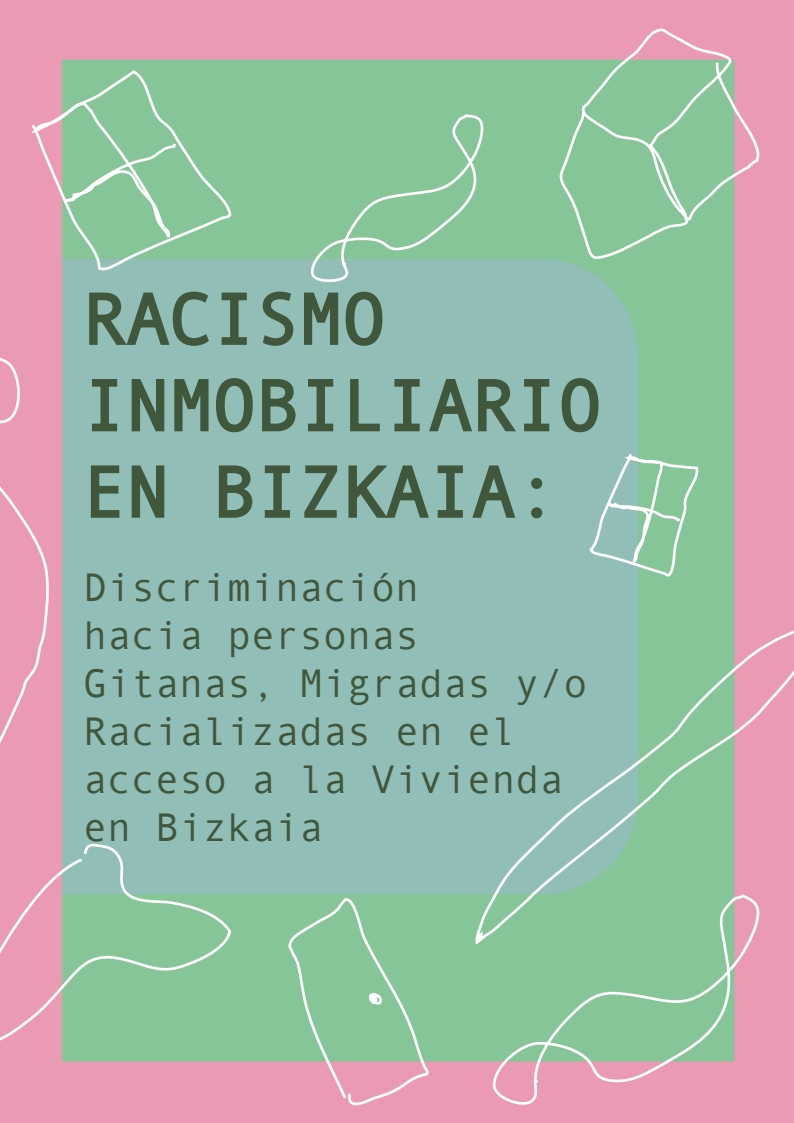




RACISMO INMOBILIARIO EN BIZKAIA:

Discriminación
hacia personas
Gitanas, Migradas y/o
Racializadas en el
acceso a la Vivienda
en Bizkaia



Fecha de publicación

Agosto de 2025

Lugar

Bilbao, Bizkaia

Edición

Asamblea de SOS Racismo Bizkaia
Oficina de información y denuncia (OID)

Autoría

Omra El-Qrich Lamghari

Maquetación y diseño

Ornella Munar y Camilo García

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. PANORÁMICA SOBRE LA VIVIENDA EN EUSKADI.....	6
2.1. Modalidades de tenencia.....	6
2.2. Precios de venta y alquiler.....	10
2.3. La vivienda social.....	15
3. ESTUDIOS SOBRE VIVIENDA E INMIGRACIÓN.....	19
3.1. Encuestas del INE.....	20
4. MARCO TEÓRICO.....	30
4.1. Variables que influyen en el acceso a una vivienda en la población gitana, migrada y/ o racializada.....	32
4.2. Centrando la discriminación.....	35
4.3. Consecuencias de la discriminación.....	37
5. METODOLOGÍA.....	39
6. ANÁLISIS Y RESULTADOS.....	41
6.1 Análisis y resultados de la encuesta.....	42
6.2 Análisis de las denuncias recogidas en la oficina de información.....	62
6.3 Análisis y resultados de las entrevistas realizadas.....	65
7. CONCLUSIONES.....	69
8. BIBLIOGRAFÍA.....	71
9. ANEXOS.....	74

1. INTRODUCCIÓN

El acceso a una vivienda digna es un derecho reconocido internacionalmente y una condición fundamental para el ejercicio pleno de la ciudadanía. Sin embargo, en el contexto de Bizkaia este derecho se ve sistemáticamente vulnerado para numerosas personas migradas, racializadas y gitanas, quienes enfrentan múltiples formas de discriminación en el mercado de la vivienda.

Este informe parte de un enfoque antirracista, crítico y decolonial, que no asume la neutralidad como posición válida ante las desigualdades estructurales, sino que se compromete políticamente con la denuncia del racismo institucional y social que atraviesa el sistema habitacional. Lejos de tratarse de situaciones puntuales o excepcionales, las barreras de acceso a la vivienda que enfrentan estos colectivos se inscriben en un entramado de exclusión basado en la racialización, la precariedad económica y la criminalización de las personas migradas.

La investigación combina herramientas metodológicas cuantitativas y cualitativas: se ha realizado una encuesta dirigida a personas gitanas, migradas y/o racializadas residentes en Bizkaia; entrevistas en profundidad que permiten una aproximación más íntima y compleja a sus experiencias; y un análisis de denuncias reales de discriminación recogidas por la Oficina de Información y Denuncia (OID) por Racismo de SOS Racismo Bizkaia. Este abordaje permite no solo dimensionar la magnitud del problema, sino también recoger voces y vivencias que rara vez son escuchadas en los espacios institucionales.

El objetivo principal de este informe es visibilizar, denunciar y analizar críticamente las prácticas racistas y excluyentes que operan en el acceso a la vivienda, así como proponer medidas transformadoras que garanticen este derecho en condiciones de igualdad y dignidad para todas las personas. En un contexto marcado por la especulación, la gentrificación y el auge de discursos xenófobos y racistas, resulta urgente situar el racismo inmobiliario como una cuestión política prioritaria y como un eje central en la lucha por la justicia social.

2. PANORÁMICA SOBRE LA VIVIENDA EN EUSKADI

El presente apartado tiene como objetivo ofrecer un marco descriptivo sobre las principales características del sistema de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, con especial atención al territorio de Bizkaia. A través del análisis de datos oficiales correspondientes a los años 2021, 2023 y, en los casos en los que ya están disponibles, 2024, se abordan aspectos clave como las modalidades de tenencia, la evolución de los precios del alquiler y compraventa, y la composición del parque de vivienda social.

2.1. Modalidades de tenencia:

El acceso a la vivienda en Euskadi se organiza en torno a diversas modalidades de tenencia, que reflejan tanto las dinámicas del mercado inmobiliario como las políticas públicas implementadas en materia habitacional. Este subapartado analiza la distribución entre vivienda en propiedad, alquiler libre y alquiler protegido, con especial atención a las diferencias territoriales y los cambios observados en los últimos años. A partir de datos oficiales, se ofrece una radiografía del régimen de tenencia predominante en Bizkaia y su evolución reciente, con el fin de comprender mejor el contexto en el que se inscriben las barreras al acceso para determinados colectivos. Esta caracterización resulta clave para entender las desigualdades estructurales que se abordarán en los capítulos posteriores.

Tabla nº1-
Viviendas de la C.A. de Euskadi por el tipo.
01/01/2021

	C.A. de Euskadi	Áraba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
VIVIENDAS FAMILIARES				
Viviendas principales	913.819	139.386	477.698	396.835
	85,00%	12,94%	44,43%	27,61%
Resto viviendas	166.135	28.346	78.461	53.128
	14,90%	2,66%	7,30%	4,94%
ESTABLECIMIENTOS COLECTIVOS				
Ocupados	954	204	477	273
	0,09%	0,02%	0,04%	0,03%
Desocupados	148	50	68	50
	0,02%	0,00%	0,01%	0,00%
TOTAL	1.075.076	168.086	556.704	350.386
	100%	16%	52%	33%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Eustat. Censos de Población y Viviendas.

La tabla nº 1 muestra la distribución del parque de viviendas en la Comunidad Autónoma de Euskadi al 1 de enero de 2021, desglosada por tipo de vivienda y territorio histórico. En total, Euskadi cuenta con 1.075.076 unidades habitacionales, de las cuales Bizkaia concentra 556.704, es decir, el **52%** del total, lo que la convierte en el territorio con mayor número de viviendas. Dentro de Bizkaia, 477.698 son viviendas principales, representando un **44,43%**

del total de Euskadi, mientras que **78.461** se clasifican como “resto de viviendas” (secundarias, vacías, etc.), lo que equivale al **7,30%**. En cuanto a los establecimientos colectivos, como pueden ser residencias u otras formas de alojamiento no convencional, Bizkaia registra **477** ocupados y **68** desocupados, cifras que representan un porcentaje mínimo (**0,04%** y **0,01%**, respectivamente) dentro del total regional.

Tabla nº2- Cifras de Población Censo 2021 según comunidad autónoma y provincia

	Personas
Araba/Álava	333.485
Bizkaia	1.153.635
Gipuzkoa	725.508
Total	2.212.628

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En la Comunidad Autónoma de Euskadi, como se puede observar en la tabla 2, con una población de 2.212.628 personas y 1.075.076 viviendas, hay aproximadamente 486 viviendas por cada 1.000 habitantes. Por territorios, en Bizkaia, que cuenta con 556.704 viviendas y una población de 1.153.635 personas, se dispone de unas 483 viviendas por cada 1.000 habitantes. Gipuzkoa, con 350.286 viviendas

y 725.508 habitantes, presenta una disponibilidad ligeramente mayor, con 483 viviendas por cada 1.000 habitantes. Por su parte, Araba/Álava tiene 168.086 viviendas para 333.485 habitantes, lo que supone una ratio superior, con 504 viviendas por cada 1.000 habitantes.

Tabla nº3- Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según régimen de tenencia. 01/01/2021

	TOTAL VIVIENDAS EN %	En propiedad %	En alquiler %	En otra forma %
C.A. de Euskadi				
Territorios Históricos	100%	84,53%	13,51%	1,96%
Araba/Álava	15,24%	84,08%	14,43%	1,49%
Bizkaia	52,27%	85,53%	12,42%	2,05%
Gipuzkoa	32,48%	83,13%	14,84%	2,03%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Eustat. Censos de Población y Viviendas

La **tabla nº 3** presenta la distribución porcentual del régimen de tenencia de las viviendas familiares principales en la Comunidad Autónoma de Euskadi, diferenciando entre propiedad, alquiler u otras formas, y desglosado por territorio histórico. A nivel de Euskadi, el **84,53%** de las viviendas principales son en propiedad, mientras que un **13,51%** se encuentran en régimen de alquiler, y un **1,96%** bajo otras formas de tenencia (como cesión gratuita, usufructo, etc.). En

Bizkaia, que concentra el **52,27%** de las viviendas principales del total autonómico, el **85,53%** son de propiedad, ligeramente por encima de la media autonómica. Por otro lado, solo el **12,42%** de las viviendas en Bizkaia están en alquiler, lo que representa la proporción más baja entre los tres territorios, mientras que un **2,05%** se encuentra en otras formas de tenencia.

Este patrón contrasta con Gipuzkoa y Araba, donde los porcentajes de alquiler

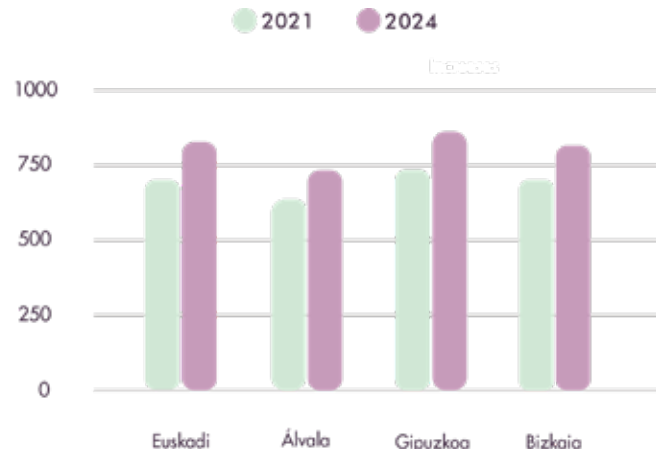
son más altos: **14,84%** y **14,43%**, respectivamente. Aunque la tenencia en propiedad sigue siendo mayoritaria en todos los territorios, Bizkaia destaca tanto por su alto nivel de propiedad como por su baja proporción de alquiler, lo cual puede sugerir una oferta más limitada de vivienda accesible para arrendamiento.

2.2. Precios de venta y alquiler

Con el fin de contextualizar la situación actual del mercado de venta y alquiler en la Comunidad Autónoma del País Vasco, se ha realizado una comparación entre los datos de venta y de alquiler correspondientes a los años 2021 y 2024. La elección de estos dos años responde a dos criterios fundamentales: por un lado, 2021 es el último año del que se dispone información oficial y completa sobre las modalidades de tenencia, lo que permite establecer

una referencia de partida coherente; por otro, 2024 aporta el dato más actualizado sobre los precios de alquiler, ofreciendo una visión clara de la evolución reciente en el sector.

Gráfico nº 1: Renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) por territorio histórico. 2021-2024



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Depósito de Fianzas del Gobierno Vasco.

Entre 2021 y 2024 se observa un aumento significativo del precio medio del alquiler en los tres territorios históricos vascos (véase gráfico nº 1). En el conjunto de Euskadi, la renta media mensual ha pasado de 709,4 euros en 2021 a 807,2 euros en 2024, lo que representa un incremento

del 13,8%. En Bizkaia, el precio medio ha subido de 707,0 a 803,8 euros (+13,7%), mientras que en Álava ha pasado de 644,9 a 735,9 euros (+14,1%) y en Gipuzkoa de 737,5 a 840,5 euros (+14%).

