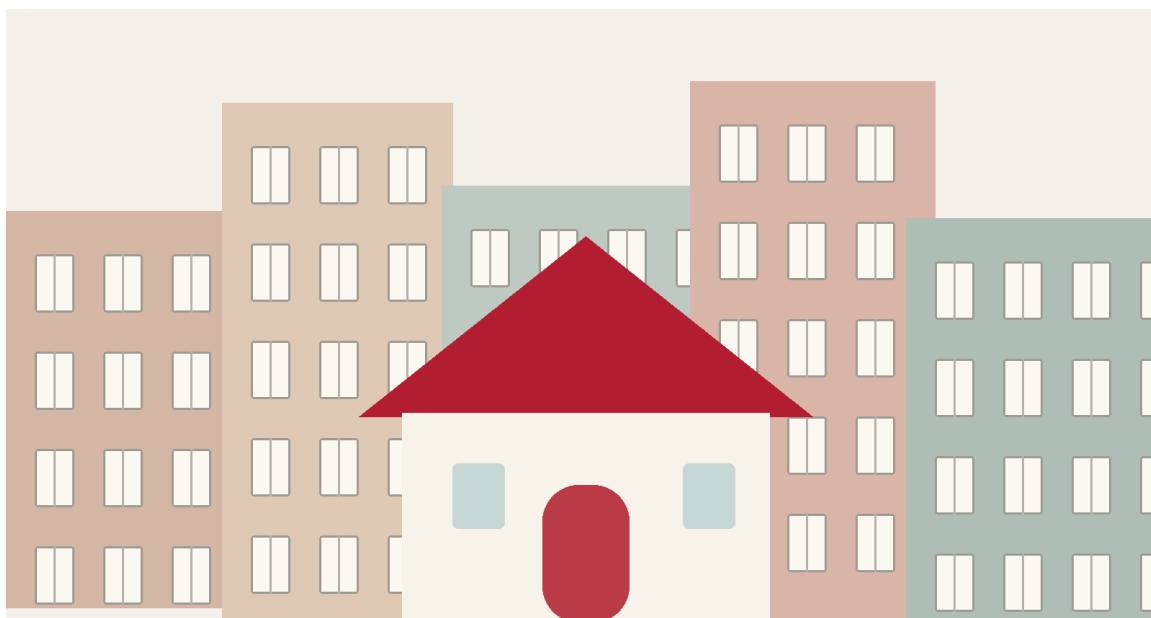


**INFORME SOCIAL- OCTUBRE 2026**

# **LA VIVIENDA COMO EJE DE EXCLUSION**

Acceso al alquiler, exclusión residencial e intervención integral con las personas y familias acompañadas



**UNA VIVIENDA DIGNA, UNA VIDA CON OPORTUNIDADES**

## **1. Una realidad que condiciona los procesos de inclusión**

El acceso y mantenimiento de una vivienda digna se ha convertido en uno de los principales factores de vulnerabilidad detectados por Cáritas Diocesana de Lugo. La experiencia de acompañamiento muestra que disponer de ingresos, de una prestación o incluso de un empleo no garantiza necesariamente el acceso a una vivienda cuando el precio del alquiler, los suministros y las garantías exigidas superan la capacidad económica real de los hogares.

La vivienda constituye mucho más que un espacio físico. Es el lugar desde el que se organizan los cuidados, la educación de los hijos e hijas, el descanso, la convivencia, la búsqueda de empleo y la participación social. Cuando este soporte falla, el resto de los procesos de inclusión se debilitan. Por ello, la exclusión residencial debe entenderse como un fenómeno multidimensional y no únicamente como la ausencia de techo.

En la práctica, Cáritas acompaña situaciones muy diversas: personas con dificultades para asumir un alquiler completo, familias que viven en habitaciones, hogares sometidos a cambios frecuentes de alojamiento, subarriendos sin contrato, convivencia forzada entre varias unidades familiares y personas que, aun teniendo un alojamiento, carecen de estabilidad, privacidad o condiciones adecuadas de habitabilidad.

## **2. La vivienda como eje de exclusión en Galicia**

El IX Informe sobre Exclusión y Desarrollo Social en Galicia 2025 de la Fundación FOESSA sitúa la vivienda como una dimensión central de la exclusión. Los resultados de EINSFOESSA 2024 indican que el 29,2 % de los hogares gallegos presenta algún problema de exclusión social relacionado con la vivienda. El informe advierte, además, de la presión que los gastos residenciales ejercen sobre hogares con economías frágiles.

