

OBSERVATORIO DEL ALQUILER

La exclusión residencial, una visión ampliada del fenómeno del sinhogarismo

Junio 2025

El **sinhogarismo** es un fenómeno complejo y multidimensional que ha crecido significativamente en España desde 2012. La imagen de la persona sin hogar se ha asociado tradicionalmente a la de un hombre mayor o de mediana edad que vive en la calle y arrastra problemas añadidos de alcoholismo, drogas o enfermedad mental. Pero esta representación es, en cierta forma, parcial y estereotipada, ya que nace de **una visión que ha quedado desfasada en el tiempo y que no refleja la realidad actual de este fenómeno.**

En este nuevo informe, el **Observatorio del Alquiler, gracias a la aportación de tuTECHÔ**, se propone ofrecer **una perspectiva ampliada del fenómeno del sinhogarismo para desmontar los estereotipos asociados a este problema**, mediante un estudio de la situación y los perfiles cualitativos de la exclusión residencial, así como un análisis estadístico que parte de las tipologías del **modelo ETHOS**, desde las personas sin techo y sin vivienda hasta quienes habitan en hogares inseguros o inadecuados.

La **Encuesta de Personas sin Hogar del Instituto Nacional de Estadística (INE)** de 2022 estima que **unas 28.552 personas** se encuentran en situación de sinhogarismo en España. Esta cifra refleja un aumento del 24,5% en comparación con diez años atrás. En términos proporcionales, equivale a una tasa de 86,6 personas sin hogar por cada 100.000 habitantes.

Sin embargo, **las organizaciones sociales apuntan a que el dato podría ser incluso mayor**, dado que la estadística oficial del INE solo contabiliza a quienes acuden a centros asistenciales en municipios de más de 20.000 habitantes. Además, señalan también una infrarrepresentación de los centros de alojamiento de migrantes y de mujeres que sufren violencia de género.

De hecho, la **fundación Hogar Sí** estima que el número real de personas sin hogar es alrededor de un 30% superior al oficial, alcanzando **unas 37.000 personas** en 2022. Estas cifras se alinean con las que ofrece **Cáritas Española**, que atendió a 37.207 personas sin hogar en 2021 y ha visto crecer ese dato hasta las **42.336 en 2023.**

A partir de estos datos globales, el Observatorio del Alquiler quiere **ampliar la mirada sobre el sinhogarismo y la exclusión residencial**, atendiendo también a otras formas ocultas de este fenómeno y cómo afectan a las personas que se encuentran en esta situación, así como explorar las posibles vías de solución para un problema social de estas dimensiones.

LAS FORMAS OCULTAS DE SINHOGARISMO

Para entender el alcance del sinhogarismo, es crucial definir sus distintas manifestaciones. La **tipología ETHOS** (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion), una metodología de análisis elaborada por la **Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas Sin Hogar (FEANTSA)**, propone una clasificación amplia de las situaciones de exclusión residencial.

Aunque la tipología ETHOS permite definir operativamente las distintas situaciones residenciales en las que se ve reflejado el problema de la falta de un techo estable, digno y accesible, en España estamos lejos de haber conseguido traducir esta

metodología en estadísticas sólidas y actualizadas que nos permitan cuantificar y dimensionar cada una de las 24 situaciones residenciales que contempla.

Estas situaciones de exclusión residencial se agrupan en **13 categorías operativas**, que a su vez conforman los cuatro grandes capítulos que deberían ser objeto de una decidida política pública que garantice el derecho a una vivienda digna recogido en el artículo 47 de la Constitución Española. Estos son los cuatro grandes grupos que distingue esta clasificación.

a) Personas sin techo (roofless)

Bajo este paraguas, FEANTSA engloba a aquellas personas que viven a la intemperie, en la calle o que pernoctan en espacios públicos o albergues de emergencia. Incluye, por ejemplo, a quienes duermen en cajeros, coches, portales, aeropuertos o recursos nocturnos de baja exigencia.

b) Personas sin vivienda (houseless)