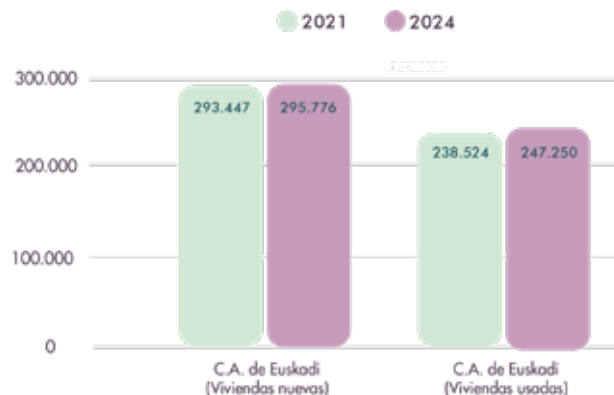
Gráfico nº 2: Precio medio total de las compraventas de vivienda libre de la C.A. de Euskadi, según Territorio Histórico. 2021- 2024.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de compraventa de inmuebles

Entre los años 2021 y 2024, el precio medio total de las compraventas de vivienda libre en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha experimentado una tendencia general al alza (Véase gráfico nº2). A nivel global, el precio medio pasó de 246.831 euros en 2021 a 255.409 euros en 2024, lo que supone un incremento del 3,48 %. Sin embargo, al analizar los datos por territorios históricos, se observan dinámicas diferenciadas. Araba presenta el mayor aumento porcentual, con una subida del 10,27 %, seguido de Gipuzkoa, con un incremento del 6,97 %. En contraste, Bizkaia muestra una evolución prácticamente estancada, con una leve disminución del 0,23 % en el precio medio (de 241.696 euros en 2021 a 241.137 euros en 2024).

Gráfico nº 3: Precio medio total de las compraventas de vivienda libre de la C.A. de Euskadi, según tipo de vivienda. (2021-2024).

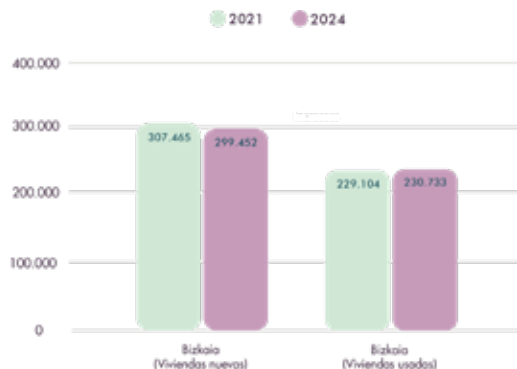


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de compraventa de inmuebles

La **gráfica nº 3** muestra la evolución del precio medio total de las compraventas de vivienda libre en la Comunidad Autónoma de Euskadi entre los años 2021 y 2024, diferenciando entre vivienda nueva y vivienda usada. En el caso de la vivienda nueva, el precio medio ha pasado de 293.447 euros en 2021 a 295.776 euros en 2024, lo que representa un ligero aumento del 0,8 %. Por otro lado, la vivienda usada ha experimentado un incremento más acusado, pasando de 238.524 euros a 247.250 euros, es decir, un 3,7 % más. A pesar de este crecimiento mayor en las viviendas usadas, se mantiene una diferencia significativa en el precio medio entre ambos tipos de vivienda, siendo la vivienda nueva considerablemente más cara en ambos años.

analizados. Esta tendencia refleja una subida general en el mercado de la vivienda libre en Euskadi, con una variación más notable en el segmento de vivienda de segunda mano.

Gráfico nº 4: Precio medio total de las compraventas de vivienda libre de Bizkaia, según tipo de vivienda. (2021-2024)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística de compraventa de inmuebles

En el marco del análisis territorial de Bizkaia, el gráfico nº4 muestra la evolución del precio medio total de las compraventas de vivienda libre en este territorio entre los años 2021 y 2024, diferenciando entre vivienda nueva y vivienda usada. En el caso de las viviendas nuevas, se observa una ligera disminución del precio medio, pasando de 307.465 euros en 2021 a 299.452 euros en 2024, lo que representa una bajada del 2,6 %. Por el contrario, las viviendas usadas han experimentado un leve incremento en su precio medio, aumentando de 229.104 euros a 230.733 euros, es decir, un

0,7 % más. Estos datos evidencian una tendencia diferenciada según el tipo de vivienda: mientras que el precio de la vivienda nueva desciende ligeramente, el de la vivienda usada continúa al alza, aunque de forma moderada. A pesar de ello, se mantiene una diferencia de precios considerable entre ambos tipos de vivienda. Este análisis es especialmente relevante para comprender la evolución reciente del mercado inmobiliario en Bizkaia, ámbito territorial al que se circunscribe este informe.

2.3. La vivienda social

Este apartado ofrece una visión detallada sobre el parque público de vivienda en Bizkaia, utilizando como base datos oficiales correspondientes a los años 2021 y 2023. Se analizan aspectos clave como la distribución del parque de vivienda municipal, los distintos usos que se asignan a estas viviendas y la evolución de la renta media mensual en el alquiler social. Este análisis permite contextualizar el alcance actual de la vivienda social en el territorio lo que servirá como base para los análisis críticos desarrollados en los capítulos posteriores del informe.

Tabla nº4: Distribución de las viviendas de propiedad municipal por territorio histórico y uso. 2021-2023

		2021	2023
CA DE EUSKADI	Nº de municipios	100	101
	Alojamientos para emergencia o exclusión	299	309
	Alquiler municipal	7.157	7.366
	Otros usos	439	369
	Total viviendas	7.895	8.044
Áraba/Álava	Nº de municipios	12	12
	Alojamientos para emergencia o exclusión	47	46
	Alquiler municipal	75	79
	Otros usos	67	64
	Total viviendas	189	189
Bizkaia	Nº de municipios	48	48
	Alojamientos para emergencia o exclusión	111	116
	Alquiler municipal	4.819	4.888
	Otros usos	147	72
	Total viviendas	5.077	5.076
Gipuzkoa	Nº de municipios	40	41
	Alojamientos para emergencia o exclusión	141	147
	Alquiler municipal	2.263	2.399
	Otros usos	225	233
	Total viviendas	2.629	2.779

En la tabla nº4 presenta la evolución del parque de viviendas de titularidad municipal en la Comunidad Autónoma de Euskadi entre los años 2021 y 2023, desglosado por usos: alquiler municipal, alojamientos para emergencia o exclusión, y otros usos. En este periodo, se observa un ligero incremento del parque total, pasando de 7.895 viviendas en 2021 a 8.044 en 2023, lo que representa un aumento del 1,9%. Este crecimiento se concentra principalmente en el número de viviendas destinadas al alquiler municipal, que se incrementaron en 209 unidades, de 7.157 a 7.366. En cambio, las viviendas asignadas a otros usos disminuyeron de 439 a 369, y las destinadas a emergencia o exclusión aumentaron de forma marginal, pasando de 299 a 309. En Bizkaia, la evolución fue coherente con la del conjunto de Euskadi: las viviendas en alquiler municipal aumentaron de 4.819 a 4.888, mientras que los alojamientos para emergencia se redujeron notablemente (de 111 a 72), al igual que las viviendas para otros usos (de 147 a 116).

Cabe destacar que se ha utilizado el año 2023 como el punto de comparación más reciente debido a que, al cierre de este informe, no se disponían todavía de datos oficiales para el año 2024. Por tanto, el uso de los datos de 2023 garantiza tanto la actualidad como la fiabilidad metodológica, al provenir de la misma fuente oficial que los datos de 2021. Esta decisión permite una comparación coherente y fundamentada sobre la evolución del parque público de vivienda en Bizkaia y en el conjunto de Euskadi.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda

Gráfica nº 5: Renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal por territorio histórico (euros/mes). 2021-2023



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística de Edificación y Vivienda.

El gráfico nº5 muestra la evolución de la renta media mensual de las viviendas municipales en alquiler en la Comunidad Autónoma de Euskadi y sus tres territorios históricos entre 2021 y 2023. En el conjunto de Euskadi, la renta media pasó de 250,4 euros en 2021 a 260,9 euros en 2023, lo que supone un aumento del 4,2%. En Bizkaia, el incremento fue algo más acusado: la renta media subió de 240,6 euros a 253,8 euros, es decir, un 5,5% más. Este aumento refleja tanto la presión del mercado como los ajustes que las administraciones han aplicado en los precios del parque público de alquiler. Por su parte, Araba/Álava mostró una ligera disminución en el precio medio, bajando de 180,1 euros en 2021 a 170,2 euros en 2023, mientras que Gipuzkoa experimentó un crecimiento más moderado, pasando de 270,7 a 278,3 euros.

Al igual que en la gráfica anterior, se ha utilizado el año 2023 como referencia más reciente debido a que los datos correspondientes a 2024 aún no han sido publicados.

3. ESTUDIOS SOBRE VIVIENDA E INMIGRACIÓN

El análisis de las condiciones de acceso a la vivienda de las personas migradas, racializadas y gitanas exige una mirada crítica tanto sobre los datos estadísticos como sobre sus silencios. Las fuentes oficiales, como los censos y encuestas elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), ofrecen información útil para detectar desigualdades, pero presentan limitaciones significativas. Muchas de las personas en situaciones más vulnerables —como quienes no están empadronadas, las que viven en asentamientos informales o sin hogar— quedan fuera de estos registros, lo que contribuye a una subrepresentación

estructural de las formas más graves de exclusión residencial (INE, 2021; Provivienda, 2025). Asimismo, el uso de la categoría “extranjero/a” en las estadísticas tiende a invisibilizar las diferencias internas entre personas de origen europeo con alto poder adquisitivo y personas migradas del sur global que enfrentan mayores barreras en el acceso a la vivienda. Esta homogeneización borra las distintas posiciones sociales, administrativas y económicas dentro de la población migrada, y puede llevar a lecturas erróneas de los datos si no se acompañan de un análisis cualitativo (Navarro, 2007).

En esta misma línea, es imprescindible incluir en el análisis a la población gitana, que, aunque forma parte de la ciudadanía española, ha sido históricamente excluida del derecho efectivo a la vivienda. La comunidad gitana sufre tasas muy elevadas de infravivienda, segregación espacial y discriminación en el mercado del alquiler, tanto por parte de particulares como de agencias inmobiliarias (Fundación Secretariado Gitano, 2019; Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, 2023). Esta discriminación se suma al antigitanismo estructural, que sigue afectando gravemente las condiciones de vida de muchas familias gitanas.

3.1. Encuestas del INE

Para este informe se ha utilizado la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) y el Censo de Población y Viviendas, ambos elaborados por el INE, tomando como referencia

el año 2021, último con datos completos disponibles (INE, 2021). Estas fuentes permiten aproximarse a variables clave como el régimen de tenencia (propiedad, alquiler, cesión), el tamaño del hogar y las condiciones materiales de la vivienda (como presencia de calefacción, humedad, hacinamiento o aseo interior).

No obstante, es fundamental señalar que estas estadísticas no recogen con exactitud la realidad de las personas sin hogar, sin padrón o que acceden a la vivienda mediante fórmulas informales (alquiler de habitaciones, realquileres, ocupaciones...).

Esta limitación afecta especialmente a las personas migradas en situación administrativa irregular, a jóvenes racializados con bajo nivel de ingresos, y a muchas familias gitanas que viven en condiciones no normalizadas (Provivienda, 2025; Fundación Secretariado Gitano,

2019). Por tanto, los datos cuantitativos deben ser siempre contextualizados y complementados con estudios cualitativos que permitan captar las múltiples formas de exclusión habitacional.

Tabla nº 5: Hogares/personas según régimen de tenencia de la vivienda y nacionalidad de los miembros del hogar en CAV.(2021)

	Cantidad de hogares				
C.A.V.	Propia	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	Otra forma	Total
Total	746.514	107.158	20.083	35.042	908.795
Hogar exclusivamente español	722.480	66.032	17.504	30.687	836.703
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	20.458	19.017	1.518	2.526	17.765
Hogar exclusivamente extranjero	3.315	22.109		1.259	28.184

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

La distribución del régimen de tenencia de las viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco (C.A.V.) muestra claras diferencias según la composición nacional de los hogares (tabla nº 5). En el

total de hogares vascos, el 82,1% reside en una vivienda en propiedad (746.514 de 908.795 hogares), mientras que un 11,8% vive en régimen de alquiler, y el resto accede a la vivienda mediante

fórmulas alternativas como cesiones gratuitas (2,2%) u otras formas (3,9%).

Cuando desglosamos estos datos por el perfil del hogar, las desigualdades se hacen evidentes. Entre los hogares compuestos exclusivamente por personas vascas, el 86,3% reside en propiedad, un 7,9% en alquiler y el 5,7% accede a través de cesión u otras fórmulas. En cambio, los hogares exclusivamente extranjeros presentan un patrón completamente opuesto: sólo el 11,8% vive en propiedad (3.315 de 28.184 hogares), mientras que el 78,4% reside en régimen de alquiler, y el 9,8% restante en condiciones no convencionales (cesión gratuita u otras).

Los hogares mixtos, formados por personas vascas y extranjeras, reflejan una situación intermedia: el 57,7% vive en propiedad, un 10,7% en alquiler y un 14,2% bajo otras formas. Este grupo, aunque con mejores condiciones que los hogares exclusivamente extranjeros,

evidencia también una mayor vulnerabilidad habitacional en comparación con los hogares autóctonos.

Estos datos confirman que el acceso a la propiedad continúa siendo un privilegio al que acceden mayoritariamente los hogares vascos, mientras que los hogares migrantes, especialmente aquellos sin vínculos familiares con nacionales, se ven forzados a depender del mercado del alquiler o de formas más inestables de tenencia. Esta situación reproduce desigualdades estructurales en el acceso a la vivienda y tiene importantes implicaciones en términos de arraigo, estabilidad y bienestar social.

Tabla nº 6: Hogares/personas según régimen de tenencia de la vivienda y nacionalidad de los miembros del hogar por provincias de la CAV. (2021).

