agentes implicados en la cuestión residencial (bancos, instituciones públicas, propietarios de viviendas, gestores de oficinas inmobiliarias). La relación de entrevistas realizadas es la siguiente:

2 entrevistas a directores de oficina de banco (Sabadell y Bankia).

6 entrevistas a trabajadores y responsables de inmobiliarias.

1 entrevista con responsables de la concejalía de urbanismo de Santomera.

8 entrevistas con propietarios de viviendas potencialmente arrendables y con experiencia de varios años alquilando sus viviendas.

Por último, acompañando al diario de campo, se ha completado una muestra de 11 fichas de recogida de información intensiva sobre el estado general de las viviendas visitadas. En estas fichas hemos recogido datos sobre dimensiones, antigüedad, reformas, equipamiento energético, equipamiento general (muebles y electrodomésticos), valoración del estado general de la finca, perfil sociodemográfico de los vecinos, entorno urbano, servicios y tejido comercial. Esta información se ha recogido y organizado en torno a la evaluación de dos variables esenciales para el análisis de la cuestión residencial: accesibilidad y adecuación de las viviendas al perfil de los grupos demandantes.

PRINCIPALES DIMENSIONES DEL PROBLEMA RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN MIGRANTE EN SANTOMERA

A.- LA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO

En Santomera **hay un claro desequilibrio entre la demanda de viviendas en alquiler y la oferta disponible**. Tanto en los bancos como en las inmobiliarias (particularmente estas últimas) aprecian **en los últimos años un aumento exponencial de la demanda** y dificultades crecientes y con frecuencia irresolubles para satisfacer incluso un porcentaje mínimo de esa demanda. Esa escasez de oferta está **afectando singularmente a la población de origen inmigrante**. Algunos entrevistados consideran que el mercado ha repuntado en los últimos años, pero perciben que lo ha hecho penalizando aún más a la población inmigrante, como apunta un propietario:

El mercado de alquiler español ha repuntado muchísimo, y eso ha ido en perjuicio de la población inmigrante. El inmigrante estaba pagando 300 euros. Ese piso está en el mercado ahora mismo en 350-375. Tienes españoles así [muchos] y con trabajo, ¿a quién se lo alquila? ¿Al inmigrante que no quiere pagar los 350, o al español que tiene trabajo y no va a comprar vivienda y quiere alquilar? Pues al español [P1].

Aunque las entidades bancarias han mantenido colaboraciones puntuales con el Ayuntamiento de Santomera, no hay una política general, sistemática, de colaboración que trascienda puntuales convenios de financiación. **Existe la percepción general de que un plan de colaboración más ambicioso y estable debe ser un elemento imprescindible, aunque no suficiente, para encauzar el problema residencial en el municipio.**

De acuerdo con la información que manejan algunas oficinas inmobiliarias consultadas para la elaboración de este informe, **se llegan a rechazar hasta el 80% de**

las solicitudes de alquiler por falta de vivienda que ofrecer. Al igual que los bancos, desde las inmobiliarias aseguran que no hay ayudas municipales suficientes en relación con la cobertura en caso de impago o la firma de contratos garantistas:

Ahora mismo, mira, hay familias que a lo mejor tienen una carga familiar grande, con dos o tres hijos, sin trabajo, y van a una inmobiliaria a alquilar. Claro, el propietario lo primero que me pide es que estén trabajando. Claro, si no están trabajando y encima con tres niños, ¿cómo pagan el alquiler? Entonces ahí tendría que estar Servicios Sociales y decir ‘pues mira, sí, a esta señora la estamos ayudando todos los meses con equis dinero. Alquilarlo, que de ese equis dinero, nosotros vamos a poner la mitad para pagar el alquiler’. O sea, como si fueran ellos los que responden, sabes, como un aval, responde, responden de eso. Entonces, oye, se les alquilaría más fácilmente, por supuesto [I2].

Asimismo, y con carácter general, lamentan la ausencia de mediación y que no se impulsen medidas de respaldo económico a las familias ante el alquiler. No hay vivienda social. Debemos en todo caso contar con el sesgo habitual por el que tanto el ciudadano particular como el agente económico privado tienen de cargar la responsabilidad en la administración pública. El problema de la vivienda social, según el personal técnico del Ayuntamiento, radica en la falta de suelo y en la carencia de recursos económicos de la administración local:

Y es verdad que a nivel presupuestario vamos muy atrás, entonces, lo único que podríamos hacer, VPO. Si se desarrolla una zona, una unidad de actuación por ejemplo urbana, el suelo que le pertenezca al Ayuntamiento llevarlo a vivienda de protección oficial, pero nosotros no podemos desarrollar a iniciativa propia una zona de viviendas [AT1].

El precio del alquiler por mes de las viviendas disponibles visitadas oscila entre los 250 y 350 euros. Son pisos con tres habitaciones de media, con un equipamiento (muebles y electrodomésticos) elemental y situados en fincas generalmente en buen estado aunque algo viejas (construidas durante los años 80, alguna más antigua, aunque también las hay construidas entre 2001-2004).

B.- DEMANDAS RESIDENCIALES Y ESTADO DE LAS VIVIENDAS DISPONIBLES

Como ocurre en otros enclaves productivos agrícolas de la Región de Murcia, los primeros migrantes que se instalan en Santomera son, en su mayoría, varones procedentes del Magreb que se establecen en el municipio siguiendo los requerimientos del sector agrícola y desarrollan una migración de tipo circular que depende del ritmo de las cosechas. **Este perfil comienza a modificarse a comienzos de la década de los 2000, con una mayor diversidad de nacionalidades, un aumento de la llegada de mujeres migrantes, la puesta en marcha de procesos de reagrupación familiar y la creación de nuevas familias.** Un cambio que va acompañado, a su vez, de un patrón de movilidad que deja de ser temporal y móvil para dar paso a asentamientos de carácter permanente, más ajustados a los nuevos procesos de agricultura intensiva que permiten trabajar casi todo el año (Torres, 2007; Gadea *et al.*, 2015: 161). **La transformación de los perfiles y las pautas de movilidad de la migración que reside en Santomera ha dado paso a una mayor pluralidad de situaciones residenciales en el municipio,** como detalla un propietario:

Lo que sí percibo es que las familias han ido en aumento. Pero todavía no son la mayoría. Quiero decir, que la mayoría de las viviendas están ocupadas por hombres de origen magrebí, ¿vale? Sí que es cierto que con el paso del tiempo cada vez hay más familias. [...] Pero siguen quedado algunas viviendas con ese tipo de alquiler o de migración. Mucha gente metida en la misma vivienda, que varía bastante, y sobre todo hombres [P4].

En términos generales, la población de origen inmigrante demanda pisos baratos y grandes en Santomera. Con patios y terrazas. Existe una relación entre el uso de la vivienda y el tipo de vivienda demandada que se comprende a la luz de determinadas formas de sociabilidad. En algunos casos, por ejemplo para los vecinos de origen magrebí, el espacio fronterizo entre la casa y la calle es un espacio de sociabilidad. Estos vecinos buscan optimizar la relación entre el tamaño del inmueble y el precio. **Las familias extensas o el objetivo de la reagrupación familiar hacen necesarios pisos o casas grandes. En muchos casos, las familias también demandan bajos y**

primeros, con el objetivo, según una agente inmobiliaria, de evitar posibles quejas de vecinos:

Es lo que la gente más me demanda. Aunque tenga ascensor, prefieren bajos y primeros. Por el tema de que luego los niños suben y bajan y hacen ruido por la escalera y ellos no quieren molestar, entonces prefieren bajos y primeros para que no les llamen la atención por los niños. Eso me lo ha dicho mucha gente, sí [I3].

Las inmobiliarias aprecian diferencias en la gestión de la vivienda por parte del propietario que sí está dispuesto a alquilar a inmigrantes: no mantienen las casas en tan buen estado y condicionan en general el cuidado y el mantenimiento del inmueble por parte del arrendador. El propietario de una vivienda deteriorada por el uso prefiere buscar otra familia inmigrante que quiera la vivienda antes que bajar el precio del alquiler invirtiendo lo mínimo en acondicionar de nuevo el inmueble:

Las viviendas que están disponibles, quizás, hay propietarios que dicen ‘bueno, sí, a mí no me importa’. Pues vale, resulta que a lo mejor después la vivienda no está en tan buenas condiciones o estado como podría ser la de un propietario que exige que sean de aquí [I1].

De la información recogida en las fichas sobre las viviendas visitadas (en Anexo) se deduce que **el perfil sociodemográfico de los vecinos es relativamente heterogéneo**, aunque es frecuente la convivencia en una misma finca entre vecinos de origen inmigrante y personas mayores autóctonas.

De la observación sobre el estado general de la finca se han obtenido **resultados positivos**, con casos puntuales de **problemas de accesibilidad** o mal estado de fachadas y escaleras. En cuanto a la información recogida sobre el entorno urbano de los inmuebles es igualmente positiva en términos generales, tanto en lo que respecta a los servicios como al tejido comercial. La excepción es **el estado de la pavimentación, que está deteriorada en varios casos**.