Los datos permiten comprender que la exclusión residencial no afecta únicamente a quienes se encuentran sin hogar. También incluye situaciones de vivienda insegura, sobrecarga económica, hacinamiento, insalubridad, inestabilidad o falta de adecuación. Esta mirada es especialmente importante para detectar realidades que permanecen ocultas porque formalmente existe un techo, aunque no una vivienda digna y estable.

## **3. Estimación de la población en vulnerabilidad residencial**

La vulnerabilidad residencial no se limita a las personas que carecen de vivienda. Incluye también hogares que, aun disponiendo de un alojamiento, soportan un coste excesivo, viven con inseguridad en la tenencia, dependen de habitaciones o subarriendos, padecen hacinamiento o residen en viviendas inadecuadas. Por ello, su dimensión real es considerablemente mayor que la que muestran las situaciones más visibles de sinhogarismo.

El IX Informe FOESSA sobre Exclusión y Desarrollo Social en Galicia, basado en EINSFOESSA 2024, estima que el 26 % de los hogares gallegos presenta algún indicador de exclusión residencial. El mismo informe señala que más de 78.000 hogares (7 %) soportan gastos excesivos de vivienda que,

una vez abonados, los sitúan por debajo del umbral de pobreza severa; alrededor de 160.000 personas viven en situación de vivienda insegura y cerca de 170.000 en condiciones de insalubridad, hacinamiento o mala habitabilidad.

Estas categorías no deben sumarse entre sí, porque una misma persona u hogar puede encontrarse simultáneamente en varias de ellas. Por tanto, no sería metodológicamente correcto afirmar que 330.000 personas distintas padecen vulnerabilidad residencial. La referencia más amplia y rigurosa disponible es que aproximadamente uno de cada cuatro hogares gallegos presenta algún problema de exclusión residencial.

Si se utiliza este porcentaje únicamente como referencia orientativa para dimensionar el fenómeno en Lugo, puede afirmarse que existe una bolsa potencial muy relevante de población expuesta a vulnerabilidad residencial. No obstante, el informe FOESSA ofrece representatividad para Galicia y no permite trasladar automáticamente el 26 % a la ciudad o a la diócesis de Lugo como si se tratase de una cifra local observada. La realidad concreta debe completarse con los registros de intervención de Cáritas, los Servicios Sociales y otras fuentes territoriales.

Desde la experiencia de Cáritas Diocesana de Lugo, esta vulnerabilidad se manifiesta especialmente en familias que destinan una parte desproporcionada de sus ingresos al alquiler, personas que no pueden reunir fianza o garantías, hogares que dependen del alquiler de habitaciones, familias con menores que comparten un único espacio, personas en alojamientos temporales o sin contrato y hogares que pueden perder su vivienda ante cualquier reducción de ingresos o gasto imprevisto.

## **4. El mercado del alquiler en Lugo**

### **3.1. Aproximación territorial a la vulnerabilidad residencial en Lugo**

La vulnerabilidad residencial no dispone de un único indicador estadístico que permita conocer de forma directa cuántas personas la padecen en Lugo. Por ello, para dimensionar el fenómeno resulta más riguroso combinar indicadores de renta y pobreza específicos del territorio con los datos de exclusión residencial disponibles para Galicia. Esta aproximación identifica población potencialmente expuesta, pero no debe interpretarse como un recuento de personas en exclusión residencial.

El Atlas de Distribución de Renta de los Hogares del Instituto Nacional de Estadística (INE), cuyos últimos datos corresponden a 2023 y fueron publicados el 21 de octubre de 2025, ofrece información a un nivel territorial muy detallado: provincias, municipios, distritos y secciones censales. Entre sus indicadores se encuentran la renta media y mediana, el porcentaje de población con ingresos por unidad de consumo inferiores al 60 % de la mediana, el mismo indicador para menores de 18 años, el índice de Gini y la composición de la renta según salarios, pensiones, desempleo y otras prestaciones.

Esta fuente es especialmente útil para el análisis de vivienda porque permite localizar territorios y grupos de población con menor capacidad económica para afrontar un alquiler y otros gastos asociados al mantenimiento de una vivienda. No obstante, estar por debajo del 60 % de la mediana

de ingresos es un indicador de bajos ingresos y no equivale, por sí solo, a encontrarse en exclusión residencial.