	Cantidad de hogares				
	Propia	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	Otra forma	Total
Araba/Álava					
Total	117.756	16.370	2.045	4.934	141.124
Hogar exclusivamente español	114.202	9.310	1.630	4.546	129.687
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	1.978	3.211	-	-	5.578
Hogar exclusivamente extranjero	1.460	3.849	-	-	5.859
Bizkaia					
Total	392.442	57.015	14.151	19.066	482.674
Hogar exclusivamente español	381.493	37.099	12.534	16.236	447.361
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	9.443	8.409	1.143	1.571	20.566
Hogar exclusivamente extranjero	1.506	11.507	-	1.259	14.746
Gipuzkoa					
Total	236.316	33.773	3.887	11.022	284.997
Hogar exclusivamente español	226.785	19.623	3.340	9.905	259.653
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	9.037	7.397	375	955	17.765
Hogar exclusivamente extranjero	349	6.753	-	-	7.579

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

El análisis del acceso a la vivienda en Bizkaia revela una clara desigualdad estructural según la nacionalidad del hogar. De los 482.674 hogares registrados en el territorio, la gran mayoría reside en régimen de propiedad (81,3%), aunque esta cifra oculta diferencias muy relevantes cuando se desagrega por tipo de hogar.

Entre los hogares exclusivamente vascos, el acceso a la propiedad es mayoritario: el 85,3% (381.493 de 447.361) vive en viviendas en propiedad, mientras que sólo un 8,3% reside en régimen de alquiler, y el resto accede mediante cesiones gratuitas (2,8%) u otras formas (3,6%).

En cambio, los hogares exclusivamente extranjeros presentan una situación radicalmente distinta: solo el 11,5% accede a una vivienda en propiedad (3.315 de 28.184 hogares),

mientras que un 78,4% depende del alquiler, y casi un 10% vive en condiciones habitacionales alternativas como cesiones u otras formas. Esta marcada desigualdad revela los obstáculos que enfrentan las personas migradas a la hora de acceder a una vivienda estable, tanto por barreras económicas como por discriminación en el mercado de la vivienda.

Los hogares mixtos (compuestos por personas vascas y extranjeras) presentan una situación intermedia: el 50,8% reside en propiedad, un 36,7% en alquiler y el restante 12,5% en cesiones u otras formas. Aunque su acceso a la propiedad es más alto que el de los hogares exclusivamente extranjeros, siguen reflejando niveles de vulnerabilidad superiores a los hogares exclusivamente nacionales.

Este patrón de desigualdad no es exclusivo de Bizkaia, aunque se manifiesta con

claridad en este territorio. En Araba, por ejemplo, los hogares exclusivamente extranjeros presentan una tasa de propiedad levemente superior (24,9%) pero siguen dependiendo en gran medida del alquiler (65,7%). En Gipuzkoa, aunque los

datos disponibles están más fragmentados, se observa una tendencia similar: el acceso a la propiedad para personas extranjeras es muy limitado y el alquiler predomina como forma de tenencia.

Tabla nº 7: Hogares según nacionalidad de sus miembros y número de miembros del hogar. (2021)

	Total			
	Total	Hogar exclusivamente español	Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	Hogar exclusivamente extranjero
Total	18.810.046	16.222.270	1.211.826	1.375.950
1 persona	4.981.696	4.568.827		412.869
		28,16%		30,01%
2 personas	5.707.883	4.945.364	375.891	386.627
		30,49%	31,02%	28,10%
3 personas	3.827.725	3.261.465	309.834	256.426
		20,10%	25,57%	18,64%
4 personas	3.182.625	2.723.655	265.710	193.260
		16,79%	21,93%	14,05%
5 personas	681.282	486.166	125.203	69.912
		3,0%	10,33%	5,08%
6 personas o más	428.835	236.793	135.187	56.855
		1,46%	11,15%	4,13%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

La tabla nº 7 presentada refleja la distribución porcentual del tamaño del hogar dentro de cada grupo nacional, es decir, muestra qué proporción de los hogares exclusivamente españoles, mixtos o exclusivamente extranjeros vive en viviendas de uno, dos, tres o más integrantes. Esta forma de presentar los datos permite identificar las diferencias internas en la composición de los hogares según su nacionalidad, algo fundamental para el análisis de desigualdades en el acceso y las condiciones de vivienda.

Los datos proceden de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondiente al año 2021, la más reciente con información detallada sobre esta variable. Es importante señalar que esta encuesta se realiza a nivel estatal, y no ofrece un desglose por comunidades autónomas ni provincias,

lo que limita su capacidad para analizar con precisión la situación específica en Bizkaia. Aun así, ofrece un marco comparativo muy útil para contextualizar las condiciones habitacionales de las personas migradas en el Estado.

Los resultados muestran diferencias estructurales muy marcadas en la composición de los hogares según su origen. En el caso de los hogares exclusivamente españoles, casi un tercio (**28,16%**) está formado por una sola persona, y más del **58%** por uno o dos miembros. Este patrón refleja un modelo residencial más individualizado y una mayor capacidad de acceso a viviendas unifamiliares, algo asociado con mayores niveles de estabilidad económica y antigüedad en el territorio.

En contraste, los hogares exclusivamente extranjeros presentan una mayor densidad: el **30%** son unipersonales (un dato similar al español), pero a partir de los hogares medianos y grandes, las diferencias se intensifican. El **5,08%** de estos hogares tiene cinco personas y el **4,13%** vive con seis o más, es decir, más del doble de lo que ocurre en los hogares exclusivamente españoles. Esta tendencia hacia hogares más grandes está directamente vinculada con la necesidad de compartir vivienda por motivos económicos, la dificultad para acceder a viviendas independientes y la discriminación que muchas personas migradas enfrentan en el mercado inmobiliario.

La situación de los hogares mixtos es también significativa: aunque un **31%** vive en hogares de dos personas, un **21,5%** lo hace en hogares de cinco o más. Es decir, al igual que en el caso de los hogares extranjeros, los hogares mixtos presentan estructuras más densas que reflejan una mayor exposición a la precariedad residencial.

La convivencia con personas nacionales puede ofrecer cierta estabilidad formal, pero no garantiza condiciones de acceso equitativas.

Tabla nº 8: Hogares/personas según nacionalidad de sus miembros y nivel de ingresos mensuales netos del hogar. (2021)

	Cantidad de hogares								
	Total								
	Total	Menos de 500 euros	De 500 euros a menos de 1.000 euros	De 1.000 euros a menos de 1.500 euros	De 1.500 euros a menos de 2.000 euros	De 2.000 euros a menos de 2.500 euros	De 2.500 euros a menos de 3.000 euros	De 3.000 euros a menos de 5.000 euros	De 5.000 euros o más
Total	18.810.046	807.422	3.530.848	4.332.882	3.189.218	2.431.115	1.718.606	2.074.008	725.947
Hogar exclusivamente español	16.222.270	842.698 3,96%	2.979.853 18,37%	3.672.953 22,64%	2.772.540 17,09%	2.147.957 13,24%	1.524.831 9,40%	1.850.107 11,40%	631.331 3,89%
Hogar mixto (con españoles y extranjeros)	1.211.826	54.433 4,49%	223.499 18,44%	279.975 23,10%	214.019 17,66%	143.388 11,83%	101.995 8,42%	139.319 11,50%	55.197 4,55%
Hogar exclusivamente extranjero	1.375.950	110.291 8,02%	327.496 23,80%	379.953 27,61%	202.658 14,73%	139.770 10,16%	91.780 6,67%	84.583 6,15%	39.418 2,84%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

La **tabla nº 8** muestra la distribución de los hogares del Estado español según su nivel de ingresos mensuales netos y composición nacional, con base en los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondiente al año **2021**, último disponible con esta desagregación. Al igual que otras tablas utilizadas en este informe, se trata de

datos a nivel estatal, ya que no existe una desagregación equivalente por comunidades autónomas o provincias, lo cual limita el análisis específico sobre la realidad en Bizkaia. No obstante, los patrones estructurales de desigualdad observados permiten contextualizar y comprender las dinámicas económicas que afectan diferencialmente a los hogares según su origen.

Los porcentajes calculados muestran que los hogares exclusivamente extranjeros concentran los niveles de ingresos más bajos. Un **8,01 %** de estos hogares declara ingresos inferiores a **500 €** mensuales, frente al **3,96 %** entre los hogares exclusivamente españoles. Además, casi el **40 %** de los hogares extranjeros vive con menos de **1.000 €** al mes, mientras que este porcentaje desciende al **22,2 %** en los hogares españoles. Esta situación evidencia una vulnerabilidad económica marcada, que afecta a la capacidad de acceder y mantener una vivienda digna, y que suele estar ligada a situaciones de precariedad laboral, discriminación en el empleo y ausencia de redes de apoyo institucional.

Es importante tener en cuenta que la categoría “extranjero/a”, tal como aparece en las estadísticas oficiales, incluye tanto a personas migradas del sur global como a ciudadanos

del norte global (por ejemplo, países de la Unión Europea con niveles altos de renta). Esta agregación invisibiliza las profundas diferencias internas dentro del grupo, ya que no es lo mismo ser una persona migrada racializada y empobrecida que un residente extranjero europeo con estabilidad económica.

Este sesgo estadístico tiende a diluir las experiencias de exclusión más severas, dificultando un análisis interseccional riguroso. En el otro extremo de la escala de ingresos, solo el **2,86 %** de los hogares exclusivamente extranjeros alcanza ingresos superiores a **5.000 €** mensuales, frente al **3,89 %** de los hogares exclusivamente españoles y el **4,62 %** de los hogares mixtos. También en los tramos medios se observa una menor presencia de hogares extranjeros, lo que confirma su exclusión estructural de los sectores más acomodados del sistema económico.

Los hogares mixtos — formados por personas españolas y extranjeras— presentan una situación intermedia, aunque con una concentración también significativa en los tramos bajos. Su existencia refleja, en muchos casos, relaciones familiares o convivencias compartidas, pero no elimina del todo las barreras estructurales que enfrentan las personas migradas. Estos hogares suelen beneficiarse parcialmente de ciertas redes o estatus legal, pero siguen estando expuestos a condiciones laborales y habitacionales más vulnerables que la población mayoritariamente nacional.

Por último, es imprescindible incorporar en este análisis a la población gitana, que, pese a tener la nacionalidad española, sufre niveles de pobreza y exclusión similares a muchos grupos migrados. A pesar de no figurar diferenciadamente en las estadísticas del INE, diversos informes e investigaciones han demostrado que las

personas gitanas tienen un acceso limitado a empleos estables, sufren discriminación en el mercado laboral y en el acceso a la vivienda, y se concentran mayoritariamente en los tramos más bajos de ingresos. Este hecho subraya que la nacionalidad legal no garantiza la igualdad real de condiciones, y que las formas de discriminación estructural —como el antigitanismo o el racismo— operan más allá de las fronteras jurídicas.

4. MARCO TEÓRICO

La vivienda no es solo un bien material, sino un derecho humano fundamental y un elemento esencial para el ejercicio de otros derechos sociales, económicos y políticos. Así lo recoge el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, que define el derecho

formas de discriminación institucionalizada configuran el acceso desigual a la vivienda para ciertos grupos sociales, especialmente las personas gitanas, migradas y/o racializadas (Provivienda, 2022; Fundación Secretariado Gitano, 2023).

Adoptamos aquí una perspectiva interseccional — inspirada en Crenshaw— que considera cómo factores como el origen étnico, la nacionalidad, el género, la clase social o el estatus legal se entrecruzan para producir desigualdades específicas (Crenshaw, 1991). Esto nos permite entender que la discriminación en este ámbito no se da de forma aislada, sino como resultado de la interacción de múltiples formas de opresión. Con este enfoque, el presente marco teórico se estructura en tres apartados: en el primero (4.1), se abordan las variables estructurales que condicionan el acceso a la vivienda; en el segundo (4.2), se

a una vivienda adecuada como “el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad” (Comité DESC, 1991). Este enfoque exige que los Estados no solo garanticen la disponibilidad física de vivienda, sino que también aseguren su accesibilidad, habitabilidad y adecuación cultural. En el caso de España, la Constitución establece en su artículo 47 que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, y encarga a los poderes públicos crear las condiciones necesarias para ello (Constitución Española, 1978).

Desde una perspectiva sociológica crítica, el acceso a la vivienda se analiza como un proceso profundamente atravesado por desigualdades estructurales, relaciones de poder y mecanismos de exclusión social. Este enfoque permite comprender cómo el sistema de tenencia, los mercados inmobiliarios, las políticas públicas y las

analizan los mecanismos directos de discriminación; y en el tercero (4.3), las consecuencias sociales de esta exclusión residencial.

4.1. VARIABLES QUE INFLUYEN EN EL ACCESO A UNA VIVIENDA EN LA POBLACIÓN GITANA, MIGRADA Y/ O RACIALIZADA

El acceso a una vivienda digna está condicionado por un conjunto complejo de factores económicos, sociales, legales y culturales. En el caso de las personas gitanas, migradas y/o racializadas, estas barreras se intensifican por procesos históricos de discriminación institucional, estigmatización y exclusión estructural (Fundación Secretariado Gitano, 2023; Provivienda, 2022). Estas variables, que rara vez actúan de forma aislada, configuran un marco de desigualdad sistemática en el acceso a la vivienda.

Racismo estructural e institucional

El racismo estructural implica que la discriminación no solo se manifiesta en prácticas y normas claramente visibles, como la segregación o la discriminación racial abierta, sino que también está presente en desigualdades económicas, sociales y políticas acumuladas a lo largo de muchos años. Estas desigualdades han sido normalizadas y se perciben como algo natural, lo que las hace difíciles de identificar para la mayoría. Estas condiciones injustas tienen su origen en las estructuras creadas durante la época colonial y han sido perpetuadas y ampliadas por las élites políticas/ y económicas que gobernaron después de la independencia. Así, el racismo estructural está integrado en las instituciones y mecanismos sociales, manteniendo de forma sistemática la exclusión y la desventaja de ciertos grupos (Czarny, G., Navia,

C., Velazco, S. y Salinas, G. 2023).

Según el estudio “Percepción de la discriminación por origen racial o étnico” elaborado por el Consejo para la Eliminación de la Discriminación Racial o Étnica (CEDRE), más del 70 % de las personas que realizaron alguna gestión de vivienda en el último año reportan haber sufrido discriminación por su origen racial o étnico al acceder a una vivienda (CEDRE, 2025).

Prejuicios y estigmatización en el mercado inmobiliario

La discriminación en el acceso a la vivienda no depende únicamente de criterios económicos. Propietarios y agentes inmobiliarios aplican filtros informales basados en prejuicios racistas y clasistas. Provivienda documenta que hasta el 99% en 2024 de las inmobiliarias encuestadas en Madrid y Barcelona aceptan

exigencias discriminatorias por parte de propietarios, tales como “no alquilar a extranjeros” (Provivienda, 2025).

