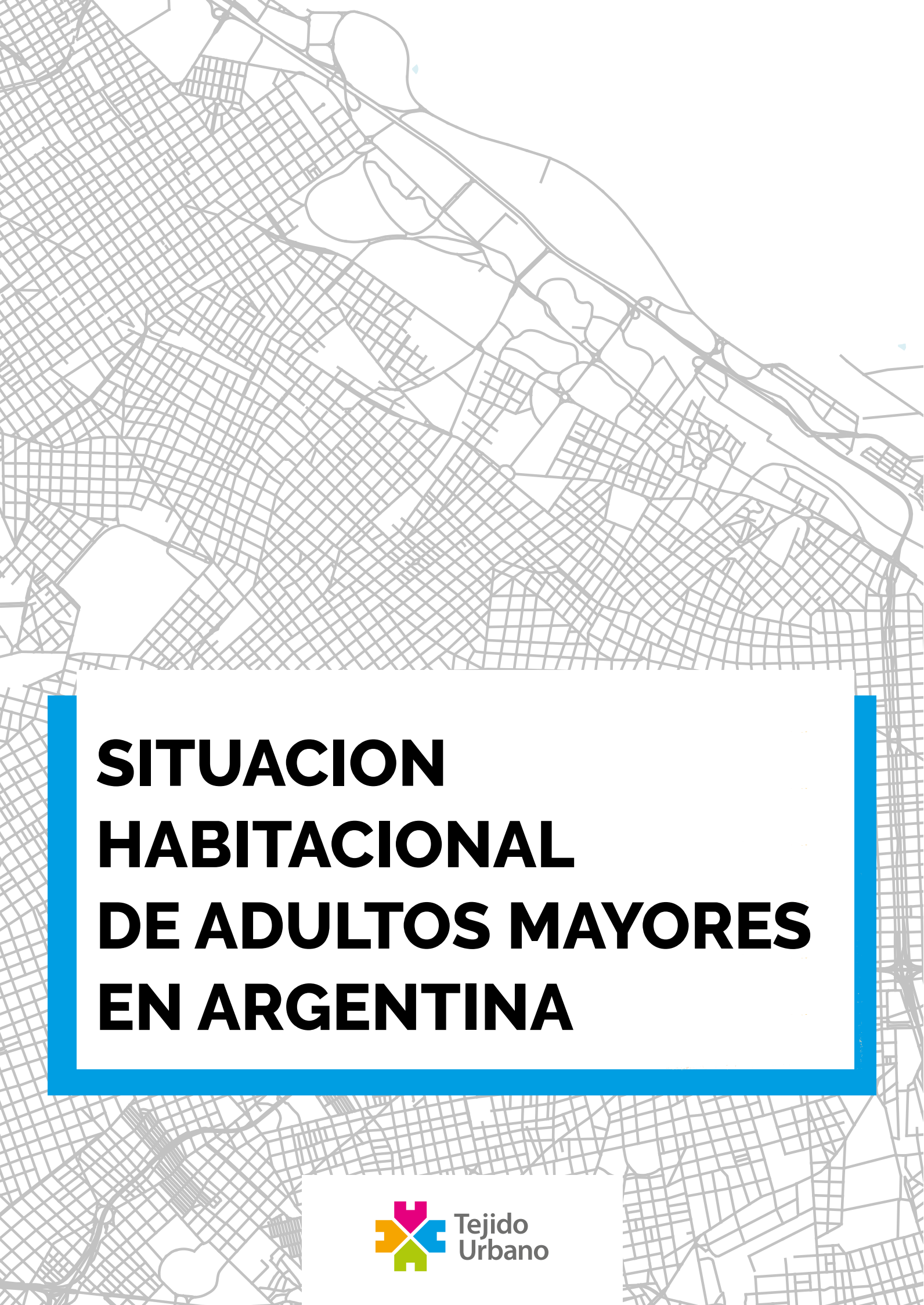




SITUACION HABITACIONAL DE ADULTOS MAYORES EN ARGENTINA

SITUACION HABITACIONAL DE ADULTOS MAYORES EN ARGENTINA

Agosto 2025

RESUMEN EJECUTIVO

- Este informe presenta una síntesis de la visión sobre las condiciones de hábitat y vivienda de los adultos mayores (AM), dada la incidencia tendencialmente mayor que está teniendo este grupo en el total de la población urbana de nuestro país, y un análisis de las principales estadísticas censales que dan cuenta de su situación habitacional.
- En muchos países, en especial en el análisis europeo, los especialistas coinciden en una serie de condiciones urbanas que favorecen la calidad de vida de los adultos mayores. Entre los aspectos mas importantes se encuentra la accesibilidad y cercanía, así como el rol del espacio público y en especial su dinamismo como elemento para la interacción social. En cuanto a las condiciones hogareñas, existe cierta coincidencia en resaltar el valor de la coexistencia multigeneracional como estrategia para evitar el aislamiento de las personas mayores y la valorización por parte de los otros grupos etarios.
- En Argentina las condiciones habitacionales de los adultos mayores históricamente fueron mejores que los otros grupos etarios. Esta situación estructural puede entenderse como un acumulado de mejoras a lo largo de la vida de las personas, que, al llegar a edades avanzadas, es relativamente mejor a la de aquellos que están en proceso de conformación material de sus hogares. Sin embargo, algunas estadísticas permiten inferir que parte de ese esfuerzo acumulado en los últimos años mejora a ritmo menor.

