

Una llave para nuestro futuro: **VIVIENDA Y ENVEJECIMIENTO EN COMUNIDAD**



un proyecto de:

Pròvivienda

Con las personas,
por la vivienda

Financia:

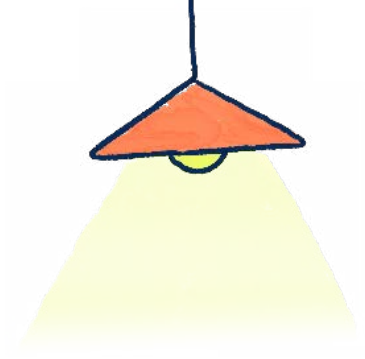


GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES
Y AGENDA 2030



POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL

**Coordinación:**

Elena Martínez Goytre
Gema Gutiérrez Correa

Autores:

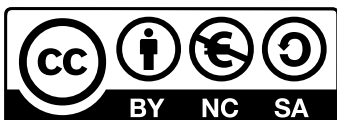
Jorge Jiménez Arias
Andrea Cabero Buey
Gema Gutiérrez Correa

Edición:

Provivienda, noviembre 2025

Ilustraciones, maquetación y portada

Hey moon! Studio



Un proyecto de:
Prøvivienda
Con las personas,
por la vivienda

Financia:



Agradecimientos

Este trabajo no hubiera sido posible sin el apoyo de la Dirección General de Diversidad Familiar y Servicios Sociales de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

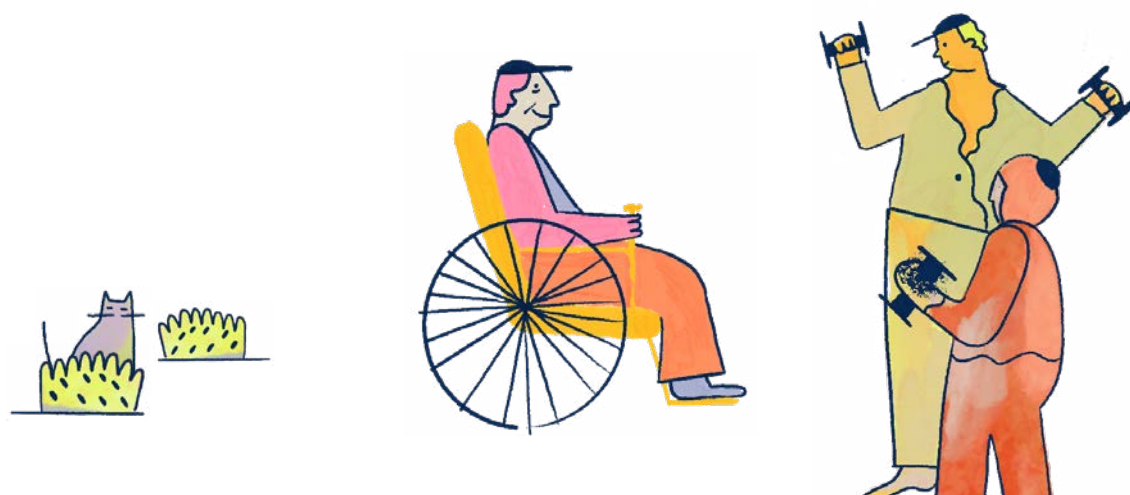
También queremos expresar nuestro agradecimiento a las personas que participaron en las entrevistas en profundidad y en las historias de vida, ya que esta investigación no habría sido posible sin su colaboración. Especialmente, queremos agradecer a Lázaro González, ex presidente de la Plataforma de Mayores y Pensionistas, Alberto Reyero, socio director de Empatía y ex consejero de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad de la Comunidad de Madrid (2019-2020), Fernando Sabín, Responsable de innovación de Andaira, Sandra Felipe, directora del Centro de día Parque Almunia, Gema Gallardo, co-directora general de Provivienda, Pablo Matías Seru, Responsable del Servicio de Atención y Prevención de la Soledad No Deseada en Personas Mayores de Villaverde, Tania Machado, Responsable del Proyecto 'Alhajas': *Generación de alternativas residenciales a la institucionalización para personas mayores* y a las 10 personas que han compartido con nosotras sus historias.

En el ámbito cuantitativo, queremos agradecer al Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE) su colaboración al facilitarnos los microdatos del II Barómetro de la Vivienda, elaborado junto a GAD3. De igual modo, extendemos nuestro agradecimiento a Miguel Artoles Blanco (Universidad Carlos III de Madrid) por habernos facilitado los datos sobre herencias para este estudio.