Asimismo, la Fundación Secretariado Gitano ha recogido testimonios de personas a quienes se les negó el alquiler tras conocer su apellido, nacionalidad o apariencia física. Estas prácticas, aunque ilegales, persisten gracias a su carácter informal y a la ausencia de mecanismos efectivos de control (Fundación Secretariado Gitano, 2023).

Desigualdad socioeconómica estructural

La posición socioeconómica influye directamente en la capacidad para acceder al mercado de vivienda. En España, el **98 %** de la población gitana se encuentra en riesgo de pobreza y exclusión social, frente al **27,8 %** de la población general.

Esta diferencia pone de manifiesto que muchas personas gitanas enfrentan serias dificultades para cubrir necesidades básicas, incluido el acceso a una vivienda digna (Asociación Nacional Presencia Gitana, Federación de Asociaciones Gitanas de Cataluña y La Fragua Projects. (2023).

Las personas provenientes de países fuera de la Unión Europea se enfrentan a una situación especialmente vulnerable en España. En 2024, más de la mitad de este grupo —un **54,1 %**— se encontraba en riesgo de pobreza o exclusión social. Aunque esta cifra es la más baja registrada hasta ahora, sigue siendo alarmantemente alta y duplica con creces la tasa observada en la población española. Además, existe una gran diferencia según si estas personas han podido acceder o no a la nacionalidad española. Entre quienes han sido nacionalizados, el **36,8 %** está en situación de pobreza

o exclusión; en cambio, entre quienes no tienen la nacionalidad, la cifra sube al **54 %** (EAPN-ES, 2025).

Barreras administrativas y legales

Las personas migradas, especialmente aquellas en situación administrativa irregular, se enfrentan a obstáculos legales que afectan directamente su acceso a la vivienda. La falta de documentación, empadronamiento o contrato laboral puede impedir tanto el alquiler como el acceso a ayudas públicas (CEAR, 2023).

Después de superar los procesos administrativos iniciales, las personas se encuentran con conductas y prácticas discriminatorias que limitan el acceso efectivo a sus derechos económicos, sociales y culturales. Esta realidad, combinada con la falta de reconocimiento de sus necesidades esenciales, las expone a una profunda vulnerabilidad social (CEAR,

2023).

4.2. CENTRANDO LA DISCRIMINACIÓN

La discriminación en el acceso a la vivienda hacia personas gitanas, migradas y/o racializadas no es una situación puntual ni casual. Se trata de un fenómeno estructural, históricamente arraigado, que adopta múltiples formas —directas e indirectas— y se reproduce tanto a través de las prácticas del mercado inmobiliario como de la inacción de las instituciones públicas (CEDRE, 2025; Provivienda, 2022).

Discriminación racial

En primer lugar, conviene partir de la definición general de discriminación racial, ya que constituye la base sobre la que se articulan muchas otras formas de exclusión. El término “discriminación racial” se refiere a cualquier distinción, exclusión,

limitación o preferencia basada en la raza, el color, el origen étnico, nacional o el linaje, cuyo propósito o efecto sea impedir o reducir el reconocimiento, disfrute o ejercicio en igualdad de condiciones de los derechos humanos y las libertades fundamentales, ya sea en el ámbito político, económico, social, cultural o en cualquier otro aspecto de la vida pública, entre ellos el acceso a la vivienda (Naciones Unidas, 1965).

Discriminación directa

Una de las formas más evidentes de esta exclusión es la discriminación directa. Esta ocurre cuando una persona o un grupo recibe, ha recibido o podría recibir un trato menos favorable que otra en una situación similar, debido a determinados motivos como su condición personal o social (Gobierno de España, 2022).

Discriminación indirecta

En cuanto a la discriminación indirecta (más difícil de identificar, pero igualmente dañina), se trata de una medida o norma que, aunque no menciona explícitamente criterios raciales o étnicos y se aplica por igual a todas las personas (es decir, es neutral en apariencia), termina afectando de manera desproporcionada a grupos específicos según su color de piel, ascendencia, origen nacional o étnico. En este tipo de discriminación, lo relevante no es la intención detrás de la medida, sino el efecto que produce (Comisión Interamericana de Derechos Humanos, 2023).

Estigmatización social y prejuicios

El imaginario colectivo y los estereotipos negativos sobre ciertos colectivos —como la comunidad gitana o personas de origen africano— también desempeñan un papel

central en la discriminación residencial. Se asocian con comportamientos conflictivos, impagos o deterioro del inmueble, sin fundamento objetivo (CEDRE, 2025). Estos prejuicios afectan las decisiones de propietarios e inmobiliarias, que muchas veces prefieren alquilar a personas “blancas” o españolas aunque las condiciones económicas sean iguales o peores.

En el informe de la Fundación Secretariado Gitano, se citan testimonios de mujeres gitanas a quienes se les ha negado el acceso a viviendas tras descubrir su apellido, y se les exigieron garantías más elevadas por presunciones infundadas (Fundación Secretariado Gitano, 2023).

Falta de mecanismos institucionales de protección

Por último, la respuesta institucional ante esta problemática sigue siendo insuficiente. Aunque

legalmente está prohibida la discriminación en el acceso a la vivienda (Ley 15/2022), la realidad muestra una aplicación débil de esta normativa. Muchas personas no denuncian por miedo, desconocimiento o desconfianza en las instituciones, y los mecanismos para demostrar la discriminación suelen ser lentos e ineficaces (CEDRE, 2025).

4.3. CONSECUENCIAS DE LA DISCRIMINACIÓN

La discriminación en el acceso a la vivienda tiene consecuencias que trascienden el ámbito habitacional y afectan profundamente la calidad de vida, los derechos sociales y la salud mental de las personas gitanas, migradas y/o racializadas. Esta exclusión sistemática consolida un círculo vicioso de vulnerabilidad social y económica, reforzando desigualdades históricas y estructurales (CEDRE, 2025; Provivienda, 2025).

Exclusión residencial y segregación espacial

El primer efecto de esta discriminación es la exclusión de los circuitos formales de vivienda, lo que empuja a estos colectivos a residir en zonas urbanas deterioradas, con infraestructuras deficientes y escasa inversión pública (Provivienda, 2025). Esta segregación territorial no es solo una consecuencia geográfica, sino un mecanismo de marginación estructural, donde los barrios más precarizados concentran población racializada y carecen de recursos básicos como centros de salud, espacios públicos o servicios de transporte adecuados (Ballesteros y Pareja-Eastaway, 2018).

Precariedad habitacional e infravivienda

La imposibilidad de acceder a una vivienda adecuada lleva a muchas personas a aceptar condiciones de infravivienda, hacinamiento

o contratos verbales, sin garantías legales. Esta situación es particularmente grave en el caso de familias monomarentales o personas en situación administrativa irregular, quienes no pueden acceder al mercado formal ni a ayudas públicas (APDHA, 2023).

Muchas familias gitanas y migradas residen en espacios con humedades, sin calefacción ni ventilación adecuada, lo que incide directamente en su salud física y mental (Fundación Secretariado Gitano, 2023). Esta precariedad se ve agravada por la imposibilidad de empadronarse, lo que impide acceder a servicios sociales y sanitarios básicos (CEAR, 2021).

Impacto psicológico y emocional

Las consecuencias emocionales de la discriminación habitacional son igualmente graves. Se destaca que el rechazo

repetido, la invisibilización y el trato despectivo generan altos niveles de ansiedad, estrés, pérdida de autoestima y sentimiento de humillación (Provivienda, 2025). Esta forma de “violencia simbólica”, en términos de Bourdieu, se manifiesta en la interiorización del estigma y la desconfianza hacia el entorno institucional (Bourdieu, 1998).

Las personas gitanas, racializadas y/o migradas sufren una discriminación interseccional que multiplica su vulnerabilidad y deteriora su bienestar emocional. Y cuando se trata de mujeres no solo enfrentan el rechazo por motivos étnicos, sino también por su género y situación socioeconómica (Crenshaw, 1991).

Reproducción intergeneracional de la desigualdad

El lugar de residencia condiciona el acceso a la educación, al empleo, a la movilidad y a los servicios públicos, lo que implica que

la exclusión habitacional tiene efectos acumulativos y duraderos. Las familias que viven en condiciones inadecuadas y barrios segregados tienen menos oportunidades de movilidad social, lo que afecta también a las generaciones futuras (Ballesteros y Pareja-Eastaway, 2018; Aja et al., 2016).

Esta situación reproduce dinámicas estructurales de pobreza y exclusión que se perpetúan en el tiempo. Como advierte CEDRE, “el acceso desigual a la vivienda no solo refleja la discriminación racial, sino que la institucionaliza y la normaliza en el espacio urbano” (CEDRE, 2025).

Invisibilidad institucional e impunidad

Uno de los efectos más alarmantes de esta discriminación es su invisibilidad institucional. A pesar de que la Ley 15/2022 prohíbe explícitamente

la discriminación en el acceso a bienes y servicios, incluidos los relacionados con la vivienda, la aplicación práctica de esta normativa es limitada (CEDRE, 2025). Las personas afectadas enfrentan múltiples obstáculos para denunciar: miedo a represalias, falta de pruebas, desconfianza en las instituciones o desconocimiento de sus derechos (APDHA, 2023).

5. METODOLOGÍA

En este informe, cuyo objetivo es visibilizar y denunciar las prácticas discriminatorias en el acceso a la vivienda que enfrentan personas gitanas, migradas y/o racializadas en Bizkaia, se ha desarrollado una estrategia metodológica mixta que combina tanto enfoques cuantitativos como cualitativos. La investigación se inscribe en una perspectiva antirracista y crítica, reconociendo que las barreras al acceso a la vivienda no son solo

económicas, sino también resultado de estructuras racistas y xenóforas que se reproducen en el sistema habitacional (CEDRE, 2025; Provivienda, 2022).

En lo que respecta al diseño metodológico, se ha optado por un enfoque cuantitativo para describir el contexto general de acceso a la vivienda en Bizkaia. Para ello, se ha llevado a cabo un análisis de datos estadísticos provenientes de fuentes oficiales como el Instituto Nacional de Estadística (INE) y Eustat. Estos datos han permitido observar diferencias significativas en el régimen de tenencia según nacionalidad, renta, tamaño del hogar y tipo de vivienda. De forma complementaria, se ha diseñado una encuesta estructurada dirigida a personas migradas, racializadas y gitanas, centrada en su experiencia reciente al intentar acceder a una vivienda. Esta encuesta recoge información sobre el tipo de vivienda, régimen de acceso, ingresos,

nacionalidad, y posibles casos de discriminación, ya sea directa (negación explícita) o indirecta (exigencias adicionales u obstáculos informales).

Por otro lado, dado que el objetivo de esta investigación también implica comprender las experiencias subjetivas de quienes han vivido situaciones de discriminación, se ha utilizado un enfoque cualitativo, que facilita una exploración más profunda de las realidades individuales, especialmente de aquellas que suelen quedar invisibilizadas por las estadísticas (Crenshaw, 1991; Navarro, 2007). En concreto, se han realizado entrevistas semiestructuradas a personas gitanas, migradas o racializadas que han experimentado barreras en el acceso a la vivienda. Esta técnica permite una conversación abierta y flexible, generando un espacio de escucha activa y confianza (Murillo y Martínez, 2010).

Durante el trabajo de campo, se ha puesto especial atención en crear espacios seguros y culturalmente accesibles para las personas participantes. En los casos necesarios, se ha recurrido a la traducción lingüística, garantizando la fidelidad de los testimonios y evitando sesgos interpretativos. Se ha respetado en todo momento la confidencialidad, el consentimiento informado y el derecho a no responder determinadas preguntas o a retirarse de la entrevista.

En cuanto a la muestra, se ha seguido un muestreo intencional, buscando perfiles diversos que permitan representar distintas experiencias de exclusión residencial. En total se han realizado encuestas a 50 personas (aproximadamente), y entrevistas a 4 personas racializadas (mujeres y hombres, con nacionalidad española o extranjera) y 3 testimonios recogidos en la Oficina de Información y Denuncia (OID) de SOS

Racismo Bizkaia.

6. ANÁLISIS Y RESULTADOS

En el marco de esta investigación, se realizó una encuesta dirigida a personas gitanas, migradas y/o racializadas residentes en Bizkaia, con el objetivo de identificar y documentar las experiencias de discriminación en el acceso a la vivienda.

Además, se llevaron a cabo entrevistas en profundidad que permitieron recoger relatos vivenciales con mayor detalle y analizar de forma cualitativa las dimensiones subjetivas del racismo inmobiliario. Junto a esto, se sistematizaron denuncias reales sobre discriminación habitacional, recogidas a través de la Oficina de Información y Denuncia (OID) por Racismo de SOS Racismo Bizkaia, lo cual contribuye a ofrecer una visión más integral y situada del fenómeno.

6.1 ANÁLISIS Y RESULTADOS DE LA ENCUESTA

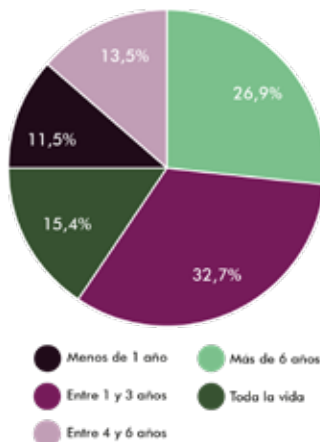
El acceso a la vivienda es un derecho fundamental que influye en todos los aspectos de la vida: desde el empleo y la educación hasta la salud y el sentido de pertenencia. Sin embargo, este derecho se ve sistemáticamente vulnerado para muchas personas migradas, gitanas y racializadas en Bizkaia.

Este análisis parte de una encuesta realizada a 52 personas que han vivido en primera persona las dificultades del mercado de alquiler en el territorio. A través de sus testimonios y datos, se ofrece una mirada profunda a las múltiples formas de discriminación que operan en el acceso a la vivienda: desde barreras administrativas hasta rechazos explícitos y violencia simbólica.

El objetivo de este documento no es solo evidenciar estas injusticias, sino también dignificar las

voces de quienes las sufren, denunciar los mecanismos de exclusión y plantear caminos hacia una vivienda realmente accesible, justa y libre de racismo.

¿Cuánto tiempo llevas viviendo en Bizkaia?



