Vivienda compartida, derechos fragmentados

Thomas Ubrich. Comité técnico Fundación FOESSA

En 2025, **266.435 personas atendidas por Cáritas vivían en habitaciones realquiladas o subarrendadas: casi una de cada cuatro personas atendidas**. El dato no constituye una estimación del conjunto de España ni permite calcular cuántas personas se encuentran en esta situación en nuestro país. Refleja, sin embargo, una realidad de una magnitud difícil de ignorar entre la población en situación de vulnerabilidad acompañada por Cáritas.

El realquiler de habitaciones se ha convertido así en un fenómeno plenamente visible para la acción social. Durante mucho tiempo, compartir piso y alquilar una habitación estuvo asociado principalmente a determinadas etapas vitales, como los años de estudio, y se entendía como una fórmula generalmente temporal. Hoy, para muchas personas y familias, responde a una lógica muy distinta: es una estrategia de supervivencia residencial ante la imposibilidad de acceder a una vivienda en el mercado ordinario.

No es el hecho de compartir vivienda lo que genera exclusión. El problema aparece cuando se hace por necesidad, sin alternativas y en condiciones de **informalidad, inseguridad jurídica, hacinamiento o ausencia de garantías mínimas**. Familias enteras pueden verse obligadas a desarrollar su vida cotidiana en una sola habitación y a compartir el resto de la vivienda con personas desconocidas. En función de sus condiciones concretas, algunas de estas situaciones pueden encajar en las categorías de vivienda insegura o inadecuada de la clasificación ETHOS de FEANTSA.

El realquiler cumple, además, una función paradójica: puede evitar situaciones extremas de sinhogarismo, especialmente la vida en la calle, pero está lejos de garantizar un hogar. Tener un techo no implica disponer de estabilidad, intimidad, seguridad en la tenencia o capacidad para construir un proyecto de vida.

Esta realidad plantea un reto también para la intervención social. **¿Estamos acompañando situaciones transitorias o gestionando una precariedad residencial que se está cronificando?** Regular determinados aspectos del subarriendo podría ofrecer mayor protección frente a abusos, pero no debería convertir esta fórmula en una respuesta estructural y aceptable a la exclusión residencial.

La intervención requiere actuar en dos planos. En el inmediato, detectar abusos, reforzar el acompañamiento jurídico y social y garantizar alternativas ante situaciones de especial vulnerabilidad. En el estructural, ampliar el acceso a vivienda adecuada y estable y evitar que los recursos sociales terminen adaptándose indefinidamente a un mercado residencial excluyente.

El reto no es proporcionar simplemente un techo. Es garantizar el derecho a un hogar.

Para ampliar la lectura y la reflexión sobre esta realidad social y su contexto más amplio, se recomienda consultar el informe *Análisis y Perspectivas 2026*, elaborado por el Comité Técnico de la Fundación FOESSA. En particular, el *capítulo 4. Subarriendo informal de habitaciones: nueva forma de exclusión residencial y social* que incorpora la contribución del Observatorio Cáritas Cataluña (Miriam Feu, Caye Gómez, Josep Maymí, Guillermo Oteros y Marina Pous).

Número 24, 2026