Esta categoría alude a las personas que carecen de vivienda propia, pero se alojan en recursos públicos o de ONG, como albergues temporales o centros de acogida. Incluye también a mujeres en refugios por violencia machista, así como a migrantes en alojamientos temporales o a quienes están a punto de salir de situaciones como la cárcel, centros de menores u hospitales.

c) Vivienda insegura

A este grupo pertenecen las personas sin hogar en centros residenciales de larga estancia, así como hogares en riesgo de perder su vivienda o sin tenencia legal segura. Son personas que viven con familiares o amigos, en subarriendo sin contrato, ocupando viviendas ilegalmente o bajo amenaza de desahucio o violencia doméstica. Por ejemplo, familias que habitan en un piso sin contrato de alquiler o se enfrentan a un aviso legal de desalojo.

d) Vivienda inadecuada

Aquí se agrupan las personas que residen en condiciones materialmente deficientes o en espacios no aptos como vivienda. Incluye a quienes viven en chabolas o estructuras temporales, en edificaciones degradadas sin cédula de habitabilidad o en situaciones de hacinamiento grave. Algunos ejemplos de esto podrían ser las familias migrantes que viven en un trastero sin luz ni agua o en asentamientos chabolistas.



SIN TECHO (ROOFLESS)

- 1.- Personas que **viven en un espacio público o exterior** (a la intemperie).
- 2.- Personas que pernoctan en un albergue pero que **pasan horas del día en un espacio público**.



SIN VIVIENDA (HOUSELESS)

- 3.- Personas que **viven en albergues y centros de alojamiento temporal** para gente sin hogar de corta duración.
- 4.- **Mujeres alojadas por sufrir violencia de género** en refugios donde el tiempo de estancia es de corta duración.
- 5.- **Personas en centros de alojamiento temporal** para solicitantes de asilo e inmigrantes.
- 6.- **Personas que saldrán de instituciones** como prisiones, centros de menores o centros médicos y que no disponen de vivienda.
- 7.- **Personas que reciben alojamiento con apoyo sostenido** debido a su condición de personas sin hogar en residencias para personas mayores sin hogar o en viviendas tuteladas con apoyo a largo plazo.



VIVIENDA INSEGURA

- 8.- **Personas que viven en régimen de tenencia inseguro**, como acogidas por familiares, subalquiladas o en ocupación ilegal. Pueden vivir en viviendas convencionales, pero sin título legal.
- 9.- **Personas que viven bajo amenaza de desalojo** o que han recibido una notificación legal de abandono de la vivienda.
- 10.- **Personas que viven bajo la amenaza de violencia** por parte de la pareja o de la familia.



VIVIENDA INADECUADA

- 11.- **Personas que viven en estructuras temporales** o no convencionales, como caravanas o coches, edificaciones no pensadas como residencia o chabolas.
- 12.- **Personas que viven en viviendas no apropiadas según la legislación estatal**. Por ejemplo, sin cédula de habitabilidad.
- 13.- **Personas viviendo en hacinamiento extremo**, muy por encima de los estándares habituales en viviendas masificadas.

LAS CIFRAS DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Las estadísticas tradicionales suelen poner el foco en las dos primeras categorías, las de personas sin techo o sin vivienda, dado que son más visibles y están atendidas por dispositivos públicos o privados orientados específicamente a proporcionar alojamientos de emergencia. Aunque, cabe señalar, la estadística oficial muchas veces **no cuantifica este fenómeno correctamente**, porque ignora a quienes no están presentes en este tipo de recursos.

Pero, además, este fenómeno es mucho más amplio: **la exclusión residencial afecta a casi un 18% de la población española** si se incluyen las viviendas inseguras e inadecuadas. De acuerdo con el análisis del Observatorio del Alquiler, apoyado en fuentes externas y en la experiencia de tuTECHÓ, **alrededor de 3,7 millones de personas en España vivían en situaciones de vivienda insegura**, lo que supone un 7,9% de la población, **y casi 4,8 millones en vivienda inadecuada**, es decir, un 10,1%). La forma más extendida de infravivienda es el hacinamiento severo, que afecta a 4,1 millones de personas, un 8,7%.