Durante las visitas a las casas se han recogido, sin embargo, la preocupación de algunos vecinos de origen migrante sobre la integración de sus hijos y la falta de espacios adecuados para ellos, así como lamentos por haber sido objeto de **faltas de respeto**.

C.- LAS SECUELAS DE LA CRISIS ECONÓMICA: UN NUEVO CONTEXTO DEMOGRÁFICO

Como diversas investigaciones han señalado, en la Región de Murcia el impacto de la crisis económica ha sido especialmente acusado en la población de origen migrante y, particularmente, en el ámbito de la vivienda (Pedreño, 2014). Un hecho que, en el caso de Santomera, constatan las entidades bancarias del municipio:

Estas personas, en la época del desastre financiero, en la época de la crisis, estas personas son las que se quedaron antes sin trabajo, y entonces los bancos se han quedado con muchas viviendas y un porcentaje muy alto han sido de ellos, pero por el motivo de que claro son los primeros que se han quedado sin trabajo [B1].

El diagnóstico inicial del *Plan de Empleo y Desarrollo local* presentado por el Ayuntamiento de Santomera en 2018 dedica una parte de su análisis a la evolución de la población extranjera en la última década. Los datos muestran que desde el inicio de la crisis, Santomera experimenta un descenso continuado en el número de llegadas de población extranjera, modificando así la tendencia de años anteriores. Sin embargo, a pesar de este efecto, motivado por la intensa destrucción de empleo en sectores intensivos en mano de obra inmigrante, el municipio mantiene un cierto equilibrio entre altas y bajas. Una dinámica que contrasta con la observada en la región y en el conjunto del estado en el mismo periodo, donde las salidas de extranjeros son mucho más acentuadas y no son reemplazadas por nuevas llegadas.

La variación del número total de población extranjera en Santomera y su peso relativo con respecto al total de población del municipio confirma este hecho. En 2008 residían en Santomera 2517 personas de nacionalidad extranjera, lo que suponía un

16,8% de la población total del municipio; en 2016, la cifra de extranjeros creció hasta las 2686, representando el mismo peso relativo sobre el total, un 16,8%, muy por encima del registrado en 2016 en la Región de Murcia (13,74%) y España (9,92%)¹. Pero este equilibrio no ha sido generalizado en todos los casos. Desagregadas estas cifras según el país de nacimiento, aparecen diferencias significativas en el modo en que la población inmigrante ha reaccionado a la crisis económica. Desde el año 2007 al 2017, la población procedente de América del sur –la más numerosa tras la africana–, representada principalmente por migrantes de Ecuador, Colombia, Bolivia, ha descendido un 9% en el municipio. Por el contrario, la población de origen africano, compuesta sobre todo por migrantes de Marruecos y Argelia, ha crecido en un 72% en el mismo periodo (Padrón Municipal de Habitantes, 2018).

Como demuestran varios estudios a nivel regional y nacional, el colectivo inmigrante ha movilizado diferentes estrategias para hacer frente al empeoramiento de su situación laboral, jurídica y, sobre todo, residencial (Torres y Gadea, 2010). Estas estrategias de respuesta han ido, por ejemplo, desde la nueva emigración, ya sea retornando a sus países de origen o hacia otros países de Europa; la desagrupación familiar, donde uno de los cónyuges se queda mientras el otro reemprende el viaje de regreso con los hijos (Pedreño, 2014: 84); y, en otros casos, por la continuidad en España tratando de ajustarse a la nueva situación. En Santomera, los datos analizados con anterioridad permiten apuntar que las estrategias de nueva emigración y retorno han sido más frecuentes, aunque no muy significativas, entre los migrantes latinoamericanos. Por el contrario, la población de origen africano habría optado en mayor medida por la desagrupación familiar, la permanencia e, incluso, por establecerse en el municipio, al calor de las oportunidades de empleo abiertas por el sector agrícola a partir de 2013.

¹ Es importante matizar que los datos aportados por el diagnóstico socio-económico del Ayuntamiento de Santomera, a la hora de contabilizar la población extranjera, tiene en cuenta la nacionalidad y no el país de nacimiento, que daría una información más precisa sobre la movilidad de extranjeros en el municipio en la última década.

Este nuevo contexto demográfico apuntaría a una complejización de los problemas residenciales en el municipio. La población de origen africano –que en términos generales presenta mayores riesgos residenciales– representa en 2017 el 50% del total de extranjeros del municipio, un 15% más de lo que lo hacía antes de la crisis económica, en 2007.

D.- EL EMPLEO QUE SE RECUPERA: AGRÍCOLA, TEMPORAL E INSUFICIENTE PARA ACCEDER Y MANTENER LA VIVIENDA

Las cifras de paro y contratos registrados en Santomera reflejan un cambio de tendencia a partir de 2013 en el mercado laboral, al descender el número de desempleados y aumentar el de nuevas contrataciones. Según el informe del Ayuntamiento de Santomera, el empleo que se recupera se concentra mayoritariamente en el sector primario –predominantemente el agrario–, que multiplica por seis el número de contratos registrados en el período 2013-2016. Un empleo que en el 92,7% de los casos es eventual, lo que supone un incremento de cinco puntos porcentuales con respecto a las cifras de contratación en 2009, y se distribuye en dos periodos fundamentalmente que condensan un alto número de contratos, de septiembre a noviembre y los meses de primavera, coincidiendo con las temporadas agrícolas.

Recientes investigaciones ya habían observado esta dinámica a nivel regional que los datos de Santomera confirman: la agricultura de exportación en la Región de Murcia es una de las actividades que con mayor rapidez está logrando mejorar sus indicadores macroeconómicos. Este comportamiento del sector agrícola es atribuido por parte de los especialistas a dos elementos principales: la apuesta de la política económica regional por el fortalecimiento de los sectores de exportación para superar la crisis económica y una competitividad de las empresas agrícolas basada en la contención de los costes laborales (Gadea *et al.*, 2015). **Un modelo que se ha hecho posible gracias a un nuevo**

reclutamiento de mano de obra disponible, numerosa y barata, donde los jornaleros extranjeros vuelven a jugar un papel central.

En efecto, si se analizan los datos de contratación del sector agrario con más detalle se observa que buena parte de estas nuevas contrataciones en la Región de Murcia han estado protagonizadas por población extranjera. En 2017, según datos de afiliación a la Seguridad Social (medias anuales), el 53% del total de altas de trabajadoras y trabajadores extranjeros en la Región de Murcia se concentraron en el Régimen Especial Agrario. Asimismo, en abril de 2018 –último dato consultado hasta la redacción de este informe– las altas de extranjeros representaron solamente el 7,52% de nuevas afiliaciones al Régimen General, mientras que lo hicieron en un 60% en el Régimen Especial Agrario (Ministerio de Empleo y Seguridad Social, 2018).

Como se ha mencionado con anterioridad, el municipio de Santomera comparte ciertos rasgos de su mercado de trabajo con otros territorios de la región donde la actividad agrícola tiene un peso destacado. Uno de los más relevantes es su estratificación por género y etnia, que segrega a los trabajadores y trabajadoras de origen migrante a las posiciones de mayor vulnerabilidad del mercado de trabajo, representadas en su mayoría por el sector agrícola. Pero esta sobrerrepresentación del trabajo migrante en la agricultura murciana no es nueva. Desde finales de la década de 1980 el campo murciano se ha constituido como un nicho laboral de población inmigrante, sustentado en unas relaciones laborales caracterizadas por los bajos salarios, la inestabilidad y la precariedad que han posibilitado al sector agrícola murciano consolidarse como la “Huerta de Europa” (Pedreño, 1999). **Condiciones de vida que han mostrado su fragilidad durante la crisis económica, y que con la actual recuperación del empleo no parece que vayan a mejorar significativamente, dadas las características de los puestos de trabajo a los que está accediendo esta población: actividades agrícolas, de carácter eventual, jornadas intensivas con horarios desregulados, alta rotación y una importante presencia de Empresas de Trabajo Temporal, que debilitan aún más el vínculo entre trabajo y ciudadanía** (de Castro, 2014). Una precariedad que, en

el caso de Santomera, se hace más evidente en el ámbito de la vivienda, como confirman las entrevistas con personal técnico del ayuntamiento y propietarios de la zona:

Más que la falta de trabajo, que trabajo tienen, lo que les remuneran por el trabajo. Y luego lo que piden los propietarios por ser inmigrantes, que le piden más [TA1].

La mayoría de los inmigrantes marroquíes trabajan en los limones. Los limones, el problema que tiene es que son muchos fijos discontinuos. El fijo discontinuo llega a trabajar hasta junio-julio depende de la temporada y en algunos sitios les dan las vacaciones, que no se las pagan, porque van ya las han ido metiendo en los salarios. [...] Claro, esa gente, si val día, ¿quién sufre el pago? El propietario de la vivienda, ¿me entiendes? [P1].

