

**EN 20 AÑOS SE DUPLICÓ
LA CANTIDAD DE
ADULTOS MAYORES
QUE ALQUILA.**

EN 20 AÑOS SE DUPLICÓ LA CANTIDAD DE ADULTOS MAYORES QUE ALQUILA.

Por Matías Araujo

El acceso a la vivienda en la tercera edad representa un desafío considerable para aquellos que no han logrado adquirir una propiedad y deben continuar en el mercado de alquiler. Ser inquilino en esta etapa de la vida implica enfrentar retos que van más allá del pago mensual del alquiler, con implicancias significativas en términos de calidad de vida y bienestar.

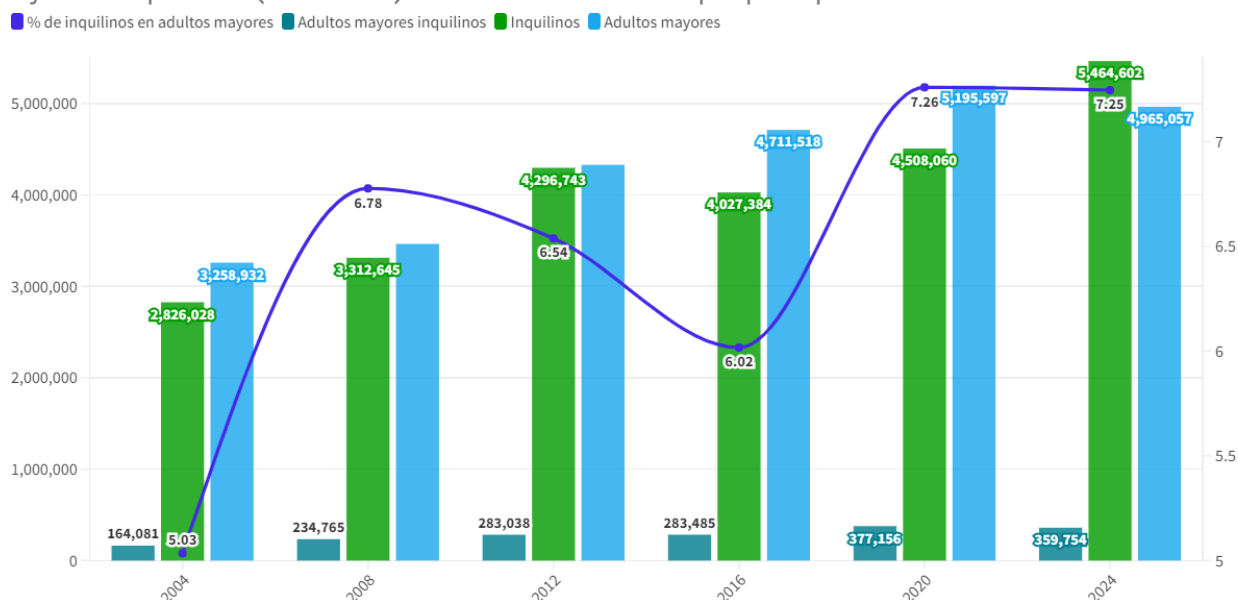
De acuerdo con los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH, primer trimestre de 2024), en Argentina hay más de 359.000 adultos mayores que alquilan su vivienda. Este número ha venido aumentando en los últimos años, lo cual señala la importancia de repensar las políticas públicas vinculadas a la vivienda en

relación con las características específicas de esta población. El fenómeno de la inquilinización en la tercera edad y el creciente aislamiento social que sufren muchos adultos mayores son factores que afectan directamente sus necesidades habitacionales y económicas.

Trayectorias residenciales, tenencia y distribución geográfica

Según la EPH, la población mayor de 60 años en Argentina alcanza los 4.965.057 individuos, de los cuales 359.754 son inquilinos. Esto representa el 7,25% de la población adulta mayor y el 6,58% del total de inquilinos a nivel nacional

Gráfico 1. Evolución de inquilinos, % de inquilinos en adultos mayores y % de adultos mayores inquilinos (2004-2024). Fuente: elaboración propia a partir de EPH



El análisis de la distribución geográfica de los adultos mayores inquilinos revela disparidades significativas a nivel territorial. Mientras que provincias como Corrientes, Catamarca, Santiago del Estero y Resistencia presentan una baja proporción de personas mayores que alquilan, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires esta proporción es considerablemente más alta, convirtiéndola en un área clave para el estudio de esta problemática. Otras ciudades como La Plata, Santa Fe, Neuquén, Mendoza y Río Gallegos también registran una proporción relevante de adultos mayores inquilinos, fenómeno que puede vincularse con procesos históricos de migración interna que impulsaron el crecimiento urbano en décadas pasadas.