Estas cifras evidencian que, por cada persona durmiendo en la calle o en un albergue, centenares de personas, incluyendo muchas familias y niños, padecen de

formas ocultas de sinhogarismo, viviendo en la inseguridad residencial o en condiciones indignas para un ser humano.

LOS PERFILES DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Detrás de las cifras agregadas, existe una gran diversidad de perfiles entre las personas sin hogar. Analizar características como el sexo, la edad, la nacionalidad, la situación administrativa o la situación familiar es fundamental para comprender la amplitud y la heterogeneidad del fenómeno de la exclusión residencial.

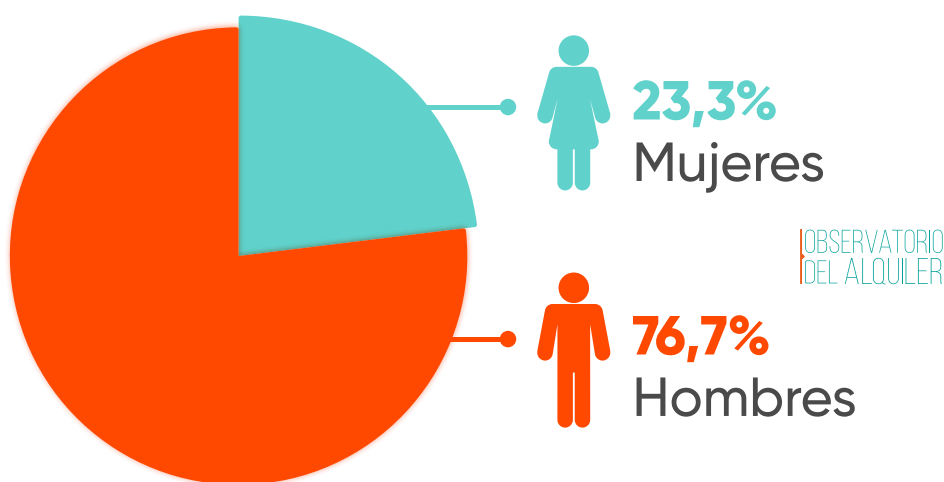
1. Distribución por sexo

Históricamente, el sinhogarismo ha sido un fenómeno muy masculinizado. Sin embargo, **la proporción de mujeres sin hogar ha ido en aumento en los últimos años**. En 2022 las mujeres representaban el 23,3% de este colectivo, frente al 19,7% de 2012. En términos absolutos, esto supone un 47% más de mujeres en situación de sin hogar que hace una década.

Aun así, **aproximadamente 3 de cada 4 personas sin hogar son hombres**. En concreto, son el 76,7%. Las mujeres suelen permanecer menos visibles en la calle debido a los mayores riesgos que enfrentan, como la violencia sexual o las agresiones. Por ello, muchas optan por soluciones precarias antes que dormir al raso, lo que puede incluir quedarse en viviendas inseguras, infraviviendas o en entornos abusivos para conseguir tener un techo sobre su cabeza.

De hecho, se les llama a veces **"las sin hogar invisibles"**. Esta realidad diferenciada exige recursos específicos, como albergues solo para mujeres o viviendas asistidas, ya que, **el 21% de las mujeres sin hogar han sufrido agresiones físicas o sexuales**, un riesgo mucho mayor que en hombres.