E.- EL PROBLEMA DEL ACCESO

El principal problema de acceso es de carácter económico: la falta de trabajo, los bajos salarios y muy singularmente la inestabilidad en el empleo (trabajo temporal y en almacenes, sujeto a la estacionalidad y los picos de demanda). Pero este problema económico ha redundado en **un problema previo de confianza:** un proceso severo de destrucción de empleo en el sector como consecuencia de la crisis provocó un aumento de los impagos. Sin embargo, desde los bancos, se pone el énfasis en el problema de la estabilidad de los ingresos más que en el historial de impagos y se relaciona insistentemente la inestabilidad con el tipo de empleo que desempeñan. Algunos bancos, a la hora de valorar los riesgos, priorizan el tipo de trabajo que desempeñan sobre el volumen de ingresos que puedan justificar:

Primero que no tienes un nivel de ingresos todos los meses del mismo, ¿vale?, porque al final trabajan por campañas, entonces hay meses que a lo mejor cobran 500 euros y hay meses que cobran 2000 euros. ¿Qué pasa? Que nosotros, para calcular el tema de la financiación, miramos la capacidad de endeudamiento, y claro, un cliente no puede endeudarse más de un 30, 35% o un 40%, como muchísimo, de sus ingresos [B2].

La política de los bancos en relación con el alquiler de viviendas es clara: **prefieren vender que alquilar;** prefieren mantener las viviendas vacías a la espera de comprador

antes de ofertarlas en el mercado de alquiler; prefieren bajar el precio de la vivienda para vender antes que ofertarla en el mercado de alquiler. Algunos (antiguo BMN) no alquilaban sino era en base a un convenio de fines sociales.

Por último, las dificultades específicas de acceso a la vivienda por parte de la población de origen inmigrante están relacionadas con **un problema de confianza que trasciende la percepción sobre la solvencia económica del potencial arrendatario y que sí tiene que ver con las actitudes ante la inmigración por parte de determinados sectores de la población autóctona**. Según las empresas inmobiliarias estas actitudes son particularmente frecuentes en el ámbito del alquiler. En el siguiente apartado se volverá sobre este aspecto.

En alquiler sí que sé que la población inmigrante suele tener una mala fama: ‘madre mía, van a meter a no sé cuántos en el piso’, sobre todo la población marroquí, ahí hay una desconfianza [I3].

Sí que es verdad, que a lo mejor al colectivo árabe no se le pueden alquilar. Pero no por nada, sino porque dejan los pisos muy mal, muy mal. Las normas de la comunidad de vecinos nos les hacen ni caso, y hay algunas veces algunos enfrentamientos. No es el 100% de esta gente, hay de todo, pero casi el 100%. Y más cuando son chicos solos [I2].

CONSIDERACIONES SOBRE LA RELACIÓN ENTRE EXCLUSIÓN SOCIAL, ACTITUDES ANTE LA INMIGRACIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO EN BASE A LA INFORMACIÓN EMPÍRICA RECOGIDA

Desde el año 2007, el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) realiza una encuesta anual para conocer las actitudes de los españoles hacia la inmigración y cómo estas evolucionan en el tiempo. Una de las preguntas, de las más de sesenta que componen el cuestionario, trata de averiguar el nivel de aceptación que generan diferentes relaciones con personas inmigrantes. En el primer estudio, “alquilar un piso a inmigrantes” se destacaba como la relación más rechazada entre los encuestados, con un 20,7%, diferenciándose significativamente de otras relaciones con mayores niveles de aceptación, como por ejemplo, “trabajar/estudiar con inmigrantes” o que los hijos “lleven amigos inmigrantes a casa”².

Casi una década después, estas cifras se mantienen constantes. El último informe disponible, de 2017, revela que alquilar un piso a inmigrantes sigue siendo la práctica que genera más rechazo entre los españoles –con una diferencia de 3 puntos porcentuales menos con respecto a 2007: 17,7%. Además, “vivir en el mismo barrio en el que viven muchos inmigrantes”, con un 8,2%, pasa a ser la segunda situación más rechazada, lo que supone un incremento de más dos puntos porcentuales de esta categoría en la última década.

Incluso, unos años antes, en 2005, el grupo de investigación social Colectivo Ioé ya había publicado un estudio sobre vivienda en Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana donde el 58% de la población africana entrevistada, el 43% de latinoamericanos y el 18%

² El resto de opciones que contempla la encuesta, son: “Vivir en el mismo bloque en el que viven inmigrantes”; “Que un inmigrante sea su jefe en el trabajo; Que su hijo/a se case con una persona inmigrante”; y “Llevar a su hijo/a a un colegio donde haya muchos niños hijos de inmigrantes”.

Europeos del Este declararon haber tenido dificultades de acceso a la vivienda “por ser inmigrante” (Colectivo Ioé, 2005).

Estos datos permiten sostener que **el rechazo hacia el ciudadano inmigrante en el ámbito de la vivienda en España, bien como inquilino, bien como vecino, lejos de disminuir se ha consolidado y extendido con el paso del tiempo**, a pesar del proceso de inserción social, laboral y residencial experimentado por esta población en las últimas dos décadas. **De tal forma que, a la hora de analizar las dificultades residenciales del vecindario inmigrante en Santomera, es importante partir de este hecho, a saber: el bajo nivel de aceptación que, en términos generales, existe en la sociedad española a alquilar una vivienda a personas inmigrantes.** Sin embargo, si bien estos datos constatan que no estamos ante un fenómeno nuevo ni específico de Santomera, es necesario examinar cómo opera este rechazo en el municipio.

Según la información cualitativa obtenida, en Santomera existe una **relación entre la significación étnica del espacio y el mercado inmobiliario**: ninguno de los entrevistados entre los empleados de banca considera que haya un grupo de población inmigrante específico que genere más desconfianza que otro y aseguran que su relación con los clientes migrantes no ha cambiado en los últimos años (“son un cliente más”). Sin embargo **sí observan una depreciación de las viviendas en las zonas donde se concentra más población de origen árabe**. Como causas de esa depreciación apuntan a un deterioro del espacio urbano y a la aparición de problemas generales de convivencia, si bien no a un aumento de la percepción social de la inseguridad. Se aprecia una tendencia acusada a situar la responsabilidad de la falta de integración del lado del migrante:

En un edificio donde...será por sus costumbres y demás, donde se meten marroquíes o argelinos o tal el precio baja, el precio baja. Tienen otras costumbres y no son muy compatibles se ve y entonces baja el precio. Un edificio donde se metan ahí familias marroquíes baja el precio [B1].

Es entre los trabajadores de empresas inmobiliarias donde se aprecia con más claridad **una actitud de rechazo**. Miran el factor económico desde otra óptica. Aunque

aseguran tomar en consideración únicamente el empleo y la continuidad en los ingresos como elemento de juicio para alquilar o no una vivienda, a la hora de valorar de manera general las dificultades de la población migrante para acceder a la vivienda ya no sitúan por delante el problema del acceso y la calidad del empleo o del volumen de ingresos sino de

- A) las **pautas de comportamiento económico de la población migrante**, particularmente de origen árabe (“todo su dinero lo envían a Marruecos”, “el dinero que ganan va directamente para Marruecos”). Preguntados sobre qué grupos de población generan más desconfianza, obtenemos más respuestas claras sobre **la población de origen marroquí y argelina**, en algún caso haciendo explícito que son quienes menos cuidan las viviendas;
- B) los **usos de la vivienda** (no valoran el hacinamiento como consecuencia de una desventaja social o precariedad económica sino como algo propio del grupo de población) y el deterioro de las mismas, o se les acusa de hacer negocio con el subarrendamiento;
- C) fuente de **conflictos y problemas de convivencia percibidos como consecuencia de aspectos culturales** (si bien no los vinculan con la presencia de mezquitas o lugares de culto, sino con la de bares). En este punto apreciamos **un deslizamiento muy común en la articulación de prejuicios contra la inmigración**, pues dentro de lo que identifican como “valores incompatibles”, a la hora de buscar ejemplos, mencionan fundamentalmente cuestiones de civismo, que poco o nada tienen que ver con los valores y sí con las fricciones de convivencia propias de casi cualquier comunidad de vecinos: “hablan fuerte”, “sacan la basura goteando”. Son las respuestas propias de un discurso inducido sobre los valores incompatibles.

Además, preguntados los trabajadores de negocios inmobiliarios, sí se considera como elemento de juicio adicional para cerrar un contrato si los arrendatarios tienen o no hijos y afirman que **la primera causa del rechazo a alquilar (ante una oferta concreta) es que los solicitantes tengan hijos o familias extensas, por delante del temor a un uso inadecuado que deteriore el inmueble:**

El primer motivo yo creo que son los niños, que tienen bastantes niños, o las familias que se traen o que llega familia con ellos, y tienen que convivir con ellos mientras encuentran algún otro alquiler. Entonces yo creo que sería masificación [I4].

En algunas entrevistas se afina más: aún **genera más desconfianza y rechazo alquilar a grupos de trabajadores varones** que a familias extensas. Sólo en aquellos casos es que el arrendador manifiesta explícitamente que no está dispuesto a alquilar a inmigrantes, el deterioro de la vivienda pasa a ser la motivación principal y en casi todos los casos se trata de propietarios de vivienda nueva, que ya han decidido subir el precio al límite del mercado para eliminar potenciales arrendatarios inmigrantes:

Estoy en desacuerdo porque cuando hay viviendas en alquiler son para todos. Excepto, es verdad, hay algunas viviendas que son nuevas a estrenar y están pagando una hipoteca que está asfixiada la gente y entonces no puedes meter a cuatro chicos árabes solos a ese piso porque cuando salgan está para tirarlo. Eso hay que respetarlo. Y cada uno ponerse en el lugar de los dos [I2].