El primer gráfico evidencia una diversidad significativa en cuanto al tiempo de residencia de las personas encuestadas en Bizkaia. Un **32,7%** lleva entre **1 y 3** años en el territorio, mientras que un **26,9%** ha residido más de 6 años. Además, un **15,4%** declara haber vivido

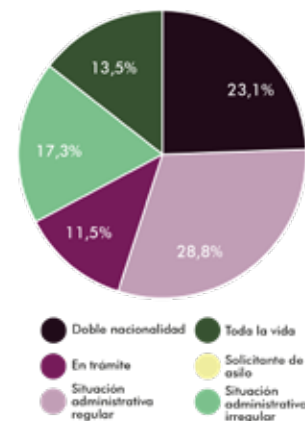
toda su vida en Bizkaia. Estos datos desmontan una de las narrativas más extendidas en el discurso público, que tiende a situar a las personas inmigradas, gitanas o racializadas como recién llegadas o sin raíces en el territorio.

La realidad mostrada por los datos refleja que un número importante de estas personas ha establecido procesos de arraigo social, laboral y comunitario, y que forman parte activa del tejido social vasco. Sin embargo, este arraigo no siempre se traduce en un reconocimiento social pleno ni en igualdad de condiciones en el acceso a derechos. La residencia prolongada no garantiza por sí sola la inclusión, y las barreras racistas y clasistas continúan operando, lo que evidencia que la discriminación no se basa exclusivamente en la "novedad" o "extranjería", sino en construcciones sociales de alteridad que atraviesan a estos colectivos

independientemente de su tiempo de residencia.

Además, este dato nos invita a reflexionar sobre la construcción de la identidad vasca y quiénes son reconocidos socialmente como parte de la comunidad. Las personas racializadas y migrantes, aunque hayan nacido o crecido en Bizkaia, continúan siendo consideradas "otras", lo que las expone a procesos constantes de exclusión simbólica y material.

¿Cuál es tu situación administrativa actual en el Estado Español?



El segundo gráfico muestra la heterogeneidad en las situaciones administrativas de las personas encuestadas. Un **28,8%** cuenta con una situación administrativa regular y un **23,1%** con doble nacionalidad, mientras que sólo un **13,5%** tiene la nacionalidad española. Por otro lado, un **17,3%** se encuentra aún en trámite y un **11,5%** en situación administrativa irregular.

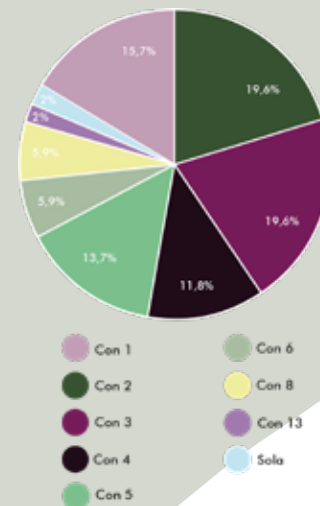
Estos datos reflejan las múltiples trayectorias migratorias y las distintas posiciones legales que ocupan las personas en el Estado. La existencia de un número considerable de personas en situación irregular o en trámite de regularización revela cómo el propio sistema de control migratorio, altamente burocratizado y restrictivo, actúa como un dispositivo de exclusión que impide a muchas personas ejercer sus derechos más básicos, como el acceso a la vivienda.

La irregularidad administrativa, más allá de ser una cuestión legal, tiene profundas consecuencias sociales y psicológicas: limita el acceso al empleo formal, a los servicios públicos, a la sanidad, a la educación y, de forma muy directa, al alquiler de una vivienda. Las personas en situación irregular son sistemáticamente estigmatizadas y criminalizadas, lo que genera un clima de desconfianza hacia ellas en el mercado inmobiliario, donde la exigencia de documentación y garantías refuerza las barreras de acceso.

Además, el hecho de que incluso personas con nacionalidad o doble nacionalidad continúen experimentando discriminación muestra que la racialización no desaparece con regularización o la situación administrativa. La extranjerización de los cuerpos racializados opera

al margen de su estatus jurídico, lo que evidencia que el racismo no es solo institucional, sino también social y cultural.

¿Con cuántas personas convives actualmente?



El gráfico sobre el número de personas con las que conviven actualmente las personas encuestadas revela una notable diversidad en las estructuras de

convivencia. Un **19,6 %** convive con dos personas y otro **19,6 %** lo hace con tres, mientras que un **15,7 %** vive sola y otro **15,7 %** convive únicamente con otra persona. Le siguen quienes conviven con **5** personas (**13,7 %**), con **4** (**11,8 %**) y, en menor proporción, con **6** (**5,9 %**), con **8** (**5,9 %**) y hasta con **13** personas (**2 %**).

Esta variabilidad en el tamaño de los hogares no puede analizarse únicamente como una cuestión cultural o de elección personal. Más bien, refleja las condiciones impuestas por el sistema de vivienda y las estrategias colectivas de supervivencia frente a la exclusión. En muchos casos, compartir vivienda con múltiples personas responde a la imposibilidad de acceder a una vivienda propia o alquilar de forma individual, debido a la precariedad económica, la ausencia de garantías exigidas por arrendadores/as y, sobre todo, a las

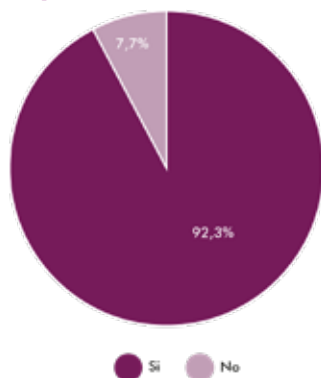
prácticas discriminatorias que enfrentan las personas racializadas en el mercado inmobiliario.

El hecho de que existan hogares con **6, 8** o incluso **13** personas evidencia situaciones de sobreocupación, que pueden derivar en condiciones de hacinamiento. Esta realidad implica riesgos para la salud física y mental, así como para la seguridad habitacional de quienes la viven. La falta de alternativas dignas y asequibles obliga a aceptar arreglos residenciales que no siempre garantizan intimidad, estabilidad o bienestar.

A su vez, el porcentaje de personas que viven solas o con una única persona puede ser indicativo de otras formas de vulnerabilidad, como el aislamiento, la falta de redes de apoyo cercanas o la carga económica desproporcionada que implica sostener un hogar en solitario en condiciones de precariedad.

Este gráfico, por tanto, visibiliza cómo la distribución de las personas en los hogares está atravesada por factores estructurales como el racismo, la exclusión socioeconómica y las políticas públicas de vivienda insuficientes. La configuración del hogar se convierte en un síntoma de la desigualdad, y no puede entenderse al margen del sistema que condiciona quién accede y en qué condiciones a un derecho básico como es el de habitar un espacio digno.

En los últimos años, ¿has buscado una vivienda en alquiler en Bizkaia?



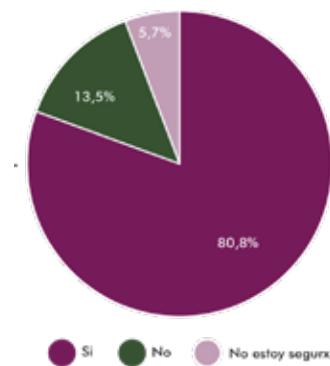
El tercer gráfico revela que el 92,3% de las personas encuestadas ha buscado vivienda en alquiler en Bizkaia en los últimos años. Este dato pone de manifiesto la centralidad de la cuestión habitacional en la vida de las personas migrantes, racializadas y gitanas. La vivienda no solo es un derecho fundamental, sino que actúa como llave de acceso a otros derechos: sin un hogar estable es imposible desarrollar una vida digna, acceder a un empleo, escolarizar a los hijos o integrarse plenamente en la comunidad.

La alta tasa de búsqueda de vivienda indica también una alta movilidad residencial o una dificultad constante para conseguir y mantener un alojamiento digno y seguro. Esto puede estar relacionado con contratos precarios, precios elevados, discriminación o desahucios. Esta realidad genera una gran inestabilidad en la vida de estas personas y contribuye a su

vulnerabilidad social.

Además, la vivienda es uno de los espacios donde la discriminación estructural se materializa de forma más evidente. No se trata únicamente de la acción individual de propietarios o inmobiliarias, sino de un sistema entero que permite y normaliza el rechazo hacia ciertos perfiles poblacionales bajo la excusa de "falta de confianza" o "riesgos económicos".

Durante tu búsqueda, ¿has sentido que te trataban de forma distinta por motivos como tu origen, color de piel, nombre o acento?



Este gráfico es quizás el más contundente y revelador: un **80,8%** de las personas afirma haber sentido que durante la búsqueda de vivienda fue tratada de forma distinta debido a su origen, color de piel, nombre o acento. Este resultado confirma que la discriminación en el acceso a la vivienda es una experiencia ampliamente compartida entre las personas racializadas, gitanas e inmigradas en Bizkaia.

Este tipo de discriminación tiene múltiples formas: desde la negativa directa a alquilar, pasando por excusas constantes, precios más altos, exigencias adicionales o, simplemente, la invisibilización o el silencio administrativo. Esta violencia simbólica y material produce un desgaste emocional importante en las personas afectadas y limita gravemente sus posibilidades de acceso a una vivienda digna.

La discriminación en el ámbito habitacional contribuye además a la segregación residencial, ya que obliga a muchas personas a concentrarse en barrios periféricos o en condiciones de infravivienda, reproduciendo desigualdades históricas. El hecho de que los motivos señalados por quienes han sentido discriminación incluyan el origen, el color de piel, el nombre o el acento demuestra que estas categorías de alteridad están profundamente arraigadas en el imaginario social y que la “diferencia” se convierte en un motivo de exclusión.

Por último, este dato visibiliza que el racismo no es un problema individual o de actitudes aisladas, sino un sistema estructural y cotidiano que se expresa en espacios concretos como el mercado de la vivienda, generando desigualdad, exclusión y vulneración de derechos.

¿Alguna vez te han rechazado directamente con frases como “no alquilamos a personas extranjeras” o comentarios similares?



En este primer gráfico, un **53,8%** de las personas encuestadas afirma haber sido rechazada en varias ocasiones mediante frases explícitas como “no alquilamos a personas extranjeras” o comentarios similares. A este porcentaje

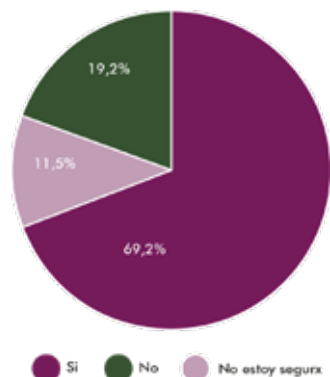
se suman un **21,2%** que ha vivido esta experiencia al menos una vez y otro **21,2%** que señala haber sido ignorada sin motivo aparente, lo que también puede interpretarse como una forma sutil o encubierta de discriminación. Solo un **3,8%** no ha experimentado este tipo de situación.

El dato es contundente: casi la totalidad de las personas encuestadas ha sufrido rechazo en el acceso a la vivienda por motivos relacionados con su origen, y en muchos casos de forma directa y verbalizada. Esto desmonta cualquier narrativa que pretenda minimizar la existencia del racismo en el ámbito habitacional, y confirma que la discriminación no solo se da de forma estructural y silenciosa, sino también de forma abierta y sin pudor.

Este tipo de rechazo explícito tiene graves consecuencias: no solo limita el derecho básico a una vivienda digna,

sino que afecta la salud mental, genera sensación de inseguridad y refuerza la idea de exclusión social. Además, este tipo de comentarios refuerzan estereotipos racistas y legitiman socialmente prácticas discriminatorias que muchas veces quedan impunes.

¿Te han pedido condiciones más exigentes que a otras personas (como una fianza más alta, más documentos o avales)?

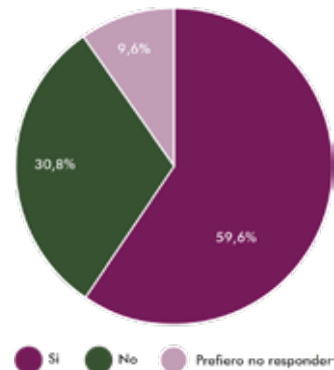


Un **69,2%** de las personas encuestadas afirma haber recibido exigencias más duras que otras personas (fianzas más altas, solicitud de más documentos o avales, entre otros). Este porcentaje muestra que la discriminación en el acceso a la vivienda no solo se expresa en el rechazo directo, sino también en la imposición de barreras adicionales que encarecen o dificultan desproporcionadamente el acceso para ciertos colectivos.

Estas exigencias, que aparentemente podrían justificarse bajo criterios de "seguridad económica" o "garantías", en realidad se aplican de forma selectiva y discriminatoria, afectando principalmente a personas racializadas, gitanas o migrantes, incluso cuando cuentan con medios económicos suficientes o empleos estables.

Esta práctica crea un sistema de desigualdad material que se suma al rechazo simbólico. No solo se cuestiona la capacidad económica de estas personas, sino que se les coloca en una posición de sospecha constante, donde deben "demostrar" más que el resto su supuesta valía o fiabilidad. Esto no solo refleja racismo estructural, sino también clasismo y xenofobia, entrelazados en el funcionamiento del mercado de alquiler.

¿Alguna persona (propietaria, agente, etc.) te ha hecho comentarios ofensivos, racistas, xenófobos o cargados de prejuicios durante alguna visita o conversación?



Un **59,6%** de las personas afirma haber recibido comentarios ofensivos, racistas o cargados de prejuicios por parte de propietarios, agentes inmobiliarios u otras personas durante el proceso de búsqueda de vivienda.

Este dato evidencia que la discriminación no es solo un acto de exclusión, sino también un acto de violencia verbal y simbólica que refuerza la estigmatización de estos colectivos.

La existencia de este tipo de comentarios muestra cómo el racismo no necesita necesariamente de actos legales o formales para manifestarse: se filtra en las interacciones cotidianas, en las conversaciones y en los discursos que deshumanizan, ridiculizan o inferiorizan a las personas por su origen, color de piel o acento.

Además, un **9,6%** prefiere no responder, lo que podría interpretarse como un indicador de miedo, desconfianza o dolor asociado a estas vivencias, o simplemente como una forma de protección ante un tema que puede resultar traumático o humillante.

Este resultado pone de relieve la necesidad urgente de abordar el racismo en

todas sus formas, incluidas las microagresiones y los discursos de odio que se toleran socialmente en espacios tan esenciales como la vivienda.