DISTRIBUCIÓN POR SEXO

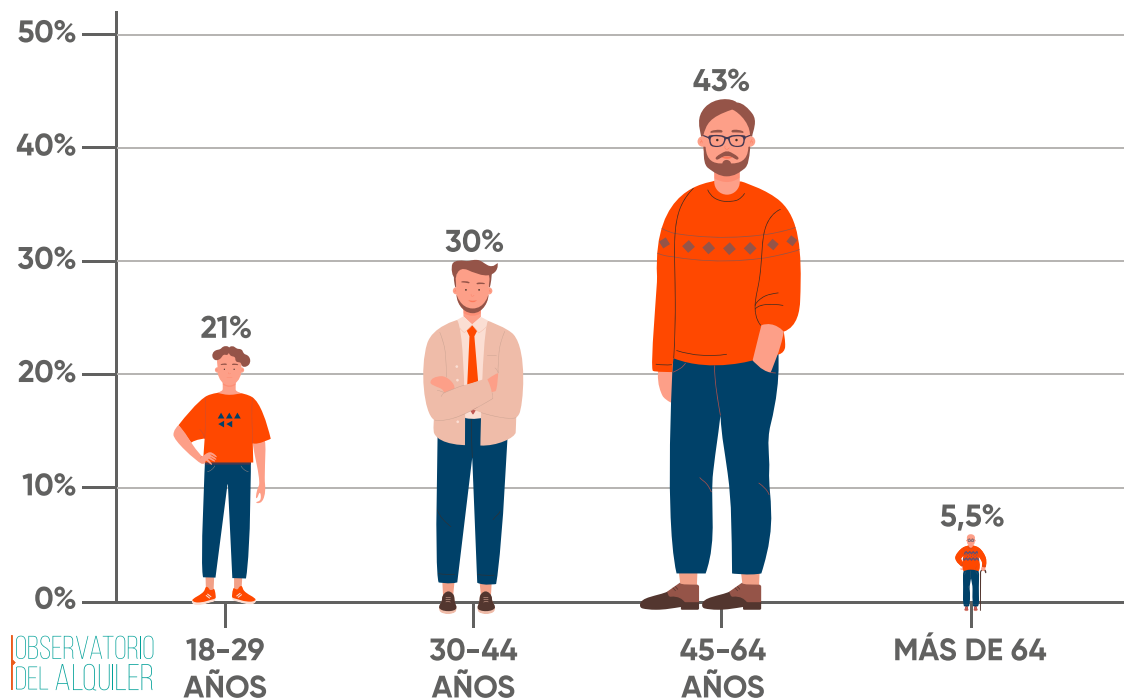


2. Distribución por edad

Contrario a lo que muchas veces se piensa, el sinhogarismo no solo afecta a personas mayores. De hecho, **la mitad tiene menos de 45 años**. Un 21% de las personas sin hogar tienen entre 18 y 29 años, y un 30% entre 30 y 44 años. La franja de 45-64 años constituye el 43% y los mayores de 64 años apenas el 5,5%. Esto desmonta el mito de que las personas sin hogar son ancianas: hay muchos jóvenes adultos e incluso algunos jóvenes de 18-29 en situación de calle.

Cabe señalar que los perfiles de edad difieren significativamente según su nacionalidad: **la población extranjera sin hogar es significativamente más joven que la autóctona** (el 68% de los sin hogar extranjeros tienen menos de 45 años), mientras que entre los españoles solo un 34% están por debajo de los 45. Los procesos migratorios suelen involucrar sobre todo a gente joven, varones especialmente, lo que rejuvenece la población sin hogar de origen foráneo.

DISTRIBUCIÓN POR EDAD



3. Nacionalidad y situación administrativa

Aproximadamente **la mitad de las personas sin hogar en España son de origen extranjero**. En 2022, el 49,9% de personas sin hogar eran extranjeras, un aumento desde el 45,8% de 2012. Este dato rompe con la idea de que todas son nacionales: hay una gran presencia de migrantes, muchos de ellos en situación administrativa irregular o precaria.