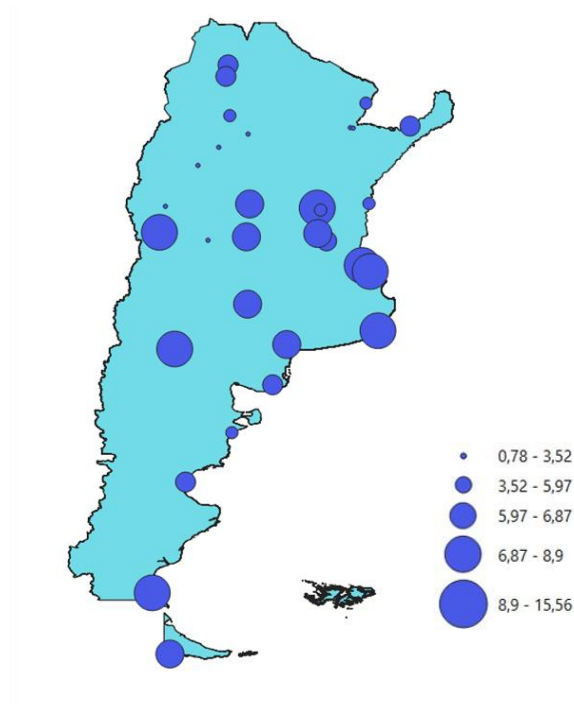
Es relevante destacar que más del 33% de los adultos mayores inquilinos (121.265 personas) nacieron en otra provincia o país, habiéndose asentado en estas ciudades en busca de oportunidades laborales o mejor calidad de vida, pero sin lograr

consolidar un acceso seguro a la propiedad de la vivienda.

En aquellas regiones con una menor proporción de inquilinos, como San Miguel de Tucumán (donde solo el 5% de los adultos mayores alquila), se observa una elevada incidencia de viviendas en situación irregular. Más del 20% de los adultos mayores en estas zonas reside en condiciones de informalidad habitacional, lo cual implica la ausencia de acceso formal a servicios básicos y falta de seguridad jurídica en la tenencia. Este dato refleja la existencia de un problema habitacional estructural que afecta tanto a quienes no han logrado acceder a la propiedad como a aquellos que viven en condiciones precarias.

Este panorama evidencia que una parte significativa de la población adulta mayor no ha logrado acceder a la vivienda propia a lo largo de su vida, lo que ha derivado en la permanencia en el mercado de alquiler o, en algunos casos, en formas de tenencia aún más inestables.

Mapa 1. Proporción de adultos mayores inquilinos por aglomerado. Fuente: elaboración propia a partir de EAH 1°T 2024



Soledad y tipo de hogar

La estructura de los hogares de los adultos mayores inquilinos pone de relieve ciertas vulnerabilidades. El 51,3% de esta población vive solo o con su cónyuge, ambos pertenecientes a la tercera edad. Esto equivale a aproximadamente 184.711 personas que habitan en hogares unipersonales o pequeños núcleos familiares. Dentro de este grupo, se observa un marcado fenómeno de feminización de la soledad: el 57,4% de quienes viven solos son mujeres. Este dato es relevante al analizar la situación de mayor vulnerabilidad que enfrentan muchas mujeres mayores, quienes, en su mayoría viudas o con redes de apoyo limitadas, pueden verse más expuestas a desafíos relacionados

con el aislamiento social y dificultades económicas y de salud.

El análisis de los ingresos en estos hogares refleja una realidad económica compleja. El 40,52% de los adultos mayores que viven solos se encuentra en el primer decil de ingresos, el más bajo, lo que indica una situación económica muy frágil. Al considerar los cuatro primeros deciles, que agrupan a los sectores de menores recursos, se observa que el 72,7% de los adultos mayores unipersonales se ubica en esta categoría de ingresos bajos. Estos datos sugieren que gran parte de esta población enfrenta no solo el aislamiento social, sino también dificultades significativas para satisfacer sus necesidades básicas.

Cuadro 2. Adultos mayores inquilinos por decil de ingreso y por tipo de hogar.
Fuente: elaboración propia a partir de EPH - 1°T 2024

Decil Ingreso	de	% de adultos mayores inquilinos	% de adultos mayores inquilinos solos
	1	24,97%	49,92%
	2	8,90%	7,64%
	3	16,15%	6,86%
	4	10,20%	10,75%
	5	7,02%	6,54%
	6	8,41%	10,55%
	7	9,44%	0,58%
	8	4,71%	2,24%
	9	3,72%	3,86%
	10	6,47%	1,05%

Ingreso y vivienda en la tercera edad

En cuanto al acceso a la jubilación, un 18% de los adultos mayores inquilinos no percibe este beneficio debido a que aún se encuentra en actividad. Para aquellos que han cesado su actividad laboral, la jubilación es su principal fuente de ingresos, aunque su impacto varía significativamente según el nivel de ingresos. En los deciles más bajos, la jubilación representa prácticamente la única fuente de recursos, mientras que en los deciles más altos se

complementa con otros ingresos, lo que refleja una diferencia marcada en la capacidad de afrontar los costos de la vejez.