- El **tamaño de los hogares** respecto a la cantidad de miembros ha disminuido en términos generales, con un importante aumento de los hogares unipersonales. En los casos en los que residen AM, 60% son unipersonales o de 2 miembros (probablemente ambos AM), por lo que la coexistencia intergeneracional claramente no es mayoritaria. Por otro lado, la proporción de hogares familiares extendidos (hogares que pueden incluir varias generaciones) en 2001 era 20% y en 2022 había descendido a 17%.
- La **calidad de los materiales de la vivienda** de AM (71% con calidad suficiente) históricamente fue mejor que los hogares sin AM (61%). En la comparación de los últimos censos se vio que en estos últimos se dio una mejora sustancial (57% a 61%), mientras que en los casos de AM se mantuvo estable.
- Los hogares con AM residen levemente en mayor proporción en **casas** (84%) que los hogares sin AM (82%), y en los últimos años se mantuvo, mientras que en los hogares sin AM la importancia de los **departamentos** aumentó en mayor medida.
- Las personas en hogares con **Necesidades Básicas Insatisfechas** (NBI) tienen una participación tres veces menor en los hogares con AM. Sin embargo, en los últimos años, ha disminuido con mayor ritmo en los hogares sin AM (13,8% a 10,2%) que en los hogares con AM (4,0% a 3,7%). En el caso del hacinamiento en cambio se vislumbra un leve empeoramiento en los hogares con AM, donde las personas que habitan en ellos con hacinamiento no descendieron (estable en 6%) y en los casos críticos ha aumentado levemente (0,8% a 1,1%). La población en hogares sin AM en cambio su hacinamiento (22-5 a 19%) así como los casos críticos (8,3% a 5,4%).
- La cantidad y proporción de AM que residen en **viviendas colectivas** era bajo (3,0%) y disminuyó en el último período intercensal (1,7%). Dentro de ellos en cambio, aumentó levemente los casos en hogares de ancianos, mientras que otras modalidades disminuyeron de manera relevante.

PRESENTACIÓN

Recientemente Tejido Urbano publicó el informe Cambios en grupos de edad en la población de la Ciudad de Buenos Aires y de cada una de las Comunas que la componen, entre el año 2010 y 2022, en base a datos censales, en el cual se advierte que el proceso de envejecimiento y disminución de la población infantil se dio de manera generalizada.

Lejos de ser un proceso de algunos barrios de la capital federal, el proceso se encuentra extendido en todo el país. La población mayor a 65 años era de 4.097.093 en 2010 y pasó a ser de 5.373.423 en 2022, aumentando 31,1%. En el mismo período, el resto de la población creció 12,8%, por lo que se puede notar la diferencia de ritmo.

Estos procesos suelen enmarcarse en el denominado envejecimiento demográfico, y despierta preocupación pública por los efectos que puede traer para el futuro de la población. Usualmente se identifican los riesgos que trae el envejecimiento para la sustentabilidad de los sistemas de seguridad social, para el mercado de trabajo y por la infraestructura de cuidado que requerirá.

El cambio demográfico también implica modificaciones en las condiciones de ciudad y de vivienda.

HABITAT URBANO

En términos de las **características de las ciudades** para este cambio demográfico, el foco de la planificación se centra en la infraestructura de cuidado, accesibilidad física, coexistencia de grupos etarios en el territorio, y también en actividades laborales y educativas a lo largo de toda la vida¹.

El proceso de envejecimiento avanzado que se da en muchos países europeos ha obligado a profundizar y ampliar el entendimiento y las políticas públicas sobre la situación de las personas mayores, que sirve como referencia internacional. La Estrategia Europea de Personas Mayores (2023) plantea que el reto demográfico debe ser abordado “por políticas que supongan un cambio de paradigma, haciendo visibles a las personas mayores y abandonando la visión asistencial para centrarse en su empoderamiento y desterrando las visiones *edadistas*. El actual reto demográfico requiere que se *eliminen las barreras y se aprovechen las oportunidades inherentes al envejecimiento de la población*. Este documento planteaba un cambio con visiones previas en las que prevalecía el enfoque hacia la edad y las personas mayores como un *gasto o coste para la sociedad, obviando los beneficios sociales y económicos que se obtendrán con una mayor inclusión activa de las personas mayores, así como la dimensión emocional del envejecimiento*. En especial, esta estrategia puntualiza en la importancia de la accesibilidad —en especial del hogar propio y su entorno— como factor crítico permitir una vida activa y saludable².

En cuanto a las preferencias de **localización urbana**, si bien históricamente la población de mayor edad tendía a mantenerse en las zonas centrales de las ciudades, también se dan procesos de expansión de la residencia hacia zonas periféricas. Por otro lado, muchos investigadores advierten que a medida que aumenta la edad, las personas resisten a mudarse de barrio, probablemente por los aspectos de arraigo y socialización son revalorizados.

La gerontología habitualmente resalta la importancia de combatir la soledad y el aislamiento de las personas mayores. En este sentido, los **espacios públicos** como ámbitos de encuentro vuelven a aparecer como elementos clave de la ciudad. Implica ciertos retos específicos en cuanto a la planificación, diseño, equipamiento y señalización de estos espacios. Las dificultades para la movilidad implican recorridos menores que limitan la escala de las actividades para las personas mayores, por lo que la distribución de actividades comerciales, de servicios, entretenimiento y culturales en los barrios, tienen un carácter fundamental, así como las condiciones de accesibilidad en el transporte público.

En un estudio sobre la arquitectura para adultos mayores en Mar del Plata, la autora sintetiza estas condiciones en palabras de sus consultados, que valoran el **centro de la ciudad** por la “facilidad para interactuar con la ciudad”: “hacen todo caminando”,

¹ ONU-Hábitat. Planificación urbana con perspectiva de edad: <https://onu-habitat.org/index.php/planificacion-urbana-con-perspectiva-de-edad>

² Comité Económico y Social Europeo (2023) Estrategia Europea para las personas mayores: <https://www.eesc.europa.eu/en/our-work/opinions-information-reports/opinions/european-strategy-older-persons>

“tienen todo a mano” y “salen y siempre hay gente” (Fernández, J. 2013)³. El modelo de ciudad de **cercanía**, compacta, mixta, densa, dinámica y policéntrica ofrece condiciones para permitir este tipo de interacciones.

Otro aspecto de importancia es el aporte de las personas mayores a las otras generaciones, en términos de experiencia acumulada y perspectiva histórica. En este sentido, no se trata solo de condiciones favorables para requerimientos de un grupo de edad, sino también de su valor en la **interacción social**.