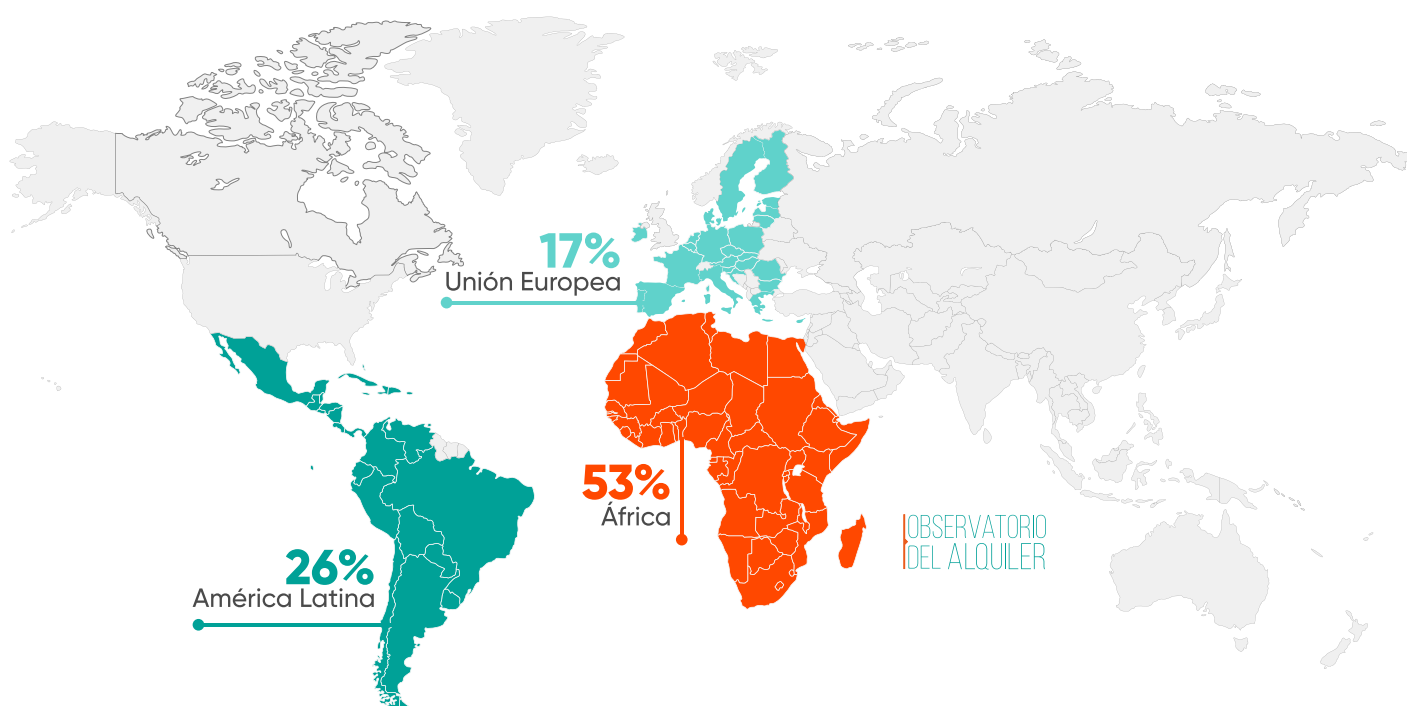
Según un recuento piloto de 2023 en varias ciudades, la proporción de personas nacidas fuera de España llegaba al 58%, siendo **especialmente elevada entre los más jóvenes**: el 83% de los menores de 30 años identificados en esos recuentos habían nacido en el extranjero.

Por continentes, **las procedencias más comunes son de países de África** (53% de los extranjeros), América Latina (26%) y Europa del Este o UE (17%). Muchos llevan varios años en España – el 43% de los sin hogar extranjeros residía aquí desde hace más de 5 años – pero su falta de arraigo legal dificulta el acceso a derechos básicos.

La situación administrativa irregular es un factor de vulnerabilidad crítica: sin papeles, estas personas no pueden trabajar legalmente ni acceder a ayudas públicas, quedando atrapadas en la economía sumergida y la exclusión social, sanitaria y residencial.

Organizaciones como **Accem** señalan que muchas mujeres migrantes sin hogar acaban trabajando como internas en el servicio doméstico, en condiciones de explotación severas, a cambio de alojamiento, precisamente por no disponer de documentación en regla. Esto evidencia la **intersección entre sinhogarismo y migración**: las políticas de extranjería y asilo insuficientes pueden abocar a personas refugiadas o migrantes a la calle una vez finalizados los programas de acogida.

NACIONALIDAD Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA



4. Situación familiar

La gran mayoría de las personas sin hogar viven solas, y no cuentan en su día a día con ningún apoyo familiar directo. **Tanto hombres como mujeres sin hogar no tienen pareja en el 88,7% de los casos**, y la mayoría no convive con sus hijos en caso de tenerlos. El perfil dominante es el de personas solteras, separadas o divorciadas, **sin un núcleo familiar** que las acompañe.