En el caso de Lugo capital, el Atlas muestra una estructura de rentas que no responde a una concentración generalizada en los extremos. En 2023, ninguna sección censal de la ciudad (0 %) se encontraba entre el 10 % de secciones censales españolas con menor renta neta anual media por habitante, cuyo límite se situaba por debajo de 10.606 euros. Al mismo tiempo, únicamente el 2,7 % de las secciones de Lugo estaba entre el 10 % con mayor renta, por encima de 20.435 euros por habitante.

Estos datos son relevantes porque la vulnerabilidad residencial en Lugo puede afectar también a hogares que no se encuentran en los niveles de renta más extremos. El incremento del precio del alquiler, la exigencia de garantías, los gastos de suministros y la inestabilidad de los ingresos pueden hacer que hogares con rentas bajas o medias-bajas tengan dificultades para acceder o mantener una vivienda adecuada.

Los datos del Instituto Galego de Estatística (IGE) refuerzan esta lectura territorial. En 2024, la tasa de riesgo de pobreza en la provincia de Lugo fue del 15,77 %, por encima del 14,75 % registrado para Galicia. El ingreso medio mensual por hogar en la provincia se situó en 2.797 euros.

La situación, además, presenta importantes diferencias dentro de la provincia. Lugo sur registra una tasa de riesgo de pobreza del 22,88 %, seguida de Lugo central con un 15,75 %, Lugo oriental con un 15,16 % y A Mariña con un 11,34 %. Los ingresos medios mensuales por hogar se sitúan, respectivamente, en 2.473 euros, 2.874 euros, 2.867 euros y 2.802 euros. Esta desigual distribución evidencia que la capacidad de los hogares para afrontar los costes residenciales no es homogénea en el territorio.

Desde una perspectiva de infancia, el Atlas permite analizar específicamente el porcentaje de menores de 18 años cuyos hogares se encuentran por debajo del 60 % de la mediana de ingresos. Este indicador resulta especialmente relevante para Cáritas Diocesana de Lugo, ya que permite relacionar la vulnerabilidad económica de los hogares con las consecuencias que la precariedad habitacional puede tener sobre el descanso, el estudio, la intimidad, la convivencia y el desarrollo de niños, niñas y adolescentes.

En consecuencia, para dimensionar la vulnerabilidad residencial en Lugo no resulta adecuado trasladar automáticamente a la provincia el porcentaje gallego de exclusión residencial. La lectura conjunta del Atlas del INE, de la Encuesta Estructural a Hogares del IGE, de los datos FOESSA y de la experiencia directa de Cáritas permite sostener, con mayor rigor, que existe un volumen significativo de población potencialmente vulnerable ante los costes y condiciones de acceso a la vivienda, aunque las fuentes disponibles no permiten establecer una cifra única de personas en exclusión residencial para Lugo.

En septiembre de 2026, el precio medio de oferta del alquiler en la ciudad de Lugo se situó en 8,7 €/m<sup>2</sup>, un 10,8 % por encima del registrado un año antes. Tomando esta referencia, una vivienda de

70 m<sup>2</sup> se situaría en torno a 609 € mensuales y una de 80 m<sup>2</sup> alrededor de 696 €, antes de suministros y otros gastos asociados.

Para hogares con ingresos bajos, estas cuantías absorben una parte muy elevada del presupuesto mensual. El problema se intensifica cuando al alquiler se añaden electricidad, agua, calefacción, alimentación, transporte, gastos escolares, medicación u otras necesidades básicas. La capacidad de afrontar un imprevisto se reduce y aumenta el riesgo de endeudamiento, impago o pérdida del alojamiento.

Cuando una familia no puede acceder a una vivienda completa, el alquiler de una habitación aparece con frecuencia como alternativa. La oferta consultada en Lugo muestra numerosos anuncios en el entorno de 250-350 € mensuales, con ejemplos que superan esa cifra. A ello pueden añadirse gastos, fianzas y requisitos de solvencia o aval. Parte de la oferta se dirige preferentemente a estudiantes o personas trabajadoras y algunos anuncios limitan la presencia de parejas o menores, reduciendo todavía más las opciones de las familias.

## **5. Principales barreras detectadas en el acompañamiento**

Las dificultades residenciales responden habitualmente a la acumulación de varios factores. No existe un único perfil ni una única causa. Desde la intervención social se observa cómo pequeños desequilibrios económicos, administrativos o familiares pueden convertirse rápidamente en una situación de exclusión residencial cuando no existe una red de apoyo suficiente.