VIVIENDAS CON ADULTOS MAYORES

En cuanto a los requerimientos de las **viviendas**, hay aspectos físicos que son fundamentales para las personas mayores, como las condiciones básicas de accesibilidad y aspectos del cuidado. Aquellas condiciones físicas que hacen a la movilidad interna del hogar resultan clave, dada la importancia que adquieren las caídas en la calidad de vida de las personas mayores. Tres de cada diez adultos mayores sufren una caída al año y más del 50% de éstas se producen dentro de la vivienda.⁴

En términos de diseño arquitectónico, las viviendas habitadas por adultos mayores tienen como cualidades especiales la *accesibilidad, seguridad, legibilidad y estimulación* (Fernández, J. 2013). Como generalidad, prevalece el concepto de diseño universal, como premisa de vivienda para diferentes grupos de edades, capacidades motrices y cognitivas, y acompañante a lo largo del ciclo de vida. Sobre esto último, es importante reconocer que la construcción de viviendas habitualmente se orienta a compradores e inquilinos jóvenes (y sanos), lo que puede representar desafíos para el envejecimiento en el lugar. La adaptación o ajuste de las características físicas conforme a la edad de los habitantes, demanda costos financieros y emocionales importantes. Un estudio indica que la mayoría de los propietarios españoles de edad avanzada no están dispuestos a hacer mejoras estructurales para mejorar sus condiciones de vivienda, a pesar de que prefieren envejecer en el lugar (Gibler, K. 2021)⁵.

Otras características físicas relevantes son las posibilidades de comunicación interna y externa, así como ambientes que impliquen poco esfuerzo de mantenimiento y limpieza, entre otros. Probablemente, sean preferibles viviendas de menor tamaño y más espacios comunes. En este sentido, hay puntos en común respecto al tipo de

³ Fernández, Jennifer (2013) El hábitat en la tercera edad. Proyecto de investigación de la FADU-UNMP: <https://host170.sedici.unlp.edu.ar/server/api/core/bitstreams/7db673cc-6cb5-4f3c-8be2-8adedf075b42/content>

⁴ Yeannes, M. (2000) Durmiendo con el enemigo. El hábitat doméstico de los adultos mayores. En Observar y escuchar. Mar del Plata analizada por jóvenes investigadoras. Mar del Plata : EUEM. Editorial de la Universidad Nacional de Mar del Plata.: <https://www.aacademica.org/mariana.yeannes/8.pdf>

⁵ Gibler, K. (2021) Envejecimiento de la población, vivienda y oportunidades económicas relacionadas: En: <https://cenie.eu/es/envejecimiento-de-la-poblacion-vivienda-y-oportunidades-economicas-relacionadas>

vivienda para jóvenes sin hijos. En Alemania existen iniciativas que conectan a estudiantes universitarios con adultos mayores para compartir las viviendas.

La **asequibilidad** de la vivienda para este grupo etario presenta desafíos adicionales. No solo porque los niveles de ingreso suelen ser sumamente menores al resto del mercado, sino porque las opciones de acceder a préstamos también se encuentran restringidas, al acortarse el plazo de devolución se encarecen las cuotas. Además, los requerimientos de localización y de construcción también hacen mas restrictiva la posibilidad de elegir. En este sentido, en nuestro país, gran parte de los adultos mayores residen en viviendas que pudieron comprar en años anteriores, es decir, se basa en el stock acumulado. Sin embargo, tal como se analizó en otros informes de Tejido Urbano, también se duplicó la cantidad de adultos mayores que alquilan⁶.

LA SITUACION HABITACIONAL DE LOS ADULTOS MAYORES EN ARGENTINA

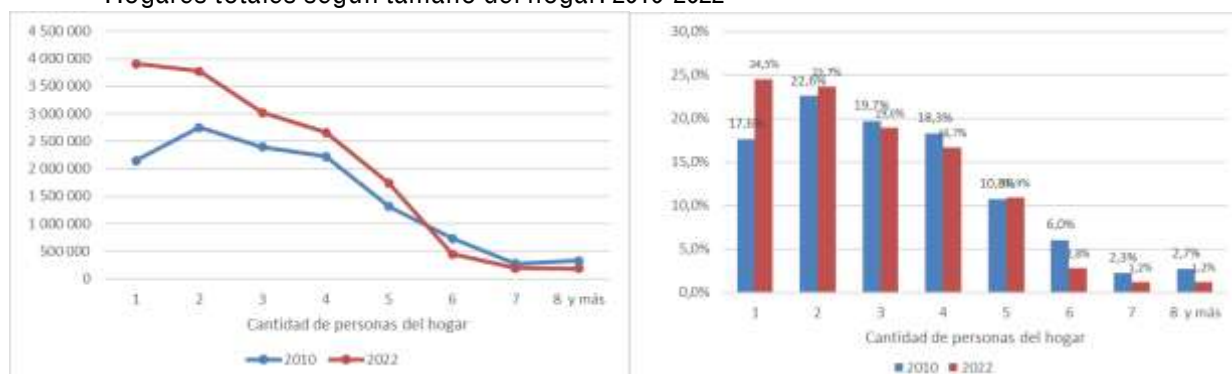
ADULTOS MAYORES EN VIVIENDAS PARTICULARES

A continuación, se analiza como evolucionó la relación entre las personas adultas mayores y la conformación de los hogares en Argentina.

La cantidad de personas que viven solas aumentó de manera significativa. Estos casos prácticamente se duplicaron en términos absolutos entre 2010 y 2022, y dentro del total de hogares pasaron de representar 17,8% a 24,5%, y pasaron de agrupar 5% de la población a 9% en 2022. La cantidad y la proporción de los hogares con 2 miembros también aumentó levemente. En cambio la proporción de los hogares con 3 y con 4 miembros, disminuyó. Resulta interesante que los hogares con 5 miembros en términos de su participación, han aumentado levemente. Los hogares mas numerosos disminuyeron de manera notable, tanto en cantidad absoluta como en su participación.