No obstante, esto no significa que no existan familias en situación de sinhogarismo, si bien no suelen ser usuarios de los centros y programas que se autodefinen como dirigidos a personas sin hogar. Y, además, **el sinhogarismo en grupos familiares suele darse más en el ámbito de lo que ETHOS encuadra dentro de la vivienda insegura o inadecuada**. Por ejemplo, familias con niños viviendo en infraviviendas, asentamientos o edificios ocupados.

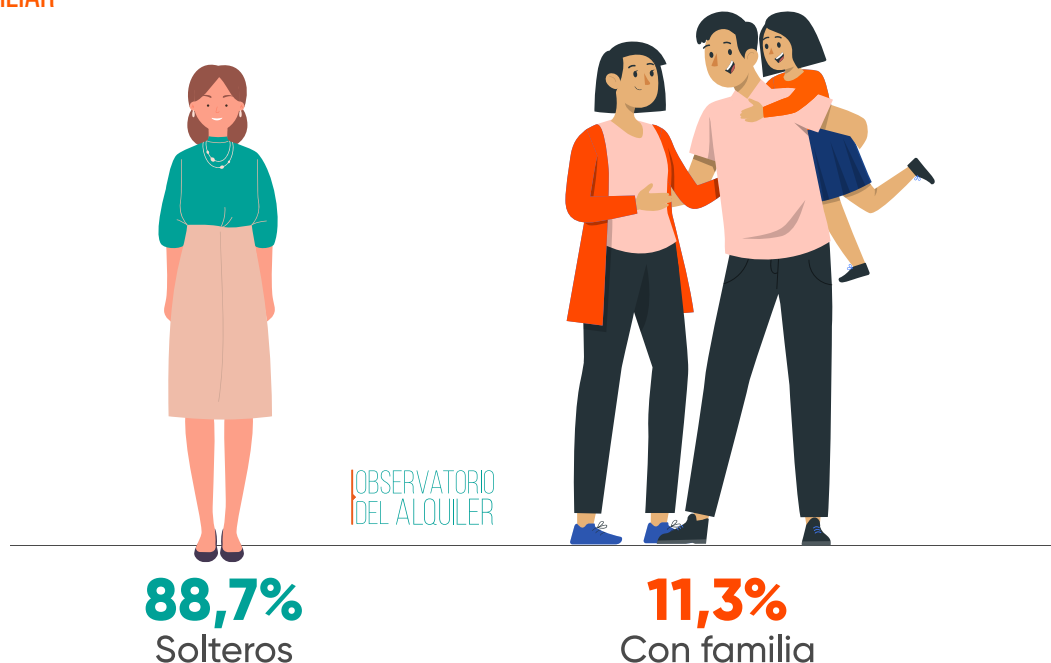
En los recursos de emergencia tradicionales, como albergues o comedores, la presencia de familias completas es muy baja. En cambio, en los datos de exclusión

residencial amplia se encuentran numerosos hogares con menores afectados. Por ejemplo, **FOESSA reportó en 2018 que decenas de miles de familias en España vivían en régimen de tenencia insegura o en condiciones indignas:** solo en Asturias, se estimaban 24.000 familias en vivienda insegura.

Estas familias vulnerables muchas veces optan por el hacinamiento en casa de conocidos, por ocupaciones “patera” de habitaciones o por residir en locales no habilitados, antes que tener que verse viviendo en la calle. La ausencia de un domicilio estable provoca también la ruptura de la red social de apoyo: es frecuente que la persona sin hogar haya perdido contacto con familiares cercanos, lo que agrava su aislamiento.

En suma, el modelo familiar tradicional casi no existe en la calle, donde el sinhogarismo es mayoritariamente un fenómeno individual, pero si se tiene en cuenta la exclusión residencial severa, sí que hay familias enteras viviendo en la precariedad habitacional del sinhogarismo.