Esta **jerarquización de grupos y colectivos de migrantes con respecto a la vivienda** no es un fenómeno específico de Santomera. En *Los nuevos vecinos de la mancomunidad del Sureste* (2007), Francisco Torres utiliza el término ‘jerarquía valorativa’ para explicar cómo, en el caso del acceso a la vivienda en la zona del Campo de Cartagena, “el recelo y la negativa a alquilar a inmigrantes se gradúa según el colectivo de referencia al que pertenezca el candidato a inquilino o inquilina, su situación familiar y, por supuesto, las pruebas de recursos económicos que pueda presentar” (Torres, 2007: 120).

Cuadro 1: *Situación y riesgos residenciales según la fase migratoria*

FASE	SITUACIÓN Y RIESGOS TÍPICOS
Llegada	Subarriendo, hacinamiento Alojamientos de acogida Ocupaciones ilegales, vivir en la calle
Regularización/contratación	Infravivienda de alquiler Recelos y desconfianza Estafas
Estabilización	Alquiler o compra Conflictos con vecinos Problemas con el alquiler o hipoteca Desalojo por no pagar

Fuente: Inmigración y Vivienda en España, Colectivo IOE (2005).

Así, si bien la población migrante ha experimentado un proceso de estabilización en el municipio, la permanencia de ciertos sesgos étnicos en el acceso a la vivienda provoca que los riesgos residenciales que afrontan no hayan completado del todo la transición hacia dificultades más habituales de una población ya consolidada en un territorio, produciéndose un desajuste estructural entre su ciclo migratorio y su situación residencial (cuadro 1). Un desequilibrio que explica cómo, ante mejoras laborales y económicas conseguidas por la población migrante, éstas no se traduzcan necesariamente en mejoras residenciales equiparables.

En este mismo sentido, los trabajadores de las inmobiliarias, al igual que los empleados de banca, establecen una **relación entre la depreciación de los pisos y el aumento de la población migrante en un área concreta**, aunque eso no implique una relajación en cuanto a las exigencias para la venta o alquiler de vivienda a la población de origen inmigrante en esas mismas zonas. Tampoco una desinversión en la construcción y venta de viviendas nuevas pues “ellos se concentran en viviendas antiguas”. Hablan de un “deterioro general” de las zonas donde se concentra la población de origen migrante **y un incremento de las dificultades para vender a la población autóctona:**

[...] Hay ciertas zonas que hay población extranjera, por ejemplo marroquíes, que es sobre todo aquí lo que hay, pues esa zona como que ya no la quiere la población que no es extranjera. No la quieren, ‘aquella calle no, porque aquella calle está llena de moritos’, ¿vale? Aquella calle no, porque aquella calle tal?. No la quieren, porque la consideran de más bajo nivel. Porque los edificios pues como que están peores los edificios...y un bajo allí, un bajo comercial no vale nada, una tienda allí no va a tener salida [I3].

Es importante destacar otra vez que **no se manifiesta una percepción clara sobre el deterioro del espacio urbano**, la desatención municipal, **ni –lo más importante en términos de percepción social– problemas de convivencia o seguridad** (sólo en ocasiones se mencionan aspectos relacionados con las drogas o el trapicheo). Pero **sí aprecian problemas de integración** (recurrente: “no quieren adaptarse” y “los marroquíes no quieren adaptarse”, a veces con énfasis en la integración de los niños en los colegios y los jóvenes en los institutos (aunque en este punto existen discursos

encontrados, algunos entrevistados creen que se integran mejor que los adultos y otros que lo hacen peor; otros consideran que los niños se integran bien en los colegios –“no hay diferencia”– pero la fractura aparece en los institutos) y fricciones derivadas de lo que consideran “incompatibilidad de valores”.

En otros perfiles de entrevistados (propietarios que son profesionales en el ámbito de la educación) se subraya **la diferencia entre jóvenes y adultos en relación con la integración**: los adultos se agrupan por nacionalidades. Mientras en los centros educativos trabajan con niños de hasta 17 nacionalidades diferentes (27-28% de origen migrante en algunos centros) sin apreciar grandes problemas de integración. Asimismo, destacan una mayor implicación de las familias migrantes con los centros y en el seguimiento de los alumnos:

Cuando llamamos a un padre inmigrante es el primero que viene, o la madre o el padre, ¿vale? Están muy preocupados la mayoría por la educación de sus hijos, responde muy bien a todas las propuestas que les hacemos. Cuando el chaval o la chavala se ha comportado incorrectamente son los primeros que dicen tú aquí has venido a trabajar, déjate de tonterías, déjate de historias, de peleas o de lo que sea. O sea que, en ese sentido, tenemos que decir que las familias están y que están y quieren, quieren estar [PC1].

Existe además una **clara percepción de la segregación del espacio público**. En las entrevistas mantenidas con propietarios de viviendas en alquiler se habla de diferentes hábitos en el uso de la vivienda, aunque no se percibe directamente como algo problemático (“suelo para dormir, suelo para comer, mesas bajas sin sillas, muchas camas plegables”). Sí se perciben como potencialmente problemáticos los usos del espacio público (por ejemplo, las horas de ocupación de la calle): “no dejan a los autóctonos que disfruten de ellos, ocupan todo para ellos...”

El **discurso institucional presenta coincidencias a la hora de identificar las líneas de fractura social que inciden sobre la cuestión inmobiliaria**, pero difieren en aspectos clave en cuanto su evaluación. Son conscientes de que es la población de origen magrebí la que produce más desconfianza. Son conscientes también de que **existen**

actitudes racistas tácitas que alimentan esa desconfianza y que la percepción social de los propietarios no se corresponde con la experiencia concreta de la convivencia en el municipio ni de la experiencia sobre el alquiler de los pisos. **Sí son conscientes del deterioro del espacio urbano** (en mayor medida, curiosamente, que los propios vecinos que, como hemos visto, no lo perciben como un problema sustancial). En cuanto a la **colaboración institucional** o las **políticas de vivienda pública**, advierten de que no hay suelo para vivienda social, ni hay capacidad económica para impulsar programas ambiciosos en ese sentido. Reconocen que no hay ayudas al alquiler ni compromiso municipal de cobertura en caso de impago:

Nos gustaría, pero para eso tienes que desarrollar zonas urbanas, que no se ha desarrollado ninguna en diez años. Y si no hay disponibilidad de suelo, nosotros no tenemos disponibilidad económica para hacerlo [TA1]

El **discurso de los propietarios** entrevistados tiene características similares al de los responsables de negocios inmobiliarios, pues que hasta cierto punto estos se hacen eco de aquellos. En sus representaciones sobre el inquilino migrante sigue funcionando de forma muy negativa la primera etapa de asentamiento de jornaleros magrebíes en el municipio, que condiciona el acceso a la vivienda, sobre todo, de la población marroquí y argelina:

Esto viene de a lo mejor, de hace 12, 14 o 15 años donde la población era casi toda hombres. A lo mejor te estoy hablando de 15 o 20 años. La población eran, la mayoría eran hombres, y entonces vivían en grupos de hombres. Pues imagínate, grupos de hombres, yo he visto hasta hacer de comer pinchos morunos en un llanta de coche y con leña dentro de una habitación. Eso ha hecho mella en la población y es muy difícil controlar a cinco hombres viviendo en una casa que te paguen los cinco, entonces eso, ha ido arrastrando... [P1].

Aunque en las entrevistas señalan como causas de la desconfianza hacia los inmigrantes para alquilar sus viviendas las condiciones del trabajo informal y el que a su juicio estos “no consideran el pago una prioridad”, **las empresas inmobiliarias reconocen que existen más elementos que sustentan el recelo de los propietarios: la desafección e incapacidad que atribuyen a la población migrante para adaptarse a las normas de convivencia, la generalización de las ‘malas**

experiencias', el mal uso de la vivienda y el temor a una desvalorización del inmueble:

Sí, creo que quienes lo tienen más complicado son los árabes. ¿Por qué? Pues porque en general si una persona tiene una vivienda de alquiler, piensa que no se la van a cuidar de la misma forma. [...] Básicamente, porque las personas piensan o creen o en algún momento han experimentado que no han cuidado la vivienda, no la han dejado en el estado que estaba...o simplemente por motivos de discriminación [I1].

Como en el caso de las inmobiliarias, los propietarios también establecen una jerarquización del valor económico y simbólico del inquilino dependiendo de su origen nacional. De nuevo, el grupo que mayor desconfianza provoca es la población árabe, aunque en relación a la seguridad/miedo sólo se menciona a los inmigrantes del este de Europa. Particularmente, la percepción sobre el inquilino marroquí y argelino sigue siendo negativa “no tienen hábitos de limpieza” y “destrozan la vivienda”, una desconfianza que les lleva a preferir tener la vivienda vacía a realizar un contrato de alquiler:

Ha venido mucha gente [inmigrante]. Si no lo conozco y no tengo una seguridad mejor no lo alquilo [P3].