El ingreso mensual de los adultos mayores inquilinos, según datos del primer trimestre de 2024, varía entre \$135.000 y \$276.500. Estos montos los obligan a destinar una proporción considerable de sus recursos al pago del alquiler. Esto plantea interrogantes sobre el tipo de vivienda al que pueden acceder con estos ingresos y si es posible

que dicha vivienda garantice una calidad de vida adecuada.

Además, resulta preocupante determinar cuánto dinero queda disponible para cubrir otras necesidades básicas, como la alimentación y los medicamentos, después de pagar el alquiler.

La Canasta Básica Alimentaria para un adulto mayor se estima entre \$62.000 y \$77.635 para mujeres, y entre \$76.700 y \$96.000 para hombres. Con estos costos en mente, el margen económico de los adultos mayores inquilinos es reducido, dejando escaso espacio para gastos imprevistos o mejoras en su calidad de vida. La insuficiencia de recursos después de cubrir el alquiler compromete su bienestar general, lo que resalta la necesidad de políticas públicas que aborden de manera integral la cuestión habitacional, más allá de la jubilación o la cobertura de salud.

Cobertura social y vulnerabilidad habitacional

Es fundamental ampliar el concepto de cobertura social cuando se analiza la situación de los adultos mayores inquilinos. Si bien la mayoría cuenta con algún tipo de cobertura en salud, como obra social o PAMI, y un pequeño porcentaje accede a sistemas prepagos, el rol de las transferencias directas del Estado en sus ingresos es crucial. Subsidios al alquiler y programas de adecuación habitacional han sido determinantes para mejorar las condiciones de vida de

muchos adultos mayores, aunque no siempre logran cubrir todas sus necesidades específicas.

Entre 2016 y 2019, el PAMI implementó tres tipos de subsidios relacionados con la vivienda, beneficiando a miles de adultos mayores. Sin embargo, al comparar estos datos con el creciente número de inquilinos en la tercera edad, queda en evidencia que las políticas actuales son insuficientes para enfrentar las dificultades habitacionales de esta población. Programas locales como el 'Decreto 690' y 'Vivir en casa' en la Ciudad de Buenos Aires, o 'Emergencia Habitacional' en Rosario, representan avances en algunos contextos, pero no han logrado tener un impacto estructural a nivel nacional.

Un desafío crítico identificado es la falta de articulación entre los diferentes niveles del Estado. Si bien existen programas locales y nacionales para paliar las dificultades habitacionales de los adultos mayores, no hay una estrategia común que aborde el problema de manera integral, considerando tanto las particularidades territoriales como las necesidades específicas de esta población. Ciudades con mayores tasas de inquilinos mayores, como Buenos Aires, La Plata y ciertas localidades patagónicas, requieren políticas focalizadas que no solo garanticen el acceso a una vivienda, sino que aseguren su adecuación a las condiciones físicas, económicas y emocionales de los adultos mayores.

En los deciles más bajos de ingresos, las transferencias del Estado representan hasta el 47% de los recursos totales de los jubilados, cumpliendo un rol fundamental para evitar que caigan en la indigencia. Sin embargo, es necesario evaluar el impacto cualitativo de estas ayudas: ¿realmente mejoran la calidad de vida de los adultos mayores o simplemente cubren los gastos mínimos necesarios para su subsistencia? Aunque muchas de estas transferencias permiten a los jubilados superar la línea de indigencia, una porción significativa sigue viviendo en condiciones de precariedad, enfrentando incertidumbre sobre su futuro habitacional y careciendo de un proyecto de vida a largo plazo.

Este análisis sugiere la necesidad de redefinir las políticas de cobertura social y habitacional para la tercera edad. No basta con garantizar el acceso a una vivienda; es necesario asegurar que dicha vivienda sea adecuada y adaptada a las necesidades de los adultos mayores. La creciente inquilinización de la vejez indica que, además de cobertura de salud y transferencias económicas, se requiere una política habitacional focalizada en esta población. Esto implica no solo proporcionar un techo, sino también generar alternativas de vivienda que respondan a los desafíos específicos

de esta etapa, tales como la soledad, la movilidad reducida y la precariedad económica.

Asimismo, la articulación entre esfuerzos nacionales y provinciales es clave para implementar políticas más efectivas que aborden la precariedad habitacional desde una perspectiva territorial. Algunas regiones del país, como aquellas con altas tasas de tenencia irregular en la tercera edad, necesitan soluciones que consideren tanto la vulnerabilidad económica como la configuración sociourbana. En este sentido, explorar nuevas alternativas de tenencia, como el derecho real de superficie o regímenes de convivencia, podría ofrecer soluciones más estables para aquellos adultos mayores que no logran acceder a la propiedad. Además, se deben generar incentivos para facilitar el acceso al crédito y la planificación del desarrollo urbano. Alternativas como el alquiler asistido, las viviendas de convivencia generacional y los programas de mejoramiento habitacional podrían ser un punto de partida para pensar con mayor responsabilidad el futuro de la vivienda para los adultos mayores.