Índice

1. VIVIR MÁS PERO NO MEJOR.....	5
1.1 ¿Cómo envejecen las personas mayores?	6
1.2. ¿Dónde envejecen?	12
1.3. ¿Con quién envejecen?	14
2. EL ENVEJECIMIENTO EN LA VIVIENDA.....	16
2.1. Condiciones de la vivienda y la autonomía residencial de las personas mayores.....	17
2.2. Relación con el entorno, acceso a servicios y vida en comunidad	24
3. ¿POR QUÉ LAS PERSONAS MAYORES NO QUIEREN IR A UNA RESIDENCIA? ¿CÓMO SON O CÓMO SE PERCIBEN?.....	30
4. SOLEDAD NO DESEADA	37
5. ¿CÓMO ENVEJECEREMOS? MAYORES EN EL FUTURO	43
6. CONCLUSIONES	48
7. ANEXO METODOLÓGICO.....	51
8. BIBLIOGRAFÍA	55





Vivir más,
pero no mejor



1.1. ¿Cómo envejecen las personas mayores?



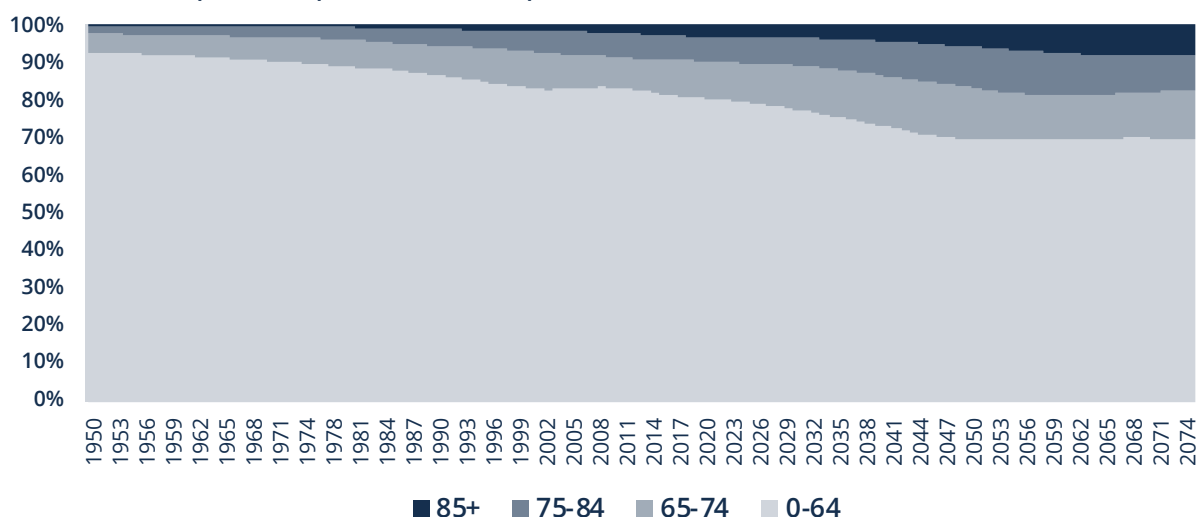
El progresivo envejecimiento de las sociedades occidentales constituye uno de los fenómenos demográficos más significativos de nuestro tiempo, resultado de transformaciones sociales, sanitarias y tecnológicas que han alterado las pautas de natalidad, mortalidad y longevidad.

La combinación de una natalidad decreciente y una esperanza de vida en aumento ha transformado por completo la estructura demográfica. Si en 1950 la edad media en Europa era de apenas 27,6 años, en 2024 ha alcanzado ya los 42,2, y en España asciende incluso hasta los 44,9 años¹. Esta combinación da lugar a una pirámide poblacional invertida y a un aumento sostenido de la proporción de población en edades avanzadas.

El aumento de la edad media se refleja en el crecimiento sostenido de la población mayor de 65 años. En 1950 este grupo representaba apenas un 7,2 % del total, mientras que en 2024 ya alcanza el 20,4 %. Si la tendencia actual continúa, las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (INE) apuntan a que durante la década de 2050 se alcanzará el máximo previsto, con un 30,5 % de la población dentro de este tramo de edad.

Este incremento tiene implicaciones profundas en los sistemas de protección social, el sistema de provisión de vivienda y las políticas de cuidados de larga duración.