Grafico

Hogares totales según tamaño del hogar. 2010-2022



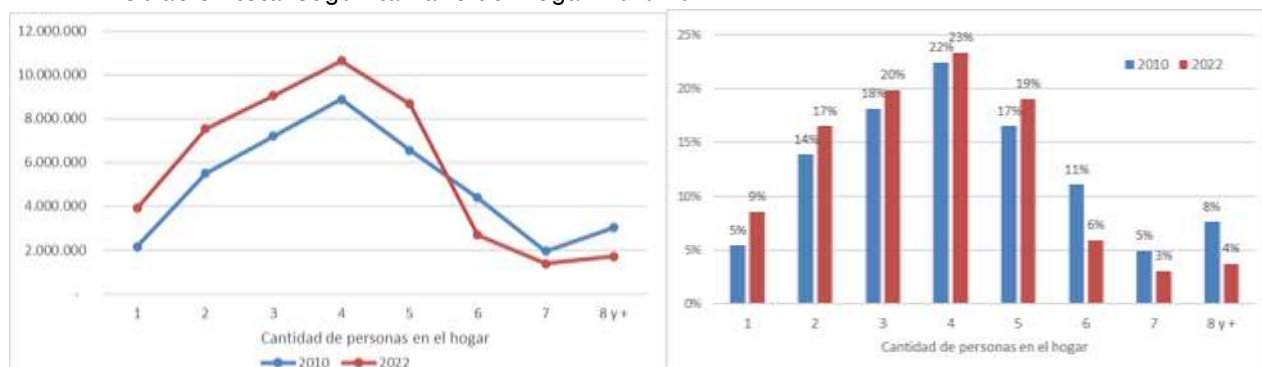
Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

⁶ <https://www.tejidourbano.net/alquileres-en-20-anos-se-duplico-la-cantidad-de-adultos-mayores-inquilinos-tejido-en-ambito/>

De esta manera, las personas viven en hogares con menos cantidad de miembros, con una cantidad y proporción bastante menor de los hogares numerosos y un aumento relevante de los hogares unipersonales.

Grafico

Población total según tamaño del hogar. 2010-2022



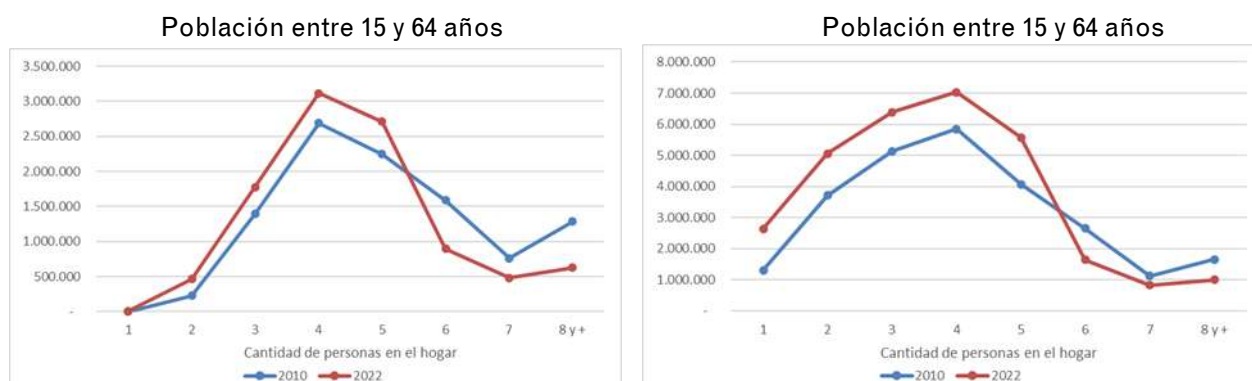
Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

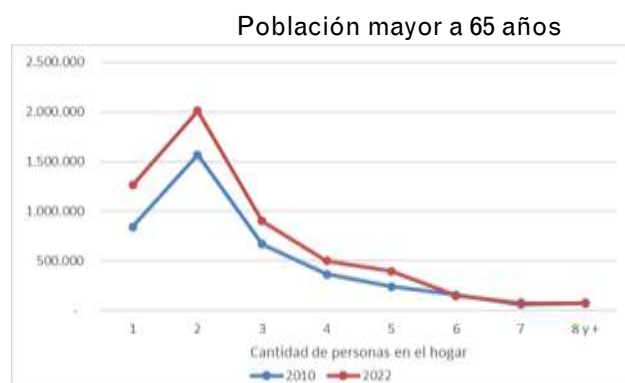
Diferenciando los grupos de edad, se puede advertir que en la población de menos de 15 años, la cantidad que habita hogares numerosos ha disminuido aún mas que en el total de la población.

En 2010 se habían contabilizado 843.427 hogares unipersonales de adultos mayores de 65 años, y dentro de ellos, 252.033 con mayores de 80 años. En 2022, los hogares unipersonales con adultos mayores de 65 años aumentaron a 1.261.800, y dentro de ellos los conformados por mayores de 80 años pasaron a 354.036. Este aumento representa un incremento de 50% (40% en los mayores de 80).

Grafico

Población por grupo de edad según tamaño del hogar. 2010-2022



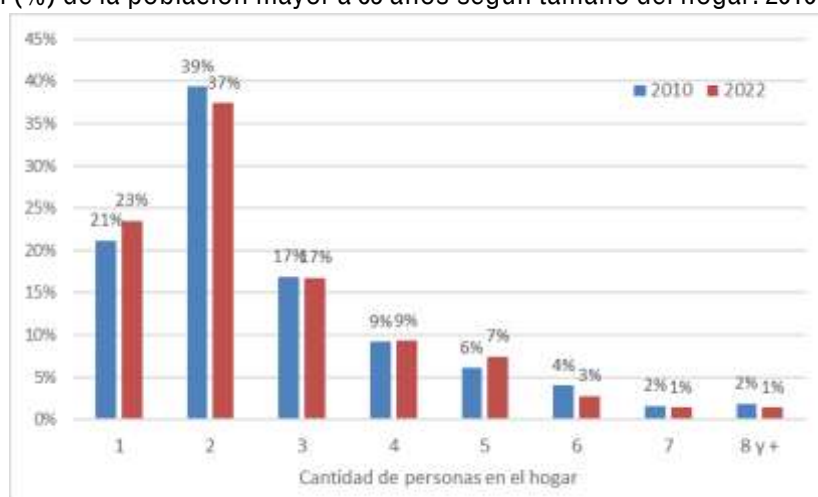


Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

Dentro de la población de adultos mayores, se observa que además del aumento de la proporción de aquellos que viven solos, se dio una disminución de los hogares de 2 miembros. Considerando que estos hogares de 2 miembros posiblemente agrupen parejas de adultos mayores, estaría resultando que 60% no conviven con personas de otros grupos de edad, proporción que se mantiene similar desde 2010.