¿Cómo te ha afectado emocionalmente este trato durante la búsqueda de vivienda?

Las respuestas a esta pregunta revelan con crudeza las consecuencias psicológicas del racismo inmobiliario. Lejos de tratarse de experiencias aisladas, los testimonios configuran un diagnóstico colectivo sobre el sufrimiento emocional sostenido que genera la exclusión habitacional en personas racializadas, migradas y gitanas.

1. Frustración, ansiedad y desesperanza

Un número significativo de respuestas transmite una profunda sensación de frustración ante la imposibilidad de acceder a una vivienda digna, a pesar de contar con ingresos, contratos o condiciones legales:

"Me genera mucha frustración, rabia y dolor pensar que no podré acceder a una vivienda digna por ser migrada racializada."

"Frustración e impotencia."

Esta frustración se intensifica al percibir que los criterios de selección se aplican de manera desigual y subjetiva, reforzando dinámicas de exclusión y rechazo.

2. Afectación grave a la salud mental

Varios testimonios aluden de forma explícita a la afectación de la salud mental. Algunas personas señalan haber requerido atención psicológica o psiquiátrica, lo cual evidencia que el racismo inmobiliario no solo es una barrera estructural, sino una fuente directa de sufrimiento emocional crónico:

"Uno de los motivos por los que estoy en tratamiento psicológico."

"Mal, con depresión, estoy yendo a psiquiatría por la desesperación."

"Ansiedad, depresión, problemas de atención por la exposición continua a la disociación como método de autodefensa."

3. Sentimientos de rechazo, inferioridad y exclusión

El trato recibido provoca sentimientos de inferioridad y cuestionamiento personal. Se internaliza el racismo como un rechazo a la propia identidad, afectando la autoestima y generando un sentido de no pertenencia:

"Invalidada, frustrada y con rabia. Siento que no soy suficiente por mi origen, tono de voz y apariencia."

"Sentimientos de rechazo, discriminación y baja autoestima."

4. Desarraigo, inseguridad y miedo

La falta de acceso a una vivienda estable y digna genera incertidumbre y miedo. Muchas personas expresan que, ante la dificultad de alquilar, han tenido que permanecer en viviendas inadecuadas

o compartir espacios por necesidad:

"Mucho. Causa mucha inseguridad y miedo."

"Ha repercutido en quedarme en lugares donde no me sentía cómoda por miedo a no encontrar."

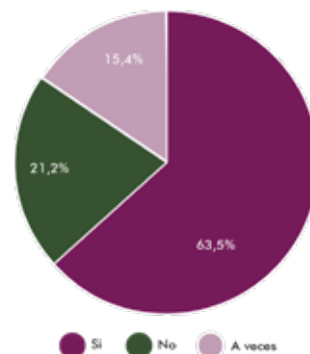
5. Aislamiento y desgaste

Algunas respuestas expresan una pérdida de fe en las instituciones y en la sociedad, señalando que el racismo está normalizado y encubierto:

"Sensación de injusticia y desamparo total."

Esta desconfianza alimenta una percepción de abandono, lo que refuerza el aislamiento social y la sensación de vulnerabilidad.

¿Has sentido que tenías que aceptar condiciones injustas (como un alquiler más caro, sin contrato o en malas condiciones) porque no encontrabas otra opción?



El último gráfico revela que un **63,5%** de las personas ha sentido que tenía que aceptar condiciones injustas (precios más altos, viviendas en mal estado, contratos informales o inexistentes) porque no encontraba otra opción. A esto se suma un **15,4%** que afirma haberlo

hecho en ocasiones, lo que eleva al **78,9%** el porcentaje total de personas afectadas.

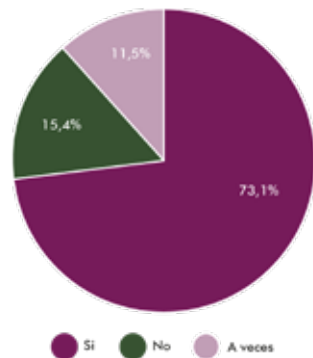
Este resultado visibiliza una de las consecuencias más graves de la discriminación en el acceso a la vivienda: no solo se rechaza o se insulta, sino que se condena a muchas personas a aceptar situaciones de abuso o explotación porque las opciones reales son inexistentes o inaccesibles.

La desigualdad estructural se perpetúa en un círculo vicioso: quienes ya se encuentran en situaciones de vulnerabilidad económica o administrativa son forzadas a aceptar viviendas de peor calidad, en peores ubicaciones y a precios desorbitados, lo que perpetúa la marginalización social y territorial.

Esta situación también desvela cómo la falta de regulación y control en el mercado inmobiliario permite que existan "mercados

paralelos" de vivienda donde se normaliza el abuso, la informalidad y la precariedad, afectando de manera desproporcionada a las personas racializadas y migrantes.

¿En algún momento has sentido miedo, ansiedad o inseguridad al buscar vivienda por tu origen o aspecto?



Este gráfico refleja un dato muy alarmante: un **73,1%** de las personas encuestadas reconoce haber sentido miedo, ansiedad o inseguridad al buscar vivienda debido a su origen

o aspecto. A esto se suma un **11,5%** que afirma haberlo sentido en algunas ocasiones, lo que eleva al **84,6%** el total de personas que han experimentado emociones negativas relacionadas con la discriminación en el ámbito habitacional.

Este resultado no solo confirma la existencia de prácticas discriminatorias, sino que visibiliza claramente su impacto emocional y psicológico. El hecho de que buscar un derecho tan básico como el acceso a una vivienda genere temor o malestar no es una simple "percepción" subjetiva, sino la consecuencia de un entorno hostil, donde la discriminación, los prejuicios y las agresiones verbales o simbólicas son una realidad cotidiana.

Este miedo no surge de la nada, sino de experiencias previas o del conocimiento compartido de que, efectivamente, existe un riesgo real de

ser rechazado, humillado o tratado injustamente. El impacto emocional de esta vivencia puede traducirse en problemas de salud mental como ansiedad, estrés crónico o baja autoestima, pero también en autolimitaciones a la hora de acceder a ciertos barrios, enfrentarse a procesos de alquiler o incluso reclamar derechos cuando se producen abusos.

Además, un **15,4%** afirma no haber sentido estas emociones, lo que podría reflejar situaciones donde las personas cuentan con redes de apoyo o mayor estabilidad económica o legal. Sin embargo, sigue siendo una minoría frente a la amplia mayoría que sí se ha visto afectada.

Este gráfico pone sobre la mesa una dimensión que a menudo se invisibiliza: la carga emocional del racismo. No se trata solo de datos fríos o de barreras materiales, sino de cómo estas discriminaciones

atraviesan la vida de las personas en su bienestar más íntimo, afectando la manera en la que habitan y se sienten en el espacio social.

¿Qué cambios crees que son necesarios para que el acceso a la vivienda sea realmente justo y sin racismo?

Las respuestas recopiladas expresan una comprensión profunda y vivencial del funcionamiento desigual del sistema de acceso a la vivienda en Bizkaia. Lejos de ser simples opiniones, constituyen una denuncia clara de las múltiples violencias estructurales que atraviesan a las personas gitanas, migradas y racializadas. A su vez, recogen propuestas concretas que apuntan hacia una transformación integral del sistema habitacional.

1. Regulación pública y control del mercado inmobiliario

Una de las propuestas más frecuentes es la necesidad de una intervención institucional efectiva que limite el poder de las inmobiliarias y garantice mecanismos de regulación de precios, procesos y condiciones de acceso. Se sugiere que organismos como la diputación o los ayuntamientos gestionen directamente parte del mercado de alquiler para asegurar condiciones igualitarias:

"Que esas viviendas de alquiler las trate directamente la diputación o algo."

También se denuncia el poder excesivo de las inmobiliarias, y se plantea que sean reguladas o incluso eliminadas como intermediarias para impedir decisiones discriminatorias:

"Que las inmobiliarias no tengan tanto poder de decisión ni sean intermediarias."

2. Vivienda social y alquiler asequible

Numerosas respuestas reclaman una inversión estructural en vivienda social y una política pública que asegure precios accesibles. Estas medidas deberían considerar los ingresos reales de la población migrada y precarizada:

"Que el precio de alquiler se apegue realmente a la capacidad de ingresos que tenemos las personas migradas."

Se plantea también el impulso de modelos cooperativos, viviendas solidarias y alternativas al mercado especulativo. Algunas personas proponen que se prohíba o regule estrictamente la vivienda turística, que contribuye a inflar los precios y expulsa a

las personas vulnerables del mercado:

"Que se frene la vivienda turística."

3. Eliminación de barreras administrativas: padrón y ley de extranjería

A partir de las respuestas se ha identificado que el padrón municipal dentro del acceso a la vivienda es un derecho que se niega sistemáticamente y que constituye una barrera de exclusión.

"Dejar de exigir el padrón como requisito indispensable porque de eso hacen negocio."

En algunas ocasiones se exige que las personas estén previamente empadronadas como requisito para poder alquilar la vivienda, con el fin de evitar la obligación de empadronarlas en la misma.

Igualmente, se denuncia

la Ley de Extranjería como un instrumento que vulnera sistemáticamente derechos básicos:

"Eliminar la ley de extranjería que nos consume la vida."

Estas barreras no solo dificultan el acceso a la vivienda, sino que refuerzan la vulnerabilidad legal, social y económica.

4. Fin de la discriminación y criterios objetivos de selección

Se señala la urgencia de eliminar criterios subjetivos o abiertamente racistas en la selección de inquilinos/as. Muchas personas denuncian ser descartadas por su aspecto, nombre, acento o situación migratoria, sin oportunidad de demostrar su solvencia:

"Muchas personas migrantes, especialmente latinoamericanas, no

contamos con contratos estables, pero sí tenemos ingresos regulares. Aun así, se nos descarta sin oportunidad."

Se propone que los procesos de selección se basen en criterios claros, verificables y aplicados de manera igualitaria, sin excepciones basadas en el origen:

"Mismos requisitos que solicitan a nativos para todas las clases, sin discriminación."

5. Legislación antirracista y mecanismos de denuncia

Varias personas demandan leyes específicas que reconozcan y sancionen el racismo en el acceso a la vivienda, así como la implementación efectiva de mecanismos de denuncia y reparación:

"Que haya un sistema de denuncia en el cual si te discriminan por cuestiones racistas, se multe a las inmobiliarias."

Estas leyes deberían contemplar la posibilidad de retirar licencias o cerrar entidades reincidentes en conductas discriminatorias. Asimismo, se plantea que el asesoramiento legal sea accesible y que se recojan datos oficiales sobre discriminación habitacional.

6. Educación antirracista, sensibilización y transformación cultural

Múltiples respuestas apuntan a la necesidad de trabajar sobre la dimensión cultural del racismo. Se destaca la urgencia de una educación antirracista transversal, que incluya historia, empatía social y conciencia crítica:

"Una buena educación sobre el racismo. Más inclusión."

Se propone que las campañas de sensibilización aborden los estereotipos y prejuicios que alimentan la exclusión habitacional y que haya formación obligatoria para agentes inmobiliarios y propietarios/as.

7. Justicia habitacional universal y dignidad

Finalmente, muchas respuestas reclaman un trato digno, amable e igualitario para todas las personas, sin importar su situación legal, origen, fenotipo o cultura. Esta demanda de justicia habitacional va más allá del acceso: implica un derecho pleno a vivir sin miedo, sin burla, sin humillaciones y con dignidad:

"Que no tengan preferencias. Todos tenemos derecho a tener una vivienda digna."

Estas propuestas no solo se limitan a mejorar el acceso individual, sino que configuran un horizonte colectivo de justicia social. Plantean una reestructuración del sistema de vivienda basada en el respeto, la igualdad y el reconocimiento efectivo de derechos para todas las personas, sin excepciones. Son, en definitiva, una agenda concreta de transformación estructural desde las voces que viven la exclusión en primera persona.

Las propuestas recogidas muestran una comprensión precisa y contundente de los factores que obstaculizan el acceso justo a la vivienda. Denuncian el racismo estructural que opera en el sistema habitacional, pero también apuntan a soluciones concretas, viables y transformadoras. Son voces que deben ser escuchadas y tenidas en cuenta por las instituciones, ya que representan una agenda colectiva hacia una

vivienda digna, justa y libre de racismo.

Los resultados de esta encuesta ponen en evidencia la existencia de un racismo inmobiliario sistemático en Bizkaia, que opera tanto de forma explícita como velada. Las personas gitanas, racializadas y/o migradas enfrentan un sistema que las relega a condiciones indignas, vulnera sus derechos y afecta profundamente su bienestar. Es urgente la intervención institucional con enfoque interseccional, antirracista y de derechos humanos, para garantizar una vivienda digna y libre de discriminación.

6.2 ANÁLISIS DE LAS DENUNCIAS RECOGIDAS EN LA OFICINA DE INFORMACIÓN Y DENUNCIA

Las denuncias recogidas por la Oficina de Información y Denuncia (OID) de SOS Racismo Bizkaia

reflejan formas diversas pero profundamente interrelacionadas de discriminación racial, exclusión social y violencia institucional en el acceso a la vivienda. Lejos de ser incidentes aislados, estas experiencias evidencian el carácter estructural del racismo y su papel en la producción cotidiana de desigualdades que afectan a personas migradas y racializadas en su derecho a habitar con dignidad.

Uno de los casos reporta cómo un joven fue estafado tras pagar una cantidad económica a una persona que le prometió empadronarse y no lo hizo. Esta situación de abuso se produjo en un contexto de alta vulnerabilidad, en el que la víctima no denunció hasta contar con su documentación en regla, por miedo a posibles consecuencias. En otro caso, una mujer fue agredida verbalmente por dos vecinas —madre e hija— que le gritaron frases como “vete a tu país” y le

impidieron el acceso a su propio portal. Finalmente, una tercera mujer interpuso una denuncia por trato vejatorio y discriminación múltiple por parte de una trabajadora de una empresa dedicada al alquiler de pisos, quien la agredió verbalmente y la humilló por su acento, su edad, su género y su origen.