Sin embargo, aprecian una cierta “integración” que les lleva a hacer un uso de la vivienda cada vez más parecido al del vecino autóctono, **especialmente en el caso de las familias, a las que asocian a un mejor cuidado del inmueble, una mayor garantía de pago y más integración social que en hombres solos**. Lo que limita, en muchos casos, a los varones magrebíes a un ‘sub-mercado de la vivienda de alquiler’ (Martínez Veiga, 1999), donde prima el hacinamiento, una mayor antigüedad de los inmuebles y la ausencia de intermediación de las agencias inmobiliarias:

Insisto muchísimo en que depende del perfil familiar. Es decir, no es lo mismo un señor que esté aquí con su mujer y con dos hijos y que tiene...que el otro perfil. Que te lo alquila un chico, que luego va a meter a otros compatriotas. Nada. Y además se va a ir sin pagar. Y además no va a ver forma de echarlo [P2].

Sin embargo, en ocasiones **encontramos un discurso ambivalente en relación con la familia extensa**: valoran negativamente la presencia de mucha gente en la vivienda, pero aprecian la solidaridad intrafamiliar (“ante la necesidad, dan cobijo”; “en este sentido son mejores que nosotros”). Además, al igual que el resto de entrevistados, los propietarios también identifican cierta segregación en el espacio público:

Tú no ves a un grupo de...un inmigrante, o sea un marroquí con un español. Es muy difícil verlo. [...] Por ejemplo, en los jardines con los críos son mujeres. Las que están, se juntan entre ellas y...Yo entiendo que con el paso del tiempo, se irán integrando más lo que son los hijos, porque los hijos están en los colegios [P1].

Pero la **ambivalencia en la imagen, percepción y discurso sobre la inmigración** de estos entrevistados se manifiesta de muy distintas maneras: por ejemplo, a la vez que manifiestan el rechazo, a veces de manera contundente (“Nadie quiere tenerlos cerca”), **consideran que la confianza hacia el inmigrante va a mejor** (es un discurso coincidente con el de los demás entrevistados), particularmente cuando son preguntados por su experiencia personal y no sólo con carácter general. También existe la percepción de **una mayor participación en la vida del municipio por parte de los vecinos de origen inmigrante**: “Cada vez se integran más”, “Dentro de unos años seremos una sociedad mestiza”. Asimismo, muchos aseguran no querer tener cerca negocios gestionados por población inmigrante (tiendas o carnicerías) pero **no hay un rechazo contundente hacia el establecimiento de mezquitas u otros lugares de culto**, por más que deslicen prejuicios: los magrebíes “encubren con la religión su retraso social”.

De nuevo, tienden a cargar la responsabilidad sobre la administración pública municipal y reclaman una política que fomente el alquiler de viviendas vacías, pero manteniendo la exigencia de avales bancarios y de garantías respecto de la responsabilidad del inquilino a la hora de pagar. La decisión de algunos propietarios de mantener las viviendas vacías en lugar de alquilar a población migrante es conocida por los propios demandantes de alquiler, como expresa una mujer inquilina marroquí que busca vivienda en el municipio:

Está bien, todo bien, pero la vivienda de alquilar no hay nada. La gente española tiene casas o pisos vacíos pero no quiere alquilarlas, no sé por qué [IN1].

Encontramos propietarios cuya experiencia personal como arrendadores a vecinos de origen inmigrante es buena pero que mantienen la desconfianza “hacia quienes no conocen” o comparten un discurso crítico sostenido en clichés. Incluso cuando valoran de manera altamente satisfactoria su experiencia concreta, dan crédito a las historias más llamativas sobre la degradación de las viviendas o los problemas de impago, lamentando la falta de amparo legal:

“Hay un matrimonio marroquí que ya llevan por lo menos cinco o seis años [de inquilinos], eso es fenomenal. Una familia, un matrimonio ahí con sus tres hijos que han tenido aquí en España, la hija está ya en el instituto estudiando...Integraos. Los dos están fijos trabajando. Pero para uno que hay bueno, como hay noventa y tantos o cien malos, pues no, no se la alquilo a nadie [marroquíes] [P3].

En definitiva, la población migrante sigue ocupando en la actualidad una posición vulnerable en el ámbito de la vivienda en Santomera, explicada por las condiciones socio-económicas que enfrentan y la permanencia de sesgos étnicos. Factores que, sumados al actual contexto del mercado inmobiliario marcado por una ausencia de vivienda pública y privada asequible, un mayor protagonismo de los procesos de selección de inquilinos y un incremento –y diversificación– de la demanda de alquiler, nos hablan de una **situación emergencia residencial del vecindario migrante en el municipio.**

BIBLIOGRAFÍA

Ayuntamiento de Santomera (2018): *Plan Empleo y desarrollo local Santomera – Diagnóstico inicial*. Versión no publicada.

Centro de Investigaciones Sociológicas (2016): *Actitudes hacia la inmigración* (IX). Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas. Recuperado de:
http://www.cis.es/cis/opencm/ES/2_bancodatos/estudios/ver.jsp?estudio=14315

— (2008): *Actitudes hacia la inmigración* (I). Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas. Recuperado de:
http://www.cis.es/cis/opencm/ES/2_bancodatos/estudios/ver.jsp?estudio=9680

Gadea, M.E., de Castro, C., Pedreño, A., Moraes, N. (2015): Jornaleros inmigrantes en la agricultura murciana. En *Migraciones* 37, pp. 149-169.

Martínez Veiga, U. (1999): *Pobreza, segregación y exclusión espacial: la vivienda de los inmigrantes extranjeros en España*. Barcelona: Icaria.

Gutiérrez, E. y Jarabo, A. (2013): *Informe 2013 sobre discriminación en la vivienda hacia personas inmigrantes*. Madrid: Provivienda. Recuperado de: http://www.provivienda.org/wp-content/uploads/2013/08/Informe_final_090414.pdf

Torres, F. (2009): La inserción residencial de los inmigrantes en la costa mediterránea española. 1998-2007. Co-presencia residencial, segregación y contexto local. En *AREAS. Revista Internacional de Ciencias Sociales*, N°28, pp. 73-87.

Torres, F. (dir.), Carrasquilla, C., Gadea, E., Meier, S. (2007): *Los nuevos vecinos de la mancomunidad del Sureste. Los inmigrantes y su inserción en Torre Pacheco, Fuente álamo y La Unión (Murcia)*. Murcia: Ediciones de la Universidad de Murcia.

Torres, F. y Gadea, E. (2010): Inserción laboral de los inmigrantes. En *Sociología del Trabajo*, nueva época, n°69, pp. 73-94.

ANEXO: CUESTIONARIOS Y GUIONES BASE PARA LA RECOGIDA DE INFORMACIÓN MEDIANTE ENTREVISTAS Y GRUPOS DE DISCUSIÓN

ESTADO GENERAL DE LA VIVIENDA

Dirección:

Dimensiones (m² aprox.):

Número de habitaciones:

Año de construcción (aprox.):

Año última reforma:

Equipamiento energético:

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Gas y electricidad

Muebles y electrodomésticos:

Observaciones sobre el estado general del inmueble (ventilación, condiciones higiénicas, etc.):

Precio alquiler:

FINCA

Nº de plantas:

Nº de viviendas por planta:

Nº de viviendas ocupadas:

Ascensor: sí/no

Perfil sociodemográfico de los vecinos:

- Edad aproximada (predominante)
- Nacionalidad/origen
- Vecinos con necesidades sociales específicas

Observaciones sobre el estado general de la finca (fachada, estado de la escalera, condiciones higiénicas, etc.):

ENTORNO URBANO

Localización:

Proximidad a instalaciones industriales agresivas:

Servicios:

- Educación (escuelas de educación infantil, colegios, institutos):
- Servicios de salud (ambulatorio, urgencias, farmacias):
- Instalaciones deportivas:
- Parques y jardines:

Tejido comercial:

Trasporte:

Alumbrado:

Recogida de basuras:

Pavimentación:

Observaciones sobre el estado general del entorno urbano

GUIÓN ENTREVISTA ABIERTA - INMOBILIARIA

Perfil entrevistado

Edad:

Sexo:

Inmobiliaria:

Antigüedad de la inmobiliaria en el municipio:

Antigüedad en el puesto:

Fecha y lugar de realización de la entrevista

Memoria compartida

T1

Valoración general de tu experiencia en el sector

Como sabes, somos una asociación que entre otras cosas trata de solucionar los problemas de acceso a la vivienda en Santomera que encuentra una parte de la población, singularmente de población de origen inmigrante. En nuestra experiencia, se trata de un sector de la población que tiene dificultades para acceder al mercado de vivienda en alquiler. ¿Cuáles crees que son las razones de esa dificultad?

T1.1. Económica

Falta de trabajo. Tipo de trabajo.

¿Cuáles son esas condiciones laborales?

Falta de ayudas públicas (ir a bloque 5)

T1.2. Confianza

¿En relación a impagos, cuidado del inmueble, cumplimiento del contrato o a posibles problemas de convivencia?