Grafico

Distribución (%) de la población mayor a 65 años según tamaño del hogar. 2010-2022



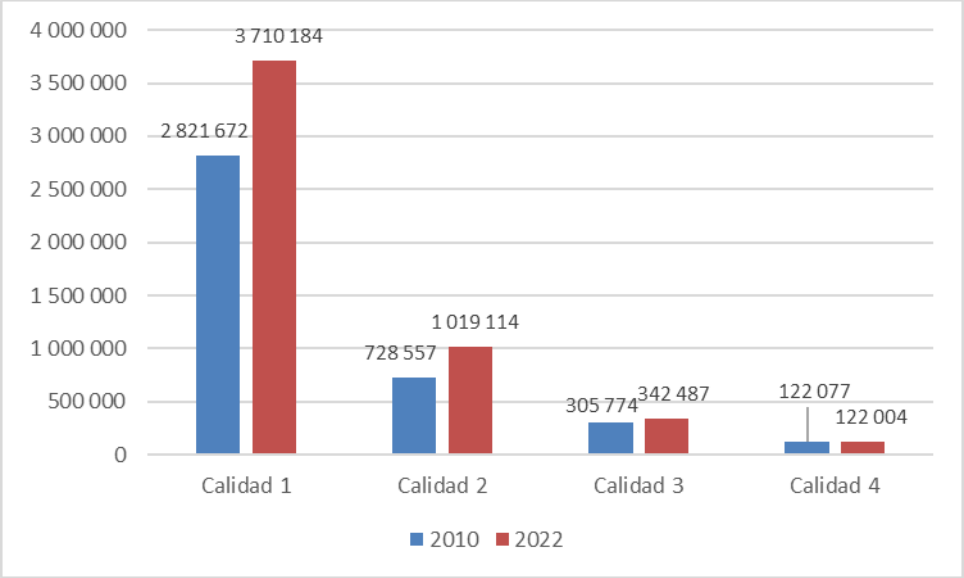
Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

Por otro lado, en cuanto a la existencia de niños en los hogares, a partir de 2010 en el país comenzaron a haber más hogares sin hijos que con hijos. En el último censo, los hogares con hijos representaban el 43%, mientras que los hogares sin hijos representaban el 57%. El tipo de hogar “extendido”, es decir que, en términos familiares, puede incluir nietos y abuelos, aumentó levemente en 2001 (llegando a 20%) y en 2022 había descendido a 17%⁷. Esto permite inferir que la coexistencia entre grupos de edades dentro de los hogares no solo no parece ser importante, sino que podría estar descendiendo.

⁷ Bolzon, L., Dimier de Vicente, D., y Gonzalez, M.S. (2025) Estructuras familiares y cambios sociales: <https://www.austral.edu.ar/wp-content/uploads/2025/05/2025-Familia-Argentina.V8.pdf?x95565&x95565>

En cuanto a la **calidad de los materiales de la vivienda**, los hogares donde habitan adultos mayores se caracterizan por tener un nivel relativamente mejor que aquellos en los que no residen estos grupos de edad. Los hogares que tenían calidad de materiales tipo 1 (mayor estandar) en los que residían adultos mayores en 2010 representaban 71%, mientras que en los que no había adultos mayores era de 57%.

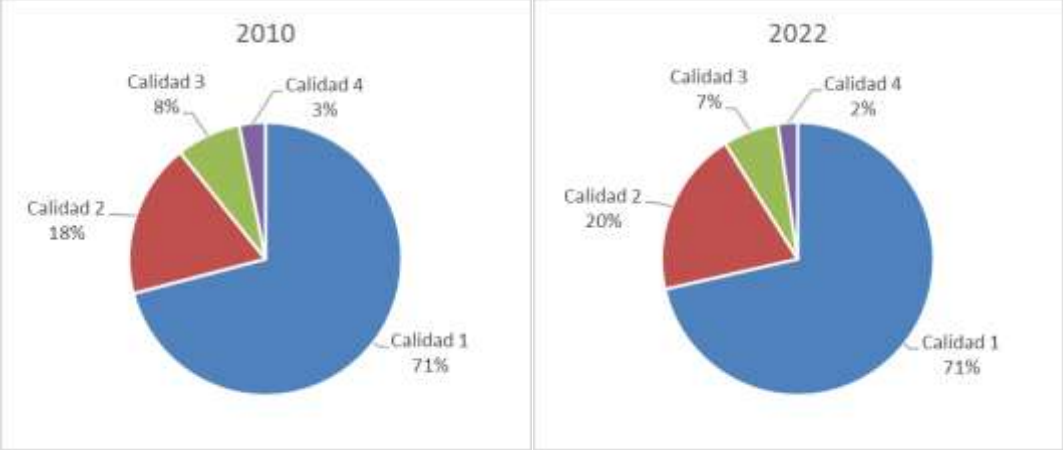
Grafico
Personas mayores de 65 años según calidad de materiales de la vivienda. 2010-2022



Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

Sin embargo, en su evolución 2010-2022 se puede apreciar que la cantidad de hogares con adultos mayores que tenían calidad 2 aumentaron en mayor ritmo, mientras que los que tenían calidad 1 aumentaron en términos absolutos, pero continuaron representando 71% en 2022.