GRÁFICO 1.1: Proporción de personas +65 en España 1950-2074



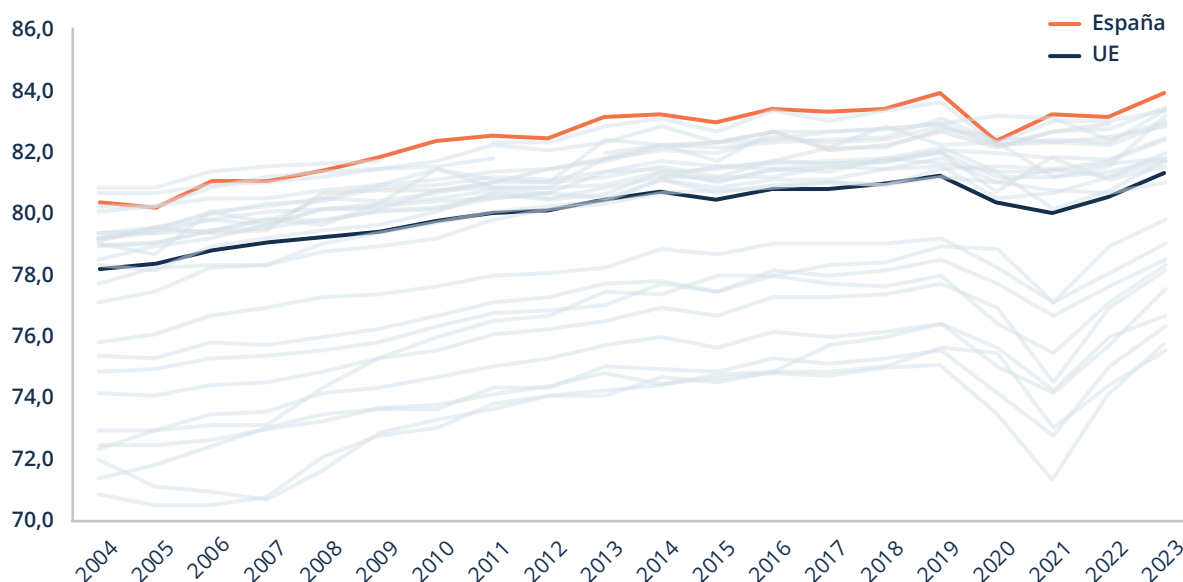
Fuente: Elaboración propia a partir de Human Mortality Database (1908-2024) ; Proyecciones INE (2025-2074).

El incremento de la población mayor de 65 años está estrechamente relacionado con la evolución de la esperanza de vida, entendida como el número medio de años que se espera que viva una persona desde su nacimiento. En este ámbito, España destaca dentro de la Unión Europea,

¹ UN, World Population Prospects (2024)

con una esperanza de vida de 84 años frente a los 81,3 del conjunto de los 27. A pesar del descenso registrado durante los años de la pandemia, en 2023 el dato ha recuperado los niveles previos a 2019 y supone una mejora de 3,6 años respecto a 2004.

GRÁFICO 1.2: Evolución de la esperanza de vida al nacimiento: España vs UE-27 (2004-2023)



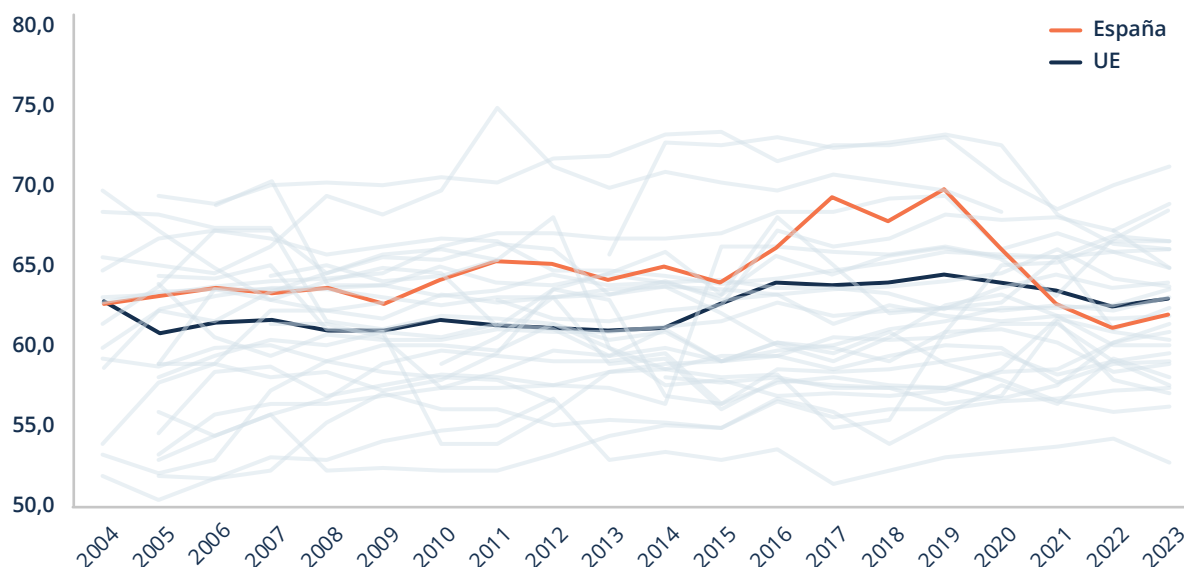
Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat 2024. (hlth hlve).

Aunque el aumento de la esperanza de vida en España representa un logro indiscutible y un signo de progreso social, esta posición de liderazgo también pone de relieve una contradicción cada vez más evidente: vivir más no siempre significa vivir mejor. La longevidad, por sí sola, no garantiza una buena calidad de vida.

Detrás de las cifras se esconden desigualdades relacionadas con la salud, los cuidados y las condiciones materiales que acompañan