T1.3. Estabilidad

¿La falta de estabilidad se debe a la falta de ingresos estables, al tipo de trabajos que realizan o a cuestiones propias de su cultura?

T1.4. Adecuación de la vivienda a las necesidades de esta población

¿Qué tipo de vivienda cree que buscan/necesitan?

T2

En tu opinión ¿hay algún grupo entre la población inmigrante que genere más desconfianza a la hora de decidir si alquilar o no una vivienda?

¿Por qué?

T3

T3.1. ¿Cuáles son los criterios que sigues o que aplica la inmobiliaria a la hora de decidir si ofrece o no un cliente al propietario o si alquila o no una vivienda propiedad de la inmobiliaria?

Únicamente económicos: nóminas, avales, etc.

Económicos y de confianza basada en la experiencia previa con determinados perfiles de población

Si el solicitante es de origen inmigrante ¿Tiene en cuenta si ya vivía en la localidad/región/país y desde cuándo? (Confianza y arraigo)

¿Tiene en cuenta otros factores, como la situación familiar (hijos sí/no, edad de los hijos, ocupación de los hijos)?

T3.2. ¿Tiene algún tipo de protocolo establecido por la inmobiliaria para la evaluación del solicitante más allá de la exigencia de documentos y datos que certifiquen su solvencia económica?

T3.3. De las solicitudes de alquiler que cumplen los requisitos formales y están adecuadamente documentados que traslada al propietario, en general ¿Son más las que se aceptan o las que se rechazan?

¿Cuáles son los motivos más habituales de rechazo? (Falta de garantías respecto de la solvencia)

¿Cuál es el segundo motivo?

T4.

Relación entre significación étnica del espacio y mercado inmobiliario.

T4.1. En tu experiencia ¿Cómo reacciona el mercado de la vivienda en un área de creciente presencia inmigrante?

Descenso de precios sí/no

Dificultades para vender o alquilar a población autóctona en esa zona sí/no

Tendencia a suavizar las exigencias para la venta/alquiler de vivienda a población de origen inmigrante en esa zona sí/no

(Desinversión) Descenso de la inversión para la construcción/venta/alquiler de vivienda nueva en esa zona.

T4.2. (Percepción causas)

¿Por qué?

Deterioro del espacio urbano

Desatención municipal

Problemas generales de convivencia

Problemas concretos de seguridad

T4. 3. ¿Hay propietarios que a la hora de contratar los servicios de la inmobiliaria especifican entre sus condiciones que no se ofrezcan a población de origen inmigrante?

Si los hay, ¿exponen sus razones para hacerlo?

Si las exponen ¿qué razones son? desconfianza por insolvencia; desconfianza por uso y cuidado de la vivienda; desconfianza por permanencia/incumplimiento del contrato; desconfianza por posibles problemas de convivencia con los vecinos de una misma finca/ problemas de convivencia en zona residencial.

T4.4. Entre aquellos propietarios que sí están dispuestos a alquilar su piso a población inmigrante, ¿especifican algún tipo de preferencia respecto de la nacionalidad o grupo cultural de origen?

T4.5. Entre aquellos propietarios que sí están dispuestos a alquilar su vivienda a población inmigrante ¿observa alguna diferencia en la gestión de la vivienda respecto de aquellos que no quieren alquilarla a inmigrantes?

Mayor/menor inversión en cuidado de la vivienda: pintura, renovación de equipamientos, renovación de muebles y electrodomésticos, etc.

Mayor/menor flexibilidad en la negociación del precio del alquiler.

T4.6. ¿Existe una política de colaboración con los ayuntamientos u otros organismo públicos responsables para la adecuación y gestión de las viviendas con fines sociales?

Si no, ¿Por qué? (ir T7)

T5

Desde que trabaja en la inmobiliaria ¿ha cambiado en los últimos años la relación con la población inmigrante? (tanto para compañeros de empresa como para propietarios de viviendas)

Sí/No

Más/menos desconfianza / ¿Por qué?

Más/menos precariedad en los modos de vida /¿Por qué?

Crisis económica

Más/menos pisos

Aumento/descenso de los precios

Y más allá de su visión como empleado/empresario de una inmobiliaria, en general, como ciudadano ¿cree que ha cambiado la relación con la población inmigrante?

T6

Cuestiones generales sobre integración

T6.1. Actitud ante mezquitas u otros lugares de culto (¿Cree que la construcción de una mezquita en un barrio o la habilitación de un local para convertirlo en lugar de culto tiene impacto en el mercado de la vivienda?)

T6.2. Integración de niños en los colegios y jóvenes en los institutos

T6.3. Problemas de convivencia con los adultos

T6.4. Incompatibilidad de valores ¿cuáles?



T.6.5. Seguridad

T7

Relación con instituciones públicas.

Ayudas o beneficios fiscales a quien alquila viviendas.

Compromiso municipal de cobertura en caso de impago.

Vivienda social.

Contratos garantistas.

Final. Alguna otra cuestión que quieran comentar.

GUIÓN ENTREVISTA ABIERTA - BANCOS

Perfil entrevistado

Edad:

Sexo:

Tipo de puesto que desempeña en el banco:

Banco:

Antigüedad en el banco:

Antigüedad en el puesto:

Fecha y lugar de realización de la entrevista

Memoria compartida

T1

Valoración general de tu experiencia en el sector

Como sabes, somos una asociación que entre otras cosas trata de solucionar los problemas de acceso a la vivienda en Santomera que encuentra una parte de la población, singularmente de población de origen inmigrante. En nuestra experiencia, se trata de un sector de la población que tiene dificultades para acceder al mercado de vivienda en alquiler. ¿Cuáles crees que son las razones de esa dificultad?

T1.1. Económica

Falta de trabajo. Tipo de trabajo.

¿Cuáles son esas condiciones laborales?

Falta de ayudas públicas (ir a bloque 5)

T1.2. Confianza

¿En relación a impagos, cuidado del inmueble, cumplimiento del contrato o a posibles problemas de convivencia?

T1.3. Estabilidad

¿La falta de estabilidad se debe a la falta de ingresos estables, al tipo de trabajos que realizan o a cuestiones propias de su cultura?

T1.4. Adecuación de la vivienda a las necesidades de esta población

¿Qué tipo de vivienda cree que buscan/necesitan?

T2

En tu opinión ¿hay algún grupo entre la población inmigrante que genere más desconfianza a la hora de decidir si alquilar o no una vivienda?

¿Por qué?

T3

T3.1. ¿Cuáles son los criterios que sigues o que aplica el banco a la hora de decidir si alquila o no una vivienda?

Únicamente económicos: nóminas, avales, etc.

Económicos y de confianza basada en la experiencia previa con determinados perfiles de población

Si el solicitante es de origen inmigrante ¿Tiene en cuenta si ya vivía en la localidad/región/país y desde cuándo? (Confianza y arraigo)

¿Tiene en cuenta otros factores, como la situación familiar (hijos sí/no, edad de los hijos, ocupación de los hijos)?

T3.2. ¿Cuánto margen de decisión tienes respecto de si el banco alquila o no una vivienda?

Mucho o bastante

Poco o ninguno: los criterios los establece el banco en exclusiva y cada solicitud debe pasar por otro órgano decisión del banco más allá de la oficina (Riesgos).

¿Tiene algún tipo de protocolo establecido por el banco para la evaluación del solicitante más allá de la exigencia de documentos y datos que certifiquen su solvencia económica?

T3.3. De las solicitudes de alquiler que cumplen los requisitos formales y están adecuadamente documentados que eleva al banco (Riesgos), en general ¿Son más las que se aceptan o las que se rechazan?

¿Cuáles son los motivos más habituales de rechazo? (Falta de garantías respecto de la solvencia)

¿Cuál es el segundo motivo?

T4.

Relación entre significación étnica del espacio y mercado inmobiliario.

T4.1. En tu experiencia ¿Cómo reacciona el mercado de la vivienda en un área de creciente presencia inmigrante?

Descenso de precios sí/no

Dificultades para vender o alquilar a población autóctona en esa zona sí/no

Tendencia a suavizar las exigencias para la venta/alquiler de vivienda a población de origen inmigrante en esa zona sí/no

(Desinversión) Descenso de la inversión para la construcción/venta/alquiler de vivienda nueva en esa zona.

T4.2. (Percepción causas)

¿Por qué?

Deterioro del espacio urbano

Desatención municipal

Problemas generales de convivencia

Problemas concretos de seguridad

T4. 3. ¿Cuál es a tu juicio, y en términos generales, la política del banco en relación con el alquiler de viviendas?

Interesa o no tener viviendas en alquiler

Prefiere vender a alquilar

Prefiere aguantar las viviendas vacías a la espera de venta antes de ofertarlas en alquiler
Prefiere bajar el precio de la vivienda para vender antes que alquilar

T4.4. ¿Existe una política de colaboración con los ayuntamientos u otros organismo públicos responsables para la adecuación y gestión de las viviendas con fines sociales?

Si no, ¿Por qué? (ir T7)

T5

Desde que desempeña este trabajo en el banco ¿ha cambiado en los últimos años la relación con la población inmigrante?

Sí/No

Más/menos desconfianza / ¿Por qué?