Entre las barreras que afectan especialmente a las personas migrantes en situación administrativa irregular se encuentran las dificultades para acreditar ingresos, aportar nóminas o cumplir las garantías exigidas en el alquiler formal. Aunque la situación administrativa no impide por sí misma suscribir un contrato de arrendamiento, estas exigencias y la discriminación pueden excluirlas en la práctica del mercado residencial. La ausencia de un contrato o de documentación acreditativa del domicilio también puede dificultar el empadronamiento, pese a que este debe reflejar la residencia efectiva conforme a la normativa vigente. Esto repercute en el acceso a servicios y en la acreditación de la permanencia en España.

Como consecuencia, algunas personas recurren al subarriendo informal de habitaciones, con pagos en efectivo, precios elevados, falta de justificantes y escasa seguridad frente a cambios de condiciones o expulsiones de hecho. La precariedad residencial se suma así a otras barreras económicas, administrativas y sociales.

## **6. Formas de exclusión residencial que pueden permanecer invisibles**

Una parte importante de la problemática no aparece reflejada si se analiza únicamente el sinhogarismo. Existen personas y familias que disponen de un lugar donde dormir, pero viven en condiciones que no permiten hablar de una vivienda adecuada. Entre estas situaciones se encuentran el alojamiento en habitaciones para unidades familiares completas, el subarriendo informal, la convivencia con personas desconocidas, los cambios continuos de domicilio o la dependencia temporal de familiares y conocidos.

Estas fórmulas pueden resolver una emergencia inmediata, pero difícilmente proporcionan la estabilidad necesaria para desarrollar un proyecto de vida. La inseguridad sobre la permanencia en el alojamiento condiciona las decisiones familiares y mantiene a las personas en una situación de alerta constante.

La exclusión residencial presenta una gravedad específica para mujeres en contextos de prostitución, explotación sexual, trata o violencia. En determinadas situaciones, el único alojamiento disponible está vinculado al local o piso en el que se ejerce la prostitución, de modo que la dependencia habitacional puede convertirse en un mecanismo de control. El miedo a perder el techo, la falta de recursos y el estigma dificultan el acceso a un alojamiento independiente y seguro y pueden obstaculizar los itinerarios de protección, recuperación y salida de situaciones de explotación.

Estas mujeres pueden afrontar barreras simultáneas relacionadas con el género, el origen, la situación administrativa, la precariedad de ingresos y la estigmatización. Cuando tienen hijos e hijas a cargo o familiares pendientes de reagrupación, la inestabilidad habitacional dificulta los cuidados y la convivencia familiar y puede intensificar el sufrimiento emocional.

## **7. Consecuencias sobre las familias y, especialmente, sobre los menores**

La exclusión residencial tiene efectos que van mucho más allá de la falta de espacio. Cuando una unidad familiar completa vive en una habitación, ese único espacio funciona simultáneamente como dormitorio, zona de convivencia, lugar de estudio y espacio de juego. La falta de intimidad y estabilidad afecta al conjunto de la familia y adquiere una especial gravedad cuando hay niños, niñas y adolescentes.

Los menores necesitan rutinas, descanso, espacio para estudiar y jugar, intimidad y un entorno seguro. La precariedad residencial puede dificultar la concentración y el rendimiento escolar, limitar las relaciones sociales, generar vergüenza o aislamiento y aumentar la tensión dentro del hogar. Los cambios frecuentes de domicilio pueden, además, alterar la continuidad de los apoyos educativos y comunitarios.

Por ello, la intervención con infancia no puede separarse de las condiciones materiales de la familia. El apoyo educativo o psicológico resulta menos eficaz si el menor regresa diariamente a un entorno marcado por el hacinamiento, la inseguridad o la ausencia de un espacio mínimo para estudiar y descansar.

## **8. Vivienda, bienestar emocional y salud mental**

La incertidumbre sobre dónde vivir, la dificultad para afrontar el alquiler, el miedo a perder el alojamiento y la convivencia forzada en espacios reducidos generan preocupación, estrés e inseguridad. Cuando estas situaciones se prolongan, pueden deteriorar el bienestar emocional de las personas adultas y de los menores y agravar otros procesos de vulnerabilidad.

La preocupación residencial ocupa una parte importante de la vida cotidiana: buscar alternativas, responder a anuncios, reunir documentación, conseguir fianzas, negociar pagos o afrontar posibles cambios de domicilio. Esta carga mental reduce la capacidad para sostener otros procesos, como la formación, la búsqueda activa de empleo, el cuidado familiar o la participación social.

La intervención social debe, por tanto, incorporar una mirada sobre el bienestar emocional. La estabilización residencial no resuelve por sí sola todas las dificultades, pero constituye una base fundamental para que las personas puedan recuperar seguridad, capacidad de planificación y autonomía.