Grafico
Personas mayores de 65 años (%) según calidad de materiales de la vivienda. 2010-2022

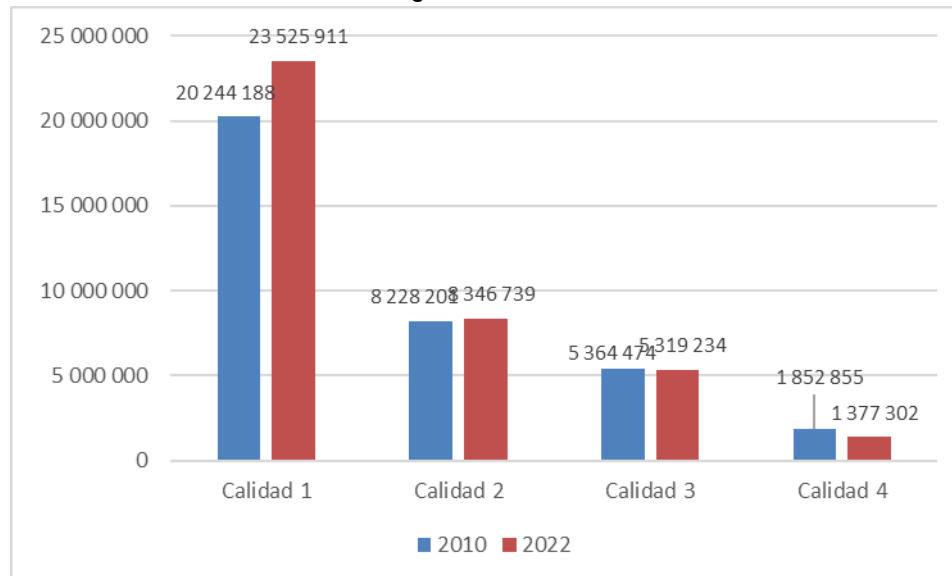


Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

Por el contrario, en los hogares sin adultos mayores, aunque la calidad en terminos generales era menor, entre 2010 y 2022 mejoró de manera relevante. En estos casos, los hogares con calidad 1 pasaron de 57% a 61%, y los que tenían calidad 2 bajaron de 23% a 22%, mientras que los que tenían calidad 3 y 4 pasaron de representar 20% a 17% en 2022.

Grafico

Personas menores de 65 años según calidad de materiales de la vivienda. 2010-2022



Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

El **tipo de vivienda** predominante en los hogares con adultos mayores es la modalidad tipo casa (82%), en una proporción levemente menor a la de los hogares sin adultos mayores (84%). Esta proporción se mantuvo para 2022, aumentando a un ritmo levemente mayor los casos en departamentos.

Grafico

Personas mayores de 65 años según tipo de vivienda. 2010-2022

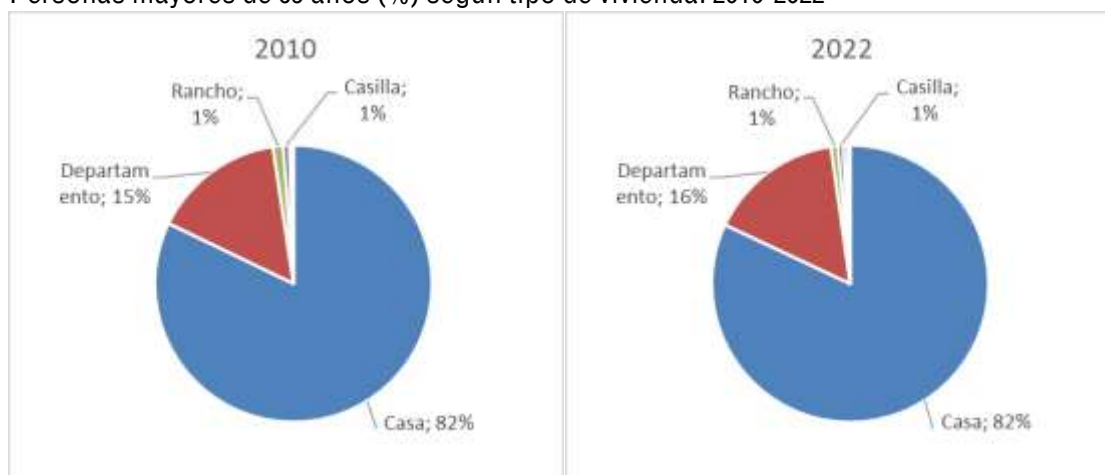


Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

La proporción de hogares con adultos mayores en casas se mantuvo en el orden de 82% entre 2010 y 2022, mientras que la proporción en departamentos aumentó levemente de 15 a 16%. Puede notarse que esta evolución fue diferente a la de los hogares sin adultos mayores, donde la proporción en casas disminuyó y en departamentos aumentó en mayor medida.

Grafico

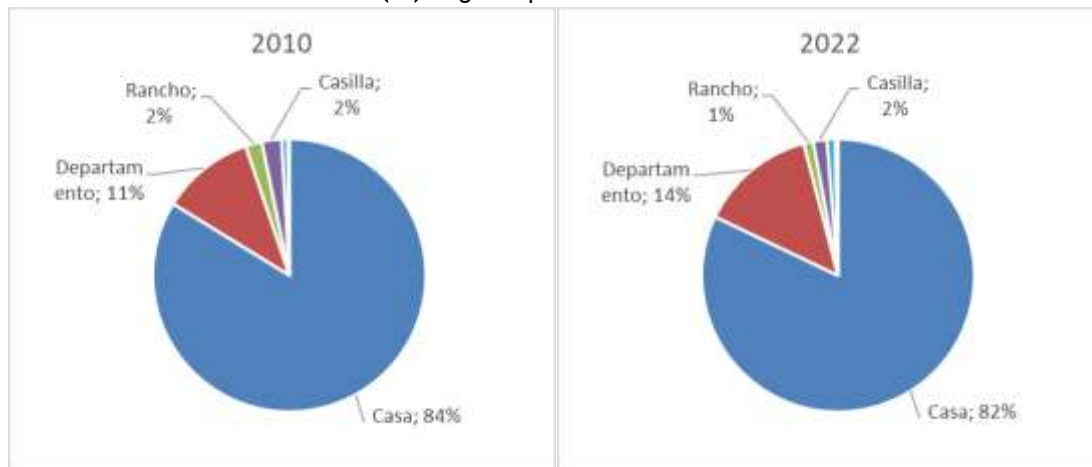
Personas mayores de 65 años (%) según tipo de vivienda. 2010-2022



Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

Grafico

Personas menores de 65 años (%) según tipo de vivienda. 2010-2022



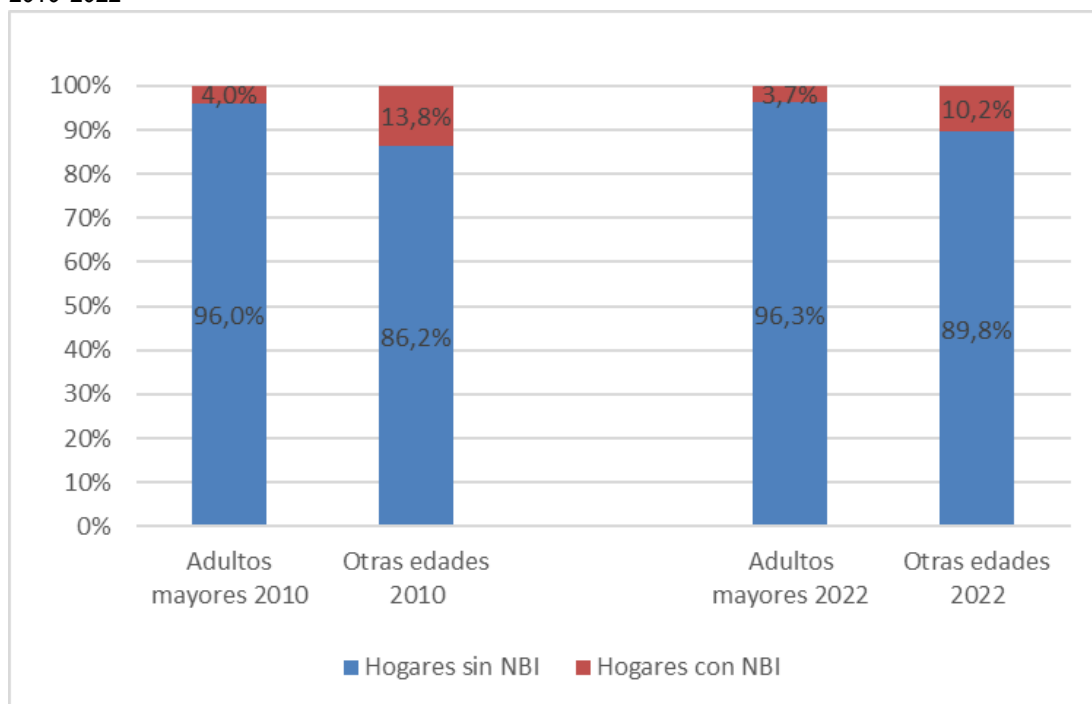
Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

En el caso de los **hogares con NBI** se puede reconocer que entre los hogares con adultos mayores tienen una participación mucho menor que en los hogares sin adultos mayores. En 2010 los hogares con NBI representaban 12,8% del total de hogares, siendo 13,8% en los hogares sin adultos mayores, y 4,0% en los hogares con adultos mayores.

Sin embargo, entre 2010 y 2022 tal como se puede notar en el gráfico siguiente, la proporción de hogares con NBI disminuyó en todos los casos, siendo mínimo en los casos de adultos mayores respecto al de hogares sin adultos mayores.

Grafico

Personas en hogares con y sin adultos mayores (%) según necesidades básicas insatisfechas. 2010-2022



Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

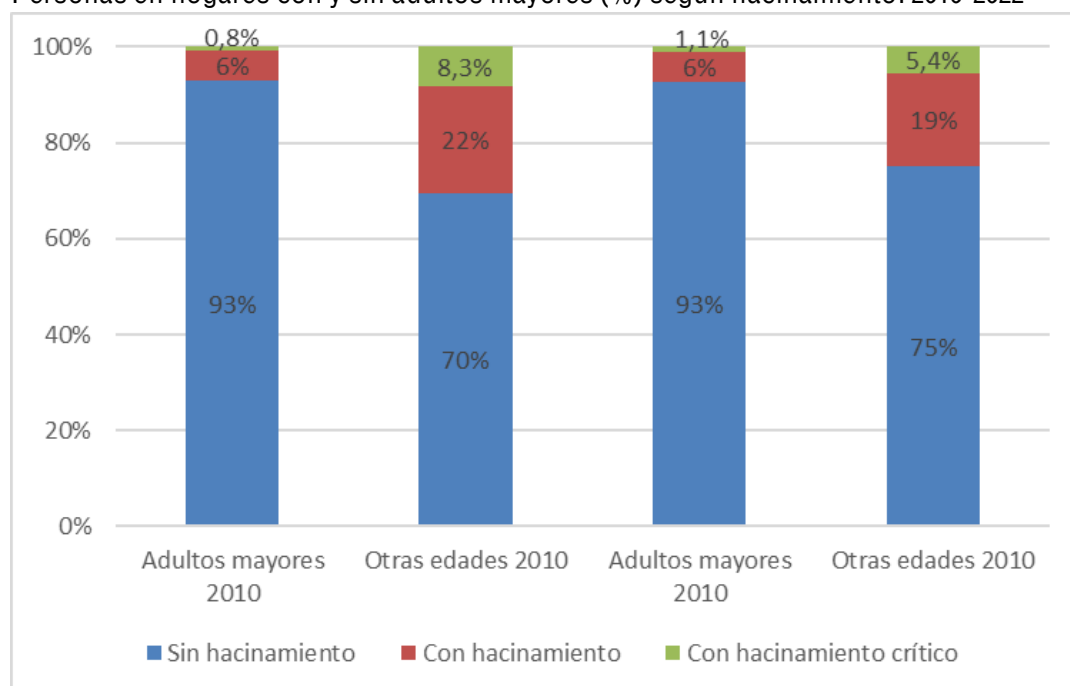
En cuanto al **hacinamiento** de los hogares, también se repite que aquellos hogares con adultos mayores tienen menor hacinamiento (Promedio 2-2,99 personas por cuarto) y hacinamiento crítico (Mas de 3 personas por cuarto), en comparación con aquellos en los que no residen adultos mayores. Sin embargo, este aspecto presenta la singularidad que mientras en los segundos la participación de hogares con hacinamiento y hacinamiento crítico descendió entre 2010 y 2022 (de 22% a 19% y de 8,3% a 5,4% respectivamente), en los hogares con adultos mayores la participación de hogares con hacinamiento se mantuvo estable, y aumentó la participación de aquellos con hacinamiento crítico (de 0,8% a 1,1%).