Estas situaciones distintas están unidas por un mismo hilo estructural: el racismo. No en su forma más evidente y explícita únicamente, sino como una estructura social y política que determina quién tiene acceso real a la vivienda, en qué condiciones, con qué trato, y qué obstáculos debe sortear para conseguirlo. Las personas afectadas son racializadas, es decir, situadas socialmente en un lugar subordinado en función de rasgos percibidos como “no propios”, como el color de piel, el nombre, el idioma o el acento. Esta racialización funciona como un filtro de

exclusión que condiciona tanto el trato interpersonal como el institucional, legitimando violencias cotidianas y desprotecciones estructurales.

Una dimensión especialmente significativa es la de la violencia institucional, que aparece de forma más o menos visible en todos los testimonios. En el caso del joven que no pudo empadronarse, se pone de manifiesto cómo la falta de vías accesibles y seguras para registrar el domicilio empuja a muchas personas a redes informales donde son fácilmente explotadas. El empadronamiento, que debería ser una herramienta de inclusión, se convierte así en una barrera que abre la puerta a la estafa y la invisibilización. Por otro lado, cuando una trabajadora de una empresa de alquiler actúa con hostilidad y humillación hacia una persona que intenta acceder a una vivienda, no solo estamos ante un acto

individual, sino ante un fallo institucional: las empresas que gestionan alquileres tienen responsabilidad legal y social, y su personal reproduce —con impunidad— mecanismos de exclusión que deberían estar regulados y sancionados.

El racismo no actúa solo. Se entrelaza con otros ejes de opresión que agravan sus efectos. Desde una mirada interseccional, se observa cómo el género, la edad, la lengua o la situación administrativa se combinan para multiplicar la vulnerabilidad. Las tres personas afectadas en los casos analizados son mujeres o jóvenes, y han sido discriminadas no sólo por su origen racializado, sino también por ser mujeres, por tener acento extranjero, por su juventud o por carecer de documentación en algún momento. La confluencia de estos factores no suma simplemente desigualdades, sino que produce formas específicas de exclusión que son más profundas y difíciles

de identificar si se analizan de forma aislada.

En este sentido, la agresión verbal en el espacio vecinal no es solo una cuestión de “conflicto entre personas”. Que alguien impida a otra persona el acceso a su propio portal y la insulte por “vivir por la cara” refleja cómo el racismo simbólico penetra los espacios cotidianos, otorgando a unas personas la autoridad de decidir quién pertenece y quién no. La vivienda se convierte así no solo en un recurso material, sino en un espacio de disputa por la legitimidad de existir y formar parte de la comunidad. Del mismo modo, la burla por el idioma o el acento no es una cuestión de comunicación, sino una forma de deshumanización cotidiana que refuerza la idea de inferioridad de quien no se expresa con fluidez en la lengua dominante.

En conjunto, estos testimonios reflejan cómo

el acceso a la vivienda en Bizkaia no está garantizado de manera equitativa, sino condicionado por una serie de mecanismos de exclusión racializados y atravesados por otras desigualdades. La combinación de racismo estructural, violencia institucional, precariedad administrativa e intersecciones de género, clase y edad produce una forma específica de exclusión residencial, donde la vivienda deja de ser un derecho para convertirse en un privilegio al que solo algunos pueden acceder sin ser humillados, estafados o agredidos.

Estos relatos permiten visibilizar lo que muchas veces queda silenciado: que el derecho a una vivienda digna no depende solo del mercado o de la oferta, sino también de las relaciones de poder y los imaginarios sociales que determinan quién merece un hogar, quién inspira desconfianza y quién es sistemáticamente desplazado

hacia los márgenes. No se trata solo de muros físicos, sino también simbólicos, administrativos y sociales, que se levantan en torno a cuerpos marcados por el racismo. La vivienda, así entendida, se convierte en un espacio clave para analizar cómo opera la exclusión social en su forma más cotidiana y más estructural.

6.3 ANÁLISIS Y RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS REALIZADAS

Las entrevistas analizadas exponen con claridad que el acceso a la vivienda en Bizkaia no es un proceso neutral ni igualitario. En lugar de ser una simple gestión administrativa o económica, se convierte para las personas migradas, racializadas y/o no leídas como blancas, en un espacio de enfrentamiento cotidiano con la discriminación estructural. A través de sus relatos, se hace evidente que el mercado inmobiliario

no solo reproduce desigualdades, sino que funciona como un mecanismo de control social racializado, en el que el acceso a un bien básico está condicionado por la apariencia, el acento, el nombre, el origen o la red de contactos.

1. Discriminación racial y étnica como patrón sistemático

En los testimonios se observan múltiples formas de discriminación: directas, indirectas, simbólicas e institucionalizadas. Algunas personas entrevistadas narran rechazos explícitos al buscar vivienda. Una de ellas cuenta: “me pasó varias veces que por el acento, por supuesto, era como ‘ay, lo siento, es que no queremos extranjeros’” (persona entrevistada 2). Otro caso menciona cómo el trato cambia cuando se detecta el origen: “cuando llamo, como que todo fluye hasta que sepan por acento, por identificación del nombre” (persona

entrevistada 3).

Las agencias inmobiliarias aparecen repetidamente como espacios hostiles donde opera una selección racializada. “No va a haber ninguna agencia que te muestre los mejores pisos siendo una persona inmigrante” (persona entrevistada 3), apunta una persona entrevistada, evidenciando una práctica sistemática de ofrecer viviendas en peores condiciones a quienes no se ajustan al perfil blanco y nacional.

La discriminación también se manifiesta en el trato cotidiano dentro del espacio habitado. En una ocasión, una vecina asumió que quien vivía allí no podía ser la persona arrendataria: “me dijo: ‘¿dónde está el dueño de la casa?’ Le digo: ‘bueno, pues yo’. Y me dice: ‘no, tú eres la que limpia’” (persona entrevistada 1).

2. Exigencias abusivas y barreras burocráticas diferenciadas

No se trata únicamente del rechazo inicial: cuando se accede a un piso, las condiciones impuestas a personas racializadas o migradas suelen ser más duras e injustificadas. Fianzas duplicadas, documentación adicional, o entrevistas presenciales para “ver si encajas” son algunas de las formas en que se refuerza la desconfianza estructural.

“Nos pidieron un mes más de fianza por si rompemos algo o hacemos una fiesta” (persona entrevistada 3). En otro caso, se exigieron nóminas con traducción jurada: “una burocracia mucho más rigurosa que a cualquier otra persona” (persona entrevistada 1). Otra persona relata cómo, tras llegar a una visita junto a su madre con hijab, “empezaron a añadirnos tasas \[...] un mes más de fianza” (persona

entrevistada 4).

Estas condiciones no están motivadas por factores económicos reales, sino por prejuicios raciales y de clase, normalizados tanto por agentes inmobiliarios como por particulares.

3. Estrategias de afrontamiento: ocultamiento, delegación y redes

Frente a la violencia cotidiana del sistema de vivienda, las personas entrevistadas implementan estrategias de camuflaje, adaptación o resistencia. Estas prácticas, aunque revelan agencia, son reacciones forzadas ante un sistema que no les reconoce como sujetos de pleno derecho.

Alguien declara: “yo nunca uso mi nombre. Hasta que me he metido a sitios a vivir en los que no sabían mi nombre real hasta más tarde” (persona entrevistada 4). Otra persona

entrevistada describe cómo delegó la búsqueda en su pareja: “cuando él hacía las llamadas, enseguida nos daban la cita para el día siguiente” (persona entrevistada 1).

Estas estrategias también incluyen modificar la forma de hablar o vestir: “me da cuenta que para ir a ver un piso funcionaba que me vistiera un poco más \ [...] camuflara un poco con la gente de allí” (persona entrevistada 1). Se trata de tácticas para neutralizar la percepción del “otro peligroso” que pesa sobre los cuerpos racializados.

4. Consecuencias emocionales: desgaste, ansiedad y fragmentación

El impacto de esta discriminación sistemática va mucho más allá del plano material. Las personas entrevistadas relatan el deterioro de su salud mental, la ansiedad constante, el cansancio y la pérdida de

autoestima. Uno lo resume así: “buscar vivienda ya es un trabajo, ya es como una enfermedad” (persona entrevistada 3).

Otro relato apunta a la internalización de cambios para evitar el rechazo: “me he dado cuenta que inconscientemente \[...] cambio mi acento o mi forma de desenvolverse porque tengo miedo de que me juzguen” (persona entrevistada 1). En otro testimonio: “lo único que diría es que el rato en el que estás buscando es bastante cansino, es exhaustivo emocionalmente” (persona entrevistada 4).

La experiencia habitacional no se limita a conseguir techo; se convierte en un proceso de negociación constante con la identidad, el cuerpo y la dignidad. Esto demuestra que el racismo no opera solo en las estructuras visibles, sino en los detalles cotidianos y emocionales que marcan la vida.

Las entrevistas reflejan con claridad que el acceso a la vivienda es una frontera simbólica de ciudadanía. No basta con tener ingresos, garantías o estabilidad. Para las personas migradas, racializadas o no leídas como blancas, el acceso está condicionado por mecanismos de exclusión profundamente arraigados.

7. CONCLUSIONES

El presente informe ha documentado y visibilizado las múltiples formas de discriminación que enfrentan las personas migradas, gitanas y racializadas en el acceso a la vivienda en Bizkaia. A través de un enfoque metodológico mixto y participativo, se han recogido testimonios y datos que evidencian cómo el racismo estructural opera de forma persistente en este ámbito, restringiendo derechos fundamentales y generando graves impactos emocionales, sociales y económicos.

En **primer lugar**, los resultados muestran que las prácticas discriminatorias por origen, fenotipo o situación administrativa son frecuentes y normalizadas en el mercado inmobiliario. Estas se expresan a través de rechazos directos, exigencias desproporcionadas, trato degradante y una sistemática preferencia por personas blancas y nacionales. La extranjerización de los cuerpos racializados actúa como un filtro de exclusión que opera incluso sobre quienes cuentan con documentación regular o estabilidad económica.

En **segundo lugar**, se ha constatado que estas formas de discriminación tienen consecuencias profundas en la vida de las personas afectadas, más allá de la dificultad de encontrar vivienda. Generan frustración, ansiedad, inseguridad, aislamiento social y deterioro de la salud

mental. La vivienda, lejos de ser un derecho garantizado, se convierte en un privilegio condicionado por estructuras de poder racial y clasista.

Las propuestas recogidas en la encuesta apuntan hacia una transformación integral del sistema habitacional: regulación efectiva del mercado, inversión en vivienda social, garantizar el derecho al padrón, sanciones frente a prácticas racistas, y una profunda transformación cultural basada en el antirracismo y la justicia social.

Este informe no pretende ser neutro, porque la neutralidad ante la injusticia es complicidad. Lo que aquí se recoge es una denuncia fundamentada, sostenida en datos y voces, que exige respuestas institucionales y sociales urgentes. Reconocer el racismo en el acceso a la vivienda no es solo una cuestión moral, sino una condición indispensable para garantizar una sociedad justa, igualitaria y verdaderamente democrática.

8. BIBLIOGRAFÍA

Aja, E., Arango, J., y Oliver, J. (2016). La inmigración en España: Dinámicas, discursos y políticas. Barcelona: CIDOB.

APDHA. (2023). Discriminación hacia la población migrante y las minorías étnicas en el acceso al alquiler residencial en Córdoba. Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía. <https://www.apdha.org>

Asociación Nacional Presencia Gitana, Federación de Asociaciones Gitanas de Cataluña y La Fragua Projects. (2023). Relectura gitana del Desarrollo Sostenible. La Mirada Gitana del Desarrollo Sostenible 2023. Madrid: ANPG. Recuperado de <https://www.presenciagitana.org/RelecturaGitanaDesarrolloSostenible.pdf>

Ballesteros, M., y Pareja-Eastaway, M. (2018). La vivienda en España: Diagnóstico y políticas públicas. Fundación Alternativas.

Bourdieu, P. (1998). La dominación masculina. Anagrama.

CEAR. (2021). Informe anual: Las personas refugiadas en España y Europa. Comisión Española de Ayuda al Refugiado. <https://www.cear.es>

CEAR. (2023). Barreras de acceso a derechos de las personas refugiadas y migrantes. Comisión Española de Ayuda al Refugiado. <https://www.cear.es>

CEAR. (2023). Sin barreras para nadie: personas migrantes y refugiadas en el acceso a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC). <https://www.cear.es/wp-content/uploads/2023/03/>

CEAR_informe-DESC_2023_web-1.pdf

CEDRE. (2025). El impacto del racismo en España. Consejo para la Eliminación de la Discriminación Racial o Étnica. <https://igualdadynodiscriminacion.igualdad.gob.es>

CEDRE. (2025). Percepción de la discriminación por origen racial o étnico en España. Consejo para la Eliminación de la Discriminación Racial o Étnica. <https://igualdadynodiscriminacion.igualdad.gob.es> Comisión Interamericana de Derechos Humanos. (2023). Guía práctica: Estándares interamericanos sobre derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de personas afrodescendientes. Organización de los Estados Americanos. https://www.oas.org/es/cidh/informes/pdfs/2023/guapRACTICA_afrodescendientes.pdf

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC). (1991). Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto). Naciones Unidas. <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

Constitución Española. (1978). Boletín Oficial del Estado, 311, 29 de diciembre de 1978. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

Crenshaw, K. (1991). Mapping the Margins: Intersectionality, Identity Politics, and Violence against Women of Color. Stanford Law Review, 43(6), 1241–1299.

Czarny, G., Navia, C., Velazco, S., y Salinas, G. (2023). Racismos y educación superior en Indo-Afro-Latinoamérica. Clacso. Buenos Aires.

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. (2023).

Distribución de las viviendas de propiedad municipal por territorio histórico y uso. 2021–2023 [Tabla nº 4]. Estadística de Edificación y Vivienda. <https://www.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-estadistica-de-edificacion-y-vivienda-edvy-parque-municipal-de-vivienda-de-alquiler/web01-a2lanits/es/>

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. (2023). Renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal por territorio histórico (euros/mes). 2021 [Gráfica nº 5]. Estadística de Edificación y Vivienda. <https://www.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-estadistica-de-edificacion-y-vivienda-edvy-parque-municipal-de-vivienda-de-alquiler/web01-a2lanits/es/>

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. (2024). Precio medio total de las compraventas de vivienda libre de la C.A. de Euskadi por trimestre de inscripción en el registro según territorio histórico y tipo de vivienda [Gráficos nº 2, 3 y 4]. Estadística de compraventa de inmuebles. https://www.eustat.eus/elementos/ele0013600/precio-medio-total-de-las-compraventas-de-vivienda-libre-de-la-ca-de-euskadi-por-trimestre-de-inscripcion-en-el-registro-segun-territorio-historico-y-tipo-de-vivienda/tbl0013664_c.html

EAPN-ES (2025) El Estado de la Pobreza 2025. Seguimiento de los indicadores de la Agenda UE 2030. <https://www.eapn.es/estadodepobreza/ARCHIVO/documentos/15%C2%BA%20Informe%20sobre%20el%20Estado%20de%20la%20Pobreza.%20Seguimiento%20de%20los%20indicadores%20de%20la%20Agenda%20UE%202030.pdf>

Eustat. (2021). Viviendas de la C.A. de Euskadi por el tipo según el hábitat residencial (01/01/2021) [Tabla nº 1].