## **9. Vivienda, empleo y autonomía económica**

La relación entre vivienda y empleo es bidireccional. La falta de ingresos suficientes dificulta acceder a un alquiler, pero la inestabilidad residencial también complica mantener un proceso de inserción laboral. Resulta más difícil buscar empleo, realizar una formación, acudir con regularidad a entrevistas o mantener rutinas laborales cuando existe preocupación constante por el alojamiento.

Además, el acceso a un empleo no siempre resuelve de forma inmediata la dificultad residencial. La temporalidad, las jornadas parciales o los salarios reducidos pueden no ser suficientes para cumplir los requisitos exigidos por propietarios, inmobiliarias o seguros de impago. De ahí la necesidad de acompañar conjuntamente los procesos de empleo y vivienda.

## **10. La respuesta integral de Cáritas Diocesana de Lugo**

Cáritas aborda la problemática de vivienda desde una perspectiva integral. La ayuda económica puede ser imprescindible ante una urgencia, pero el objetivo del acompañamiento es trabajar las distintas dimensiones que condicionan la autonomía de la persona y de la familia, evitando reducir la intervención a una respuesta puntual.

### **10.1. Acogida, vivienda y acompañamiento social**

- Acogida y valoración social: entrevistas individualizadas para conocer la situación habitacional, económica, administrativa, familiar y social.
- Orientación habitacional: información y apoyo en la búsqueda de alternativas de alojamiento y recursos disponibles.
- Ayudas económicas para vivienda: apoyo en situaciones valoradas técnicamente, junto con ayudas para otras necesidades básicas que inciden en la estabilidad del hogar.

En lo que va de 2026, Cáritas Diocesana de Lugo ha destinado más de 150.000 euros a ayudas directas para vivienda, una inversión que refleja la magnitud de las dificultades residenciales afrontadas por las personas y familias acompañadas.

- Respuesta ante emergencias residenciales: valoración de apoyos temporales para habitaciones u otros alojamientos cuando existe riesgo inmediato de quedarse sin alternativa.
- Coordinación: trabajo con Servicios Sociales municipales y otros recursos sociales y sanitarios.

- Acompañamiento continuado: seguimiento orientado a reforzar autonomía, estabilidad y capacidad de gestión de la propia situación.

## **10.2. Intervención con menores y familias**

Cáritas Diocesana de Lugo trabaja con los menores y sus familias desde una perspectiva integral, especialmente necesaria cuando las condiciones de vivienda dificultan la vida cotidiana y el desarrollo infantil.

- Acompañamiento y ayudas vinculadas al menor, atendiendo las necesidades detectadas dentro del itinerario familiar.
- Apoyo educativo mediante aula abierta, grupos de estudio asistido, refuerzo individual, atención logopédica y apoyo psicomotriz.
- Ocio y tiempo libre a través de centros abiertos, colonias urbanas y campamentos, generando espacios adecuados de convivencia, socialización y desarrollo.
- Trabajo socioeducativo con las familias, reforzando capacidades parentales, organización familiar, convivencia y acompañamiento de los procesos de los hijos e hijas.
- Atención psicoterapéutica, mediante intervención puntual y personalizada y talleres grupales con adultos, menores y familias.

## **10.3. Orientación para el empleo**

Las familias que lo necesitan pueden ser acompañadas desde el Programa de Empleo, que trabaja la inclusión sociolaboral mediante orientación, formación, mejora de competencias y seguimiento de itinerarios personalizados.

- Orientación laboral y valoración de experiencia, competencias y barreras.
- Itinerarios personalizados de inserción y seguimiento adaptado.
- Formación, competencias básicas y digitales, habilidades sociales y herramientas para la búsqueda de empleo.
- Apoyo en la búsqueda activa: currículum, entrevistas, organización de la búsqueda y acceso a recursos.
- Intermediación y relación con empresas para favorecer oportunidades reales de inserción.

## **11. Retos detectados y líneas de mejora**

La experiencia de intervención permite identificar varios retos que requieren una respuesta compartida entre administraciones públicas, entidades sociales y otros agentes del territorio. La vivienda no puede abordarse exclusivamente desde la emergencia; es necesario reforzar las medidas preventivas y las alternativas estables.