SITUACIÓN FAMILIAR



EL ALQUILER SOCIAL, UNA SOLUCIÓN A LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

El alquiler residencial es una palanca flexible y eficaz para garantizar el acceso a una vivienda. El alquiler, con todas las garantías de habitabilidad y salubridad, puede erigirse en un **trampolín para salir de la precariedad residencial y promover la inclusión** de los grupos más vulnerables de la sociedad.

Es por eso, que es una modalidad de acceso a la vivienda que **ya está presente en las principales iniciativas para combatir el sinhogarismo**, a través de asociaciones, ONG y proyectos amplios de integración social, precisamente como hace tuTECHÔ, que buscan acabar con las situaciones de vulnerabilidad y de calle en la que se encuentran muchas personas en España.

El sinhogarismo es un fenómeno que va mucho más allá de la inexistencia de una vivienda o de un espacio propio para vivir. Con una visión más amplia, la exclusión residencial incluye también a todas esas personas que, aunque quizás tienen un techo para no dormir a la intemperie, carecen de una vivienda digna, adecuada y permanente en la que residir de manera segura y saludable para su desarrollo personal y social.

Sin embargo, son más de 8,5 millones de personas las que se encuentran en esta situación en España. Ante la dimensión de este problema, **urgen medidas y políticas públicas eficaces y decididas que promuevan la inclusión social y garanticen el derecho a una vivienda digna** para todos los ciudadanos.

El alquiler social juega un papel clave en la lucha contra el sinhogarismo, ya que, en muchas ocasiones, puede ser la llave para el acceso a una vivienda para la población más vulnerable. Sin embargo, **el escaso parque inmobiliario de titularidad pública** dificulta la puesta en marcha de medidas útiles que puedan suponer una solución a largo plazo.

De acuerdo con el Observatorio de la Vivienda y el Suelo, dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, **la vivienda social representa en torno al 3,3% del parque inmobiliario**, por debajo de la media europea, que ronda el 8%. Este dato no solo incluye inmuebles de titularidad pública, sino también de propiedad privada destinados a usos sociales.

Con estas cifras, parece evidente que no se puede responder a las necesidades de los 8,5 millones de personas en situación de exclusión residencial, que, sin la posibilidad de acceder a una vivienda digna, no podrán gozar de una inclusión plena en todos los ámbitos de su vida, como el laboral, el educativo o el social.

LA ESCALERA SOCIAL DEL ALQUILER

Alquiler a precio de mercado



Alquiler asequible



Alquiler social



Exclusión residencial

Sinhogarismo

- Situación de calle
- Primeros recursos

Formas ocultas

- Viviendas inseguras
- Viviendas inadecuadas

OBSERVATORIO
DEL ALQUILER

FICHA TÉCNICA

Este estudio se ha elaborado a partir de información procedente de fuentes secundarias y fuentes primarias aportadas por tuTECHÔ, así como del análisis metodológico del modelo ETHOS de clasificación de las diferentes tipologías de sinhogarismo.

El modelo ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) es una clasificación elaborada por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas Sin Hogar (FEANTSA).

El análisis de fuentes secundarias se basa en datos cuantitativos procedentes de:

- Encuesta de Personas Sin Hogar. Instituto Nacional de Estadística (2022).
- Fundación Hogar Sí.
- Cáritas Española.
- Encuesta de Integración y Necesidades Sociales, FOESSA.
- Cruz Roja.
- Observatorio Hatento.
- ACCEM.
- Observatorio de la Vivienda y el Suelo. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

También se han tenido en cuenta fuentes primarias para el análisis cuantitativo y cualitativo procedentes del conocimiento y la experiencia del equipo de expertos de la SOCIMI tuTECHÔ, especializada en proporcionar soluciones residenciales para personas en situación de sinhogarismo.

TuTECHÔ dispone de 402 viviendas en las que, a mayo de 2025, se alojan un total de 1.603 personas en situación de sinhogarismo mientras reciben apoyo para promover su inclusión social. En solo tres años, estos recursos han atendido a un total de 2.4587 personas, de las que 591 ya han salido de esta situación y son independientes.



OBSERVATORIO DEL ALQUILER

www.observatoriodelalquiler.org
consulta@observatoriodelalquiler.org