Censos de Población y Viviendas. https://es.eustat.eus/elementos/ele0020200/ti_12-viviendas-de-la-ca-de-euskadi-por-el-tipo-segun-el-habitat-residencial01012021/

tbl0020261_c.html

Eustat. (2021). Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según régimen de tenencia [Tabla nº 3]. Censos de Población y Viviendas. https://www.eustat.eus/elementos/ele0015700/viviendas-familiares-principales-de-la-ca-de-euskadi-por-ambitos-territoriales-segun-regimen-de-tenencia/tbl0015706_c.html

Fundación Secretariado Gitano. (2019). Informe anual sobre discriminación y comunidad gitana 2019. https://www.gitanos.org/centro_documentacion/publicaciones/fichas/129965.html.es

Fundación Secretariado Gitano. (2023). Informe anual sobre discriminación y comunidad gitana. https://www.gitanos.org/centro_documentacion/publicaciones/discriminacion_y_comunidad_gitana_2023_informe_anual_fsg/

Gobierno de España. (2022). Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. Boletín Oficial del Estado, núm. 164, 13 de julio de 2022, pp. 97887-97918. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-11589>

Gobierno Vasco. (2020). Estadística del mercado de alquiler (EMAL), hasta el 2º trimestre de 2020 [Gráfico nº 1]. Depósito de fianzas. <https://www.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-emal-2016-2020-hasta-el-2-trimestre-de-2020/web01-ejeduki/es/>

INE. (2021). Censo de Población y Viviendas 2021. Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística. (2021). Cifras de población. Censo 2021.

Comunidad Autónoma del País Vasco [Tabla nº 2]. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=67988>

Instituto Nacional de Estadística. (2021). Encuesta de condiciones de vida 2021. https://www.ine.es/prensa/ecv_2021.pdf

Instituto Nacional de Estadística. (2021). Tabla nº 5: Hogares/personas según régimen de tenencia de la vivienda y nacionalidad de los miembros del hogar. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8981&cpsel=9570>

Instituto Nacional de Estadística. (2021). Tabla nº 6: Hogares/personas según régimen de tenencia de la vivienda y nacionalidad de los miembros del hogar. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8981&cpsel=9570>

Instituto Nacional de Estadística. (2021). Tabla nº 7: Hogares según nacionalidad de sus miembros y número de miembros del hogar. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8981&cpsel=9570>

Instituto Nacional de Estadística. (2021). Tabla nº 8: Hogares/personas según nacionalidad de sus miembros y nivel de ingresos mensuales netos del hogar. <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=5655&L=0>

Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030. (2023). Informe de progresos 2023: Estrategia nacional para la igualdad, inclusión y participación del pueblo gitano 2021-2030. <https://www.derechossociales.gob.es/>

Murillo, F. J., & Martínez-Garrido, C. (2010). La entrevista cualitativa: usos y criterios de calidad. REICE. Revista Iberoamericana sobre Calidad, Eficacia y Cambio en Educación, 8(4), 61–73. <https://revistas.uam.es/reice/article/view/241>

Todas las Formas de Discriminación Racial. <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-convention-elimination-all-forms-racial>

Navarro, M. A. (2007). Discriminación

y acceso a la vivienda de las personas inmigrantes en Bilbao. SOS Racismo Bizkaia.

Navarro, V. (2007). La situación de la salud de los inmigrantes en España. Revista Española de Salud Pública, 81(5), 447–456. <https://scielo.isciii.es/pdf/resp/v81n5/original2.pdf>

Provivienda. (2022). ¿Se alquila? Racismo y exclusión en el mercado inmobiliario español. <https://www.provivienda.org/publicaciones/sealquila/>

Provivienda. (2022). Discriminación y acceso a la vivienda. Radiografía del racismo inmobiliario en España. <https://www.provivienda.org>

Provivienda. (2025). ¿SE ALQUILA? (2). Racismo y segregación en el alquiler de vivienda. <https://provivienda.org/download/se-alquila-2/?wpdmcl=29457&refresh=685139ab307651750153643>

Provivienda. (2025). ¿Se alquila? Racismo y segregación en el mercado de alquiler de vivienda. <https://www.provivienda.org/>

Provivienda. (2025). Informe sobre exclusión residencial de los hogares de personas extranjeras en España. <https://provivienda.org/download/informe-sobre-exclusion-residencial/?wpdmcl=29711&refresh=685ed8cd078531751046349>

Saldaña, J. (2021). The coding manual for qualitative researchers (4th ed.). SAGE Publications.

9. ANEXOS

Guión de la encuesta

Título: RACISMO INMOBILIARIO (PROVISIONAL)

Objetivo: visibilizar las barreras racistas y xenófobas que enfrentan las personas migrantes y/o racializadxs en el acceso al alquiler.

Nota inicial:

Esta encuesta forma parte de una investigación promovida por SOS Racismo Bizkaia con el objetivo de denunciar y visibilizar el racismo estructural que opera en el acceso a la vivienda. Sabemos que muchas personas gitanas, migradas y/o racializadas enfrentan barreras racistas cuando intentan alquilar o comprar una vivienda en Bizkaia: negativas injustificadas, exigencias

desproporcionadas, trato desigual, o directamente el rechazo por su origen, color de piel o situación administrativa.

Por lo que queremos recoger testimonios reales que nos permitan construir una radiografía colectiva de estas violencias cotidianas, fortalecer la denuncia pública y exigir transformaciones estructurales en las políticas de vivienda.

Tus respuestas serán anónimas y tratadas con total confidencialidad. Participar es una forma de resistir, de señalar el racismo que muchas veces se oculta y de reclamar una vivienda digna para todas las personas, sin discriminación.

1. Datos contextuales

¿Con qué identidad u origen te identificas? (respuesta abierta)

¿Cuánto tiempo llevas viviendo en Bizkaia?

Menos de 1 año
1 a 3 años

4 a 6 años
Más de 6 años

¿Cuál es tu situación actual en cuanto a documentación?

Regularizada/o
En trámite
Sin regularizar
Prefiero no responder

¿Con cuántas personas vives actualmente? (respuesta abierta)

2. Experiencias en la búsqueda de vivienda

En el último año, ¿has buscado vivienda en alquiler en Bizkaia?

Sí
No

Durante tu búsqueda, ¿crees que te han tratado de forma diferente por tu origen, nombre o acento?

Sí
No
No lo sé, pero lo sospecho

¿Alguna vez has recibido directamente un rechazo con argumentos como "no alquilamos a personas extranjeras" o frases similares?

Sí, varias veces
Una vez
No, pero me ignoraron sin motivo
No

¿Te han exigido condiciones más duras que a otras personas (como más fianza, más papeles o avales)?

Sí
No
No estoy seguro/a

¿Alguna vez alguien (propietario/a, agente...) te ha hecho comentarios ofensivos o prejuiciosos durante una visita o llamada?

Sí
No
Prefiero no responder

3. Impacto y percepción ¿Cómo te ha afectado emocionalmente este trato en tu búsqueda de vivienda? (respuesta abierta)

¿Has tenido que aceptar peores condiciones (precio alto, sin contrato...) por no conseguir otro alquiler?

Sí
No
A veces

¿Has sentido miedo, inseguridad o ansiedad al buscar vivienda por tu origen?

Sí
No
A veces

4. Mirada hacia el futuro ¿Qué cambios crees que deberían hacerse para que el acceso a la vivienda sea realmente justo para todas las personas? (respuesta abierta)

Guión de las entrevistas
Objetivo: recoger testimonios

personales que evidencian el racismo y la xenofobia en el acceso a la vivienda en Bizkaia, desde una perspectiva que dignifique a la persona entrevistada y le permita narrar desde su experiencia sin ser cuestionada ni revictimizada. Duración estimada: 30-45 minutos
Formato sugerido: Entrevista semiestructurada

Inicio – bienvenida y consentimiento
Gracias por participar en esta entrevista. Este espacio busca dar voz a personas que han enfrentado barreras injustas en el acceso a la vivienda por motivos racistas o xenófobos.

Tu testimonio es muy valioso para generar cambios.

¿Estás de acuerdo en que grabemos esta conversación? Puedes parar o saltarte cualquier pregunta en cualquier momento.

Bloque 1: Contexto y llegada

¿Desde cuándo vives en Bizkaia y cómo fue tu llegada?

¿Recuerdas tu primera experiencia buscando piso aquí? ¿Cómo fue?

Bloque 2: La búsqueda de vivienda y experiencias de discriminación

¿Cómo sueles buscar vivienda? (portales, agencias, conocidos...)

¿Has sentido que tu nombre, acento o apariencia ha influido en las respuestas que recibes?

¿Has recibido directamente frases discriminatorias como “no alquilamos a extranjeros”?

¿Te han pedido más requisitos que a otras personas? (por ejemplo, más meses de fianza, contratos imposibles, avales...)

¿Has tenido que aceptar peores condiciones (pisos más caros, inseguros, sin contrato) por no tener otras opciones?

¿Tienes actualmente el empadronamiento en tu domicilio?

¿Te han puesto alguna traba a la hora de empadronarse?

¿Recuerdas alguna experiencia que te marcó especialmente durante este proceso?

Bloque 3: Impacto emocional y social

¿Cómo te has sentido durante todo este proceso?

¿Qué efecto ha tenido esto en tu día a día, en tu salud emocional, en tus relaciones, en tu autoestima?

¿Crees que estas experiencias te han hecho desconfiar del sistema o de ciertas instituciones.

Bloque 4: Resistencias, estrategias y propuestas

¿Cómo has enfrentado estas situaciones? ¿Has pedido ayuda a alguna organización, amistades o

institución?

¿Qué estrategias usas para protegerte frente a estas situaciones injustas?

¿Qué crees que debería cambiar para que todas las personas tengan el mismo derecho a acceder a una vivienda?

¿Qué mensaje le darías a las autoridades, inmobiliarias o propietarios/as que reproducen prácticas racistas?

Cierre

Muchas gracias por compartir tu historia. Todo lo que nos has contado ayuda a construir una investigación que denuncie las injusticias y proponga cambios reales.

¿Quieres que te avisemos cuando se publique el informe o los resultados del estudio? ¿Hay algo más que quieras añadir?

Consentimiento firmado

HOJA DE INFORMACIÓN AL PARTICIPANTE

Título del proyecto de investigación: Discriminación hacia las personas gitanas, migradas y/o racializadas el acceso a la vivienda en Bizkaia
Investigadora: Omra El Qrich Lamghari

Dirección de correo electrónico de contacto: omra.elqrich@sosracismo.eu

Este documento tiene como propósito proporcionar detalles acerca de un proyecto de investigación al cual se invita a participar. Se trata de un estudio cualitativo de una investigación promovida por SOS Racismo Bizkaia con el objetivo de denunciar y visibilizar el racismo estructural que opera en el acceso a la vivienda. Sabemos que muchas personas gitanas, migradas y/o racializadas enfrentan barreras racistas cuando intentan alquilar o comprar una vivienda en Bizkaia: negativas injustificadas, exigencias desproporcionadas, trato desigual, o directamente el rechazo por su origen, color de piel o situación administrativa.

Si opta por dar su consentimiento para participar la investigadora le proporcionará información personalizada. La participación en este estudio es completamente voluntaria y altruista, por lo tanto no recibirá remuneración por ella. Tiene la libertad de decidir no participar en cualquier momento. Asimismo, si decide participar y luego cambia de opinión, puede retirar su consentimiento en cualquier momento sin necesidad de explicar sus razones.

Considero que sus opiniones son relevantes para la investigación, por eso le he contactado y le pido su colaboración. Sus datos personales no aparecerán en el estudio y no serán objeto de utilización para ningún otro fin. Le pido que se manifieste libremente y comparta conmigo la información que considere oportuna.

Los datos recogidos serán almacenados en una base de datos informatizada sin su nombre para evaluar la investigación. Estos datos serán tratados conforme a la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos, y el Reglamento Europeo (UE) de 2016/679 en relación con la finalidad prevista y la legislación aplicable en vigor.

Consentimiento de grabación de la sesión:

Es importante para la realización de la investigación tener acceso a los datos producidos durante esta sesión, por ello, es necesaria su grabación. Si usted acepta, se procederá a la grabación de la misma. La grabación se conservará únicamente hasta la finalización del estudio y posteriormente será destruida.

¿Consiente la grabación en audio de la entrevista?

SÍ
NO

CONSENTIMIENTO INFORMADO

NOMBRE DE LA PARTICIPANTE:
DNI/NIF

Declaro que he leído la Hoja de Información al Participante que se me ha entregado.

Se me han explicado las características y el objetivo del estudio

He recibido suficiente

información sobre el estudio.

Se me ha garantizado la confidencialidad de mis datos.

Otorgo el consentimiento voluntariamente y sé que soy libre de retirarme del estudio en cualquier momento y sin ningún perjuicio.

ACEPTO PARTICIPAR
NO ACEPTO PARTICIPAR

Fecha:

FIRMA (de la participante)

FIRMA (de la investigadora)



SOS Racismo - Bizkaiko SOS Arrazakeria

 **Avda. Lapurdi 7**
48012, Bilbao

 **+34 944 790 310**

 **bizkaia@sosracismo.eu**

 **sosracismobizkaia.org**

¡Seguidnos!

 **@sorrakeriabiz**

 **@sorracismobiz**

 **@sorrakeriabizkaia**



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

REPARTIDURAK JUSTIZIA
EUSKO JAURLARITZA
DEPARTAMENTO DE CULTURA,
JUSTITIA Y POLÍTICAS SOCIALES

SOS RACISMO BIZKAIA
2025