Entre las líneas que contribuirían a mejorar la respuesta se encuentran el incremento de vivienda asequible y de recursos residenciales temporales, la prevención de pérdidas de vivienda, la agilización de ayudas, la búsqueda de fórmulas de garantía para hogares con ingresos pero sin avales suficientes, la mejora de la coordinación entre recursos y una atención específica a familias con menores.

También resulta necesario prestar atención a las situaciones de subarriendo y alojamiento en habitaciones, especialmente cuando afectan a familias completas. Estas realidades deben ser consideradas dentro de las políticas de inclusión residencial, porque pueden constituir formas graves de precariedad aunque no encajen en la imagen tradicional de una persona sin hogar.

Es prioritario crear y reforzar recursos residenciales seguros para mujeres en situación de extrema vulnerabilidad, incluidas aquellas que desean salir de contextos de prostitución o explotación, con apoyos especializados cuando concurren adicciones o dificultades de salud mental. Asimismo, conviene facilitar el empadronamiento de quienes residen efectivamente en el municipio, incluso cuando carecen de contrato de alquiler, mediante los procedimientos admitidos por la normativa.

También se propone impulsar bolsas públicas o sociales de alquiler asequible, programas de movilización de vivienda vacía y ayudas a la rehabilitación condicionadas a la incorporación temporal de inmuebles a estas bolsas. La mediación con propietarios, las garantías o avales públicos y el acompañamiento social pueden ampliar el acceso de hogares que no cumplen los requisitos financieros habituales. Estas medidas deben complementarse con la inspección y la exigencia de conservación y habitabilidad de las viviendas, para prevenir infraviviendas y alojamientos insalubres.

## **12. Valoración final**

La situación de la vivienda en Lugo está generando formas de exclusión residencial que no siempre son visibles. Junto a las personas que carecen de alojamiento aparecen familias que tienen un techo, pero viven en una habitación, comparten vivienda con otras unidades familiares o dependen de subarrendos informales. Tener alojamiento no significa necesariamente disponer de una vivienda adecuada, segura y estable.

Cuando hay menores, la problemática adquiere una dimensión especialmente preocupante: la vivienda condiciona el descanso, el estudio, la intimidad, la convivencia, el bienestar emocional y las oportunidades de desarrollo. Al mismo tiempo, la inseguridad residencial afecta al bienestar de las personas adultas y dificulta sostener procesos de formación, búsqueda de empleo y autonomía.

La respuesta exige combinar medidas inmediatas con estrategias de medio y largo plazo. Desde Cáritas Diocesana de Lugo se trabaja mediante acogida, ayudas para vivienda y necesidades básicas, acompañamiento social, intervención con menores y familias, atención psicológica y orientación para el empleo. El objetivo no es únicamente resolver una urgencia habitacional, sino favorecer procesos de estabilidad y autonomía que permitan a las familias recuperar unas condiciones de vida dignas.

Garantizar una vivienda adecuada significa proteger mucho más que un alojamiento: significa favorecer la salud, la educación, los cuidados, el empleo, la convivencia y la posibilidad real de construir un proyecto de vida.

**Indicadores clave**

|                      |                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29,2 %               | Hogares gallegos con algún problema de exclusión en vivienda.                                                |
| 8,7 €/m <sup>2</sup> | Precio medio de oferta del alquiler en Lugo (septiembre de 2026).                                            |
| +10,8 %              | Variación interanual del precio de oferta del alquiler en Lugo.                                              |
| >150.000 €           | Ayudas directas para vivienda destinadas por Cáritas Diocesana de Lugo en 2026, según los datos del informe. |

La atención a las personas migrantes y a las mujeres expuestas a violencia o explotación requiere, además, respuestas habitacionales específicas, seguras y coordinadas, capaces de romper la dependencia de alojamientos informales o vinculados a situaciones de abuso.

**Fuentes y referencias**

- Fundación FOESSA (2026). IX Informe sobre Exclusión y Desarrollo Social en Galicia 2025. EINSFOESSA 2024.
- Fundación FOESSA (28/01/2026). Galicia reduce la exclusión social, pero aumenta el riesgo de consolidar la precariedad.
- Cáritas Diocesana de Lugo. Experiencia de intervención y acompañamiento social.
- Idealista/data. Evolución del precio de oferta de la vivienda en alquiler en Lugo. Septiembre de 2026.
- Idealista. Oferta de habitaciones en alquiler en Lugo consultada en septiembre-octubre de 2026.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Atlas de Distribución de Renta de los Hogares. Año 2023, publicado el 21/10/2025.
- Instituto Galego de Estatística (IGE). Enquisa estrutural a fogares. Situación económica nas áreas. Año 2024.