En términos absolutos, en 2010 se contabilizaron 244.019 adultos mayores en hogares con hacinamiento, y en 2022 estos casos ascendieron a 338.847 (39%). En contraste, las personas de otras edades en hogares con hacinamiento bajaron levemente, de 7.921.443 a 7.846.707 (-1%).

En cuanto a los casos críticos, en 2010 se contabilizaron 33.488 adultos mayores en hogares con hacinamiento crítico, y en 2022 estos casos ascendieron a 60.749 (81%). En contraste, las personas de otras edades en hogares con hacinamiento crítico bajaron de 2.945.210 a 2.183.751 (-26%). Si bien se trata de cantidades relativamente bajas a nivel del total de la población, es importante destacar esta tendencia que se diferencia de la evolución de otros aspectos.

Grafico

Personas en hogares con y sin adultos mayores (%) según hacinamiento. 2010-2022



Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

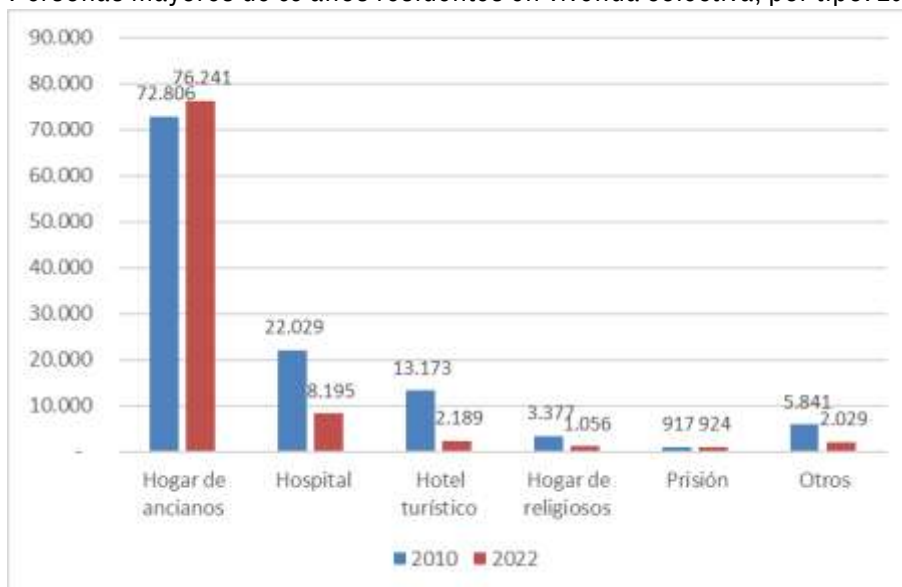
ADULTOS MAYORES EN VIVIENDAS COLECTIVAS

En 2010 se registraron 118.143 adultos mayores que residían en viviendas colectivas, y que representaban 3,0% del total de la población de este grupo de edad. En el censo de 2022 se registraron 90.634 residiendo en viviendas colectivas, representando 1,7% del total, es decir, hubo un descenso en términos absolutos y relativos de adultos mayores residiendo en viviendas colectivas.

En el grafico siguiente se puede observar el tipo de vivienda colectiva donde habitaban los adultos mayores en 2010 y 2022. Exceptuando los que residían en hogares de ancianos, todas las otras modalidades, descendieron. Entre 2010 y 2022 se sumaron 3.435 adultos mayores en este tipo de hogares, pasando a representar el 62% de los adultos mayores que vivían en viviendas colectivas, a 84% en 2022. La cantidad de adultos mayores que residían en hospitales o establecimientos de salud descendió de manera contundente, bajando de 22.029 casos a 8.195 en 2022. Aun mayor fue la variación en los casos de hoteles, que bajaron de 13.173 a 2.189.

Grafico

Personas mayores de 65 años residentes en vivienda colectiva, por tipo. 2010-2022

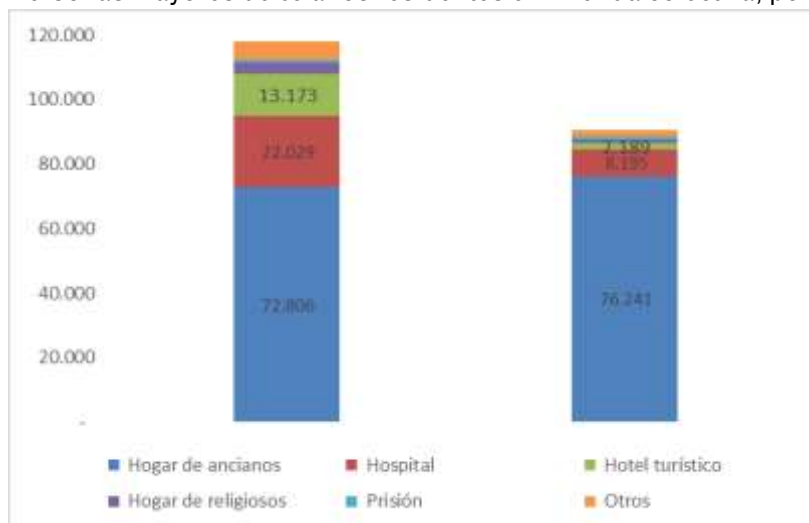


Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022

En consecuencia, el hogar de ancianos entre 2010 y 2022 pasó a ser una modalidad claramente mayoritaria dentro de las viviendas colectivas, con una disminución muy importante en el resto de las modalidades (hospitales, hoteles, hogares religiosos, prisiones y otros).

Grafico

Personas mayores de 65 años residentes en vivienda colectiva, por tipo. 2010-2022



Fuente: En base a Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 2010-2022