Más/menos precariedad en los modos de vida / ¿Por qué?

Crisis económica

Más/menos pisos

Aumento/descenso de los precios

Y más allá de su visión como empleado del banco, en general, como ciudadano ¿cree que ha cambiado la relación con la población inmigrante?

T6

Cuestiones generales sobre integración

T6.1. Actitud ante mezquitas u otros lugares de culto (¿Cree que la construcción de una mezquita en un barrio o la habilitación de un local para convertirlo en lugar de culto tiene impacto en el mercado de la vivienda?)

T6.2. Integración de niños en los colegios y jóvenes en los institutos

T6.3. Problemas de convivencia con los adultos

T6.4. Incompatibilidad de valores ¿cuáles?

T6.5. Seguridad

T7

Relación con instituciones públicas.

Ayudas o beneficios fiscales a quien alquila viviendas.

Compromiso municipal de cobertura en caso de impago.

Vivienda social.

Contratos garantistas.

Final. Alguna otra cuestión que quieran comentar.

GUIÓN GRUPO DE DISCUSIÓN - PROPIETARIOS

1. Identificación del grupo

- Número de participantes
- Por sexo
- Fecha y lugar de realización:

2. Caracterización de los miembros del grupo

E1. Hombre/Mujer; Edad; Profesión; Residente en Santomera si/no (si sí, desde cuándo; si no, vínculo con localidad, lugar de procedencia/residencia actual); Desde cuándo alquila el inmueble; Cuántas veces lo ha alquilado; Lo ha alquilado alguna vez a inmigrantes?)

E2.

E3.

...

T1

Cuál ha sido vuestra experiencia en términos generales como propietarios de viviendas para el alquiler.

Como sabéis, somos una asociación que entre otras cosas trata de solucionar los problemas de acceso a la vivienda en Santomera que encuentra una parte de la población, singularmente de población de origen inmigrante. En nuestra experiencia, se trata de un sector de la población que tiene dificultades para acceder al mercado de vivienda en alquiler. ¿Cuáles creéis que son las razones de esa dificultad?

T1.1. Económica

Falta de trabajo. Tipo de trabajo (condiciones laborales)

¿Cuáles son esas condiciones laborales?

Falta de ayudas públicas (ir a bloque 5)

T1.2. Confianza

¿En relación a impagos, cuidado del inmueble, incumplimiento del contrato o a posibles problemas de convivencia?

T1.3. Estabilidad

¿La falta de estabilidad se debe a la falta de ingresos estables, al tipo de trabajos que realizan o a cuestiones propias de su cultura?

T1.4. Adecuación de la vivienda a las necesidades de esta población

¿Qué tipo de vivienda cree que buscan/necesitan? (ver T3 espacio/ usos del espacio)

T2

En vuestra opinión ¿hay algún grupo entre la población inmigrante que genere más desconfianza a la hora de decidir si alquilar o no una vivienda?

¿Por qué?

T3

(Percepción usos de la vivienda/usos del espacio)

T3. 1. ¿Pensáis que las personas de origen inmigrante hacen un uso de la vivienda diferente del que hace la población autóctona?

Usos: dormir/trabajar; familia nuclear/familia extensa; más/menos privacidad; más/menos tránsito de residentes discontinuos.

T3.2. ¿Y del espacio público?

Uso/presencia en parques y jardines; actividades en la calle; presencia en la calle; ocio, celebraciones, reuniones en la calle.

T3.3. Cuando una persona de origen inmigrante se muestra interesada en alquilar alguna de las viviendas que ofertan ¿muestran algún interés preocupación específica en relación con la vivienda? (orientación de preferencias) ¿Hay algún aspecto/ventaja de la vivienda por el que muestren un interés o preocupación especial?

T4

Desde que alquilan viviendas o en su experiencia ¿ha cambiado en los últimos años la relación con la población inmigrante?

Sí/No

Más/menos desconfianza / ¿Por qué?

Más/menos precariedad en los modos de vida /¿Por qué?

Crisis económica

Más/menos pisos

Aumento/descenso de los precios

T4

Cuestiones generales sobre integración

T4.1. Actitud ante mezquitas u otros lugares de culto

T4.2. Integración de niños en los colegios y jóvenes en los institutos

T4.3. Problemas de convivencia con los adultos

T4.4. Incompatibilidad de valores ¿cuáles?

T.4.5. Seguridad



T5

Relación con instituciones públicas.

Ayudas o beneficios fiscales a quien alquila viviendas.

Compromiso municipal de cobertura en caso de impago.

Vivienda social.

Contratos garantistas.

Final. Alguna otra cuestión que quieran comentar.

GUIÓN ENTREVISTA ABIERTA – DEMANDANTES DE ALQUILER

Aclaraciones previas

Anonimato y confidencialidad

Justificar grabación

Explicar dinámica de la entrevista (no es una encuesta, sino una conversación relajada, etc.).

Memoria compartida

Perfil del entrevistado

Edad:

Sexo:

País de nacimiento:

Nacionalidad:

Fecha y lugar de realización de la entrevista

PRESENTACIÓN: *“Como sabes, somos una asociación que entre otras cosas trata de solucionar los problemas de acceso a la vivienda en Santomera que encuentra una parte de la población, singularmente de población de origen inmigrante. Por ello, queremos conocer cuáles son las personas inmigrante que tienen más dificultades y cómo se están enfrentando a los problemas para acceder a la vivienda en Santomera”.*

T1.

Proyecto migratorio

Si los entrevistados arrancan a hablar espontáneamente, podría ser interesante seguir el hilo de lo que propongan. Si no es así, se podría empezar de la siguiente manera: *“Bueno, si te parece, puedes empezar a contarme cómo llegaste a Santomera”.*

T1.1. ¿Cuánto tiempo llevas en España?

T1.2 ¿Cuánto tiempo llevas en la Región de Murcia?

T1.3. ¿Cuánto tiempo llevas en Santomera? ¿Cómo llegaste a Santomera?

T2.

Situación actual

T2.1. Situación administrativa:

¿Actualmente te encuentras en una situación regular en España? (Si está en una situación regular, ¿con qué tipo de residencia?)

T2.2. Situación familiar

¿Actualmente vives en Santomera con algún familiar? ¿Con quién/es? ¿Vino/vinieron antes o después que tú? ¿Cómo (a través de un proceso de reagrupación familiar, nacieron aquí, etc.?)

¿En qué situación administrativa se encuentran?

T2.3. Situación formativa-laboral

T2.3.1. ¿Cuál es tu nivel más alto de estudio en el país de origen? (Para los que hayan completado estudios: ¿los estudios ha podido homologarlos en España?)

T2.3.2. ¿Has realizado algún tipo de formación posteriormente en España? ¿Qué tipo de formación? ¿A través de qué institución?

T2.3.3. ¿Tienes actualmente trabajo? ¿En qué has trabajado anteriormente en España? (Para los que estén actualmente trabajando: ¿Qué tipo de trabajo tiene? ¿Cómo valora su trabajo actual (tipo de jornada, horario, salario, etc.)?)

T2.3.4. Para los que forman una unidad familiar: ¿Algún miembro de su familia tiene trabajo o ha trabajado anteriormente? ¿Dónde? ¿Algún miembro de su familia está escolarizado o realiza algún programa formativo? ¿Cuál?

T2.4. Condiciones de vida

¿Tienes dificultades económicas para llegar a fin de mes? ¿En qué aspectos te afectan más estas dificultades? ¿Cómo afrontas estas dificultades?

- Redes familiares/comunitarias
- Prestaciones sociales públicas
- Ayudas sociales de ONG

T3.

Alojamiento actual y trayectoria residencial

T3.1. Tipo de alojamiento en el que vive en Santomera. ¿Cómo accediste a él?

T3.2. ¿Cómo se adapta el alojamiento en el que vives a tus necesidades?

T3.3. ¿Cómo te afecta la ausencia de un alojamiento adecuado? ¿En qué aspectos?

Hacinamiento

Infravivienda

Desahucios hipotecarios

Desagrupación familiar

Bloqueo de la emancipación de jóvenes de origen inmigrante

T3.4. ¿Cómo es el entorno o la zona donde está ubicado el alojamiento? ¿Viven otros vecinos de origen inmigrante en la misma zona o edificio? ¿Esta zona se percibe socialmente como la zona del barrio “donde viven los inmigrantes”?

T3.5. ¿Cuáles son las principales deficiencias de tu alojamiento actual? (Posibles opciones: sin habitación independiente, malos olores, deficiencias constructivas, demasiado pequeña, delincuencia-vandalismo, humedad-goteras, suciedad calles, ruidos exteriores, coste demasiado alto, localización (alejada de servicios, mala comunicación, etc.).

T3.6. ¿Has tenido otros alojamientos en Santomera? ¿Y en la Región de Murcia? ¿Dónde? ¿Qué tipo de alojamiento era? ¿Por qué cambiaste de vivienda?

T4.

Dificultades para acceder al alquiler

T4.1. ¿Cuál crees que son las principales causas por las cuales no puedes acceder a un alquiler adecuado a tus necesidades?

- Económicas (insuficiencia de ingresos, inestabilidad de ingresos, aumento de los precios, imposibilidad de acceder a financiación privada, etc.).
- Administrativas (se encuentra en una situación irregular y no puede demostrar ingresos, etc.).
- Preferencias residenciales de los propietarios, que prefieren no alquilar a personas de origen inmigrante. ¿En este sentido, encuentras alguna diferencia si el propietario es un particular, un banco o una inmobiliaria? ¿Por qué?

¿Por qué razón crees que los propietarios no quieren alquilar a personas de origen inmigrante?

¿Crees que afecta a todos los inmigrantes por igual? ¿Por qué?

¿Crees que si el propietario del inmueble es de origen inmigrante lo tienes más fácil para acceder?

¿Por qué?

- Ausencia/insuficiencia de prestaciones sociales. ¿Conoces las ayudas públicas que existen para el acceso o el financiamiento del alquiler? ¿Has accedido alguna vez a alguna prestación/alquiler social/vivienda social? ¿Crees que se adecúan a tus necesidades?

T4.2. En general, ¿las dificultades para encontrar un alquiler adecuado han empeorado o mejorado en Santomera en los últimos meses/años? ¿Por qué?

T5.

Actores del mercado residencial

T5.1. ¿Has buscado alquiler alguna vez en Santomera? ¿Dónde te enteraste del alojamiento?

T5.2. ¿Las viviendas que has buscado eran de un particular o un banco? Si no ha salido la cuestión en T5: ¿Crees que es más fácil acceder a viviendas de particulares o de bancos? ¿Por qué?

T5.3. ¿Utilizaste una inmobiliaria para informarte del alojamiento? ¿La información del anuncio se correspondía con la información que te proporcionaron en la inmobiliaria? ¿Tuviste algún problema? ¿Cuál?

T5.4. Si no ha salido la cuestión en T5: ¿Te has informado en Servicios Sociales o en ONGs alguna vez sobre ayudas para el acceso al alquiler? ¿Qué ayudas en particular? ¿Has disfrutado de alguna ayuda para el alquiler? ¿Y de otro tipo? ¿Cuál?

T6.

Convivencia y cuestiones de integración

T6.1. ¿Te ha afectado en Santomera de alguna forma a ti o a tu familia el que seas/seáis de origen inmigrante? ¿De qué forma?

T6.2. En general, ¿cómo valoras las relaciones vecinales entre vecinos autóctonos y vecinos de origen inmigrante en Santomera? ¿Han mejorado o empeorado en los últimos meses/años? ¿Por qué? (Actitud ante mezquitas u otros lugares de culto; Integración de niños en los colegios y



jóvenes en los institutos; Problemas de convivencia con los adultos; incompatibilidad de valores, ¿cuáles?; seguridad.

T6.3. En general, ¿cómo valoras las relaciones vecinales entre vecinos de origen inmigrante en Santomera? ¿Han mejorado o empeorado en los últimos meses/años? ¿Por qué?

Final. Alguna otra cuestión que quieran comentar.

GUIÓN ENTREVISTA ABIERTA – TÉCNICO DE VIVIENDA (AYUNTAMIENTO)

Perfil entrevistado

Edad:

Sexo:

Puesto que ocupa en el Ayuntamiento de Santomera:

Antigüedad en el puesto:

Fecha y lugar de realización de la entrevista

Memoria compartida

T1. Valoración general de tu experiencia como técnico de vivienda

“Como sabes, somos una asociación que entre otras cosas trata de solucionar los problemas de acceso a la vivienda en Santomera que encuentra una parte de la población, singularmente de población de origen inmigrante. En nuestra experiencia, se trata de un sector de la población que tiene dificultades para acceder al mercado de vivienda en alquiler. ¿Cuáles crees que son las razones de esa dificultad?”

T1.1. Económica

Falta de trabajo. Tipo de trabajo.

¿Cuáles son esas condiciones laborales?

T1.2. Pública (Ir a T2).

¿Cómo se contrarresta por parte del Ayuntamiento las dificultades que tiene la población de origen inmigrante para acceder al mercado de vivienda en alquiler?

T1.3. Confianza

¿En relación a impagos, cuidado del inmueble, cumplimiento del contrato o a posibles problemas de convivencia?

T1.4. Estabilidad

¿La falta de estabilidad se debe a la falta de ingresos estables, al tipo de trabajos que realizan o a cuestiones propias de su cultura?

T1.5. Adecuación de la vivienda a las necesidades de esta población

¿Qué tipo de vivienda cree que buscan/necesitan?

T1.6. El mercado residencial (Ir a T4)

¿Considera que existen determinados elementos del mercado residencial que dificultan el acceso al alquiler de la población de origen inmigrante en Santomera?

T1.7. ¿Han cambiado estas dificultades en los últimos meses/años? ¿Por qué?

T2

Políticas públicas en el ámbito residencial

T2.1. ¿Existen prestaciones municipales para el acceso o el financiamiento del alquiler en Santomera? ¿Existen prestaciones municipales específicas para la población de origen inmigrante o para personas en situación de vulnerabilidad? ¿Cómo se adaptan, a tu juicio, esas prestaciones a las necesidades de la población inmigrante?

T2.2. Además de las prestaciones de los Servicios Sociales municipales, ¿el Ayuntamiento de Santomera desarrolla alguna política pública en materia residencial, como puedan ser la promoción de vivienda social y/o el alquiler social?

T2.3 En tu opinión, ¿cómo han evolucionado en los últimos años las prestaciones y políticas públicas municipales en materia de vivienda? ¿A qué se ha debido?

Criterios económicos (financiación)

Criterios políticos (prioridades)

Criterios administrativos (competencias)

Criterios de actuación (planificación)

T2.4. ¿Cuáles son los requisitos de las prestaciones municipales en materia de vivienda? ¿Y, en el caso de que las hubiera, los requisitos para acceder a una vivienda social o un alquiler social? Si el solicitante es de origen inmigrante ¿Cómo afecta el hecho de que estén en una situación administrativa irregular? ¿Se tienen en cuenta otros factores, como la situación familiar (hijos sí/no, edad de los hijos, ocupación de los hijos)? ¿Existe alguna prestación que incorpore criterios de discriminación positiva? ¿En qué casos?

T2.5. ¿Existe coordinación con otras administraciones públicas en materia de vivienda de alquiler? ¿Y con ONG's? ¿En qué sentido?

T3.

La población inmigrante como grupo de población demandante de vivienda

T3.1. Según su experiencia, ¿hay algún grupo dentro de la población de origen inmigrante que tenga más dificultades para acceder a una vivienda en alquiler? ¿Por qué?

T3.2. ¿Cómo evaluaría la integración urbana de la población de origen inmigrante en Santomera? Segregación – concentración → *¿Por qué se han creado zonas residenciales exclusivas de población de origen inmigrante?*

Integración precaria

Integración plena → *¿Qué factores han favorecido la integración?*

T3.3. Además de problemas de acceso a la vivienda, ¿considera que la población de origen inmigrante tiene también especiales dificultades para mantener el alquiler de una vivienda?

T3.4. ¿Según su percepción, cuáles son las principales consecuencias que genera en la población de origen inmigrante las dificultades en el acceso a la vivienda de alquiler?

Hacinamiento

Infravivienda

Desahucios hipotecarios

Desagrupación familiar

Bloqueo de la emancipación de jóvenes de origen inmigrante

T3.5. ¿Cómo se ha adaptado la población de origen inmigrante a estas dificultades? ¿Observas cambios en este sentido?

Subarriendo

Prestaciones sociales

Ayudas de entidades sociales/ONGs

T4.1

La oferta de vivienda de alquiler en Santomera

T4.1. En su opinión, ¿qué factores del mercado residencial son los que dificultan el acceso a la vivienda de alquiler en la población inmigrante?

Únicamente económicos: nóminas, avales, etc.

Económicos y de confianza basada en la experiencia previa con determinados perfiles de población de origen inmigrante

Criterios de preferencia nacional por parte de los propietarios de los pisos

T4.2. ¿Considera que la población de origen inmigrante tiene más fácil el alquiler de una vivienda propiedad de un banco que la vivienda de un particular? ¿Por qué? ¿Y de una inmobiliaria respecto a la vivienda de un particular? ¿Por qué?

T4.3. ¿Existe una política de colaboración con los bancos, las inmobiliarias o los propietarios particulares en materia de vivienda de alquiler?

Ayudas o beneficios fiscales a quien alquila viviendas

Compromiso municipal de cobertura en caso de impago

Vivienda social

Contratos garantistas

T5.1. Cuestiones generales sobre integración

Desde que trabaja en el Ayuntamiento, ¿cómo ha evolucionado la política pública sobre inmigración? ¿En qué sentido?

T5.2.1. Y, en términos de convivencia, ¿ha cambiado en los últimos años la relación con la población inmigrante? ¿Por qué?

T5.2.2. Actitud ante mezquitas u otros lugares de culto

T5.2.3. Integración de niños en los colegios y jóvenes en los institutos

T5.2.4. Problemas de convivencia con los adultos

T5.2.5. Incompatibilidad de valores ¿cuáles?

T5.2.6. Seguridad

Final. Alguna otra cuestión que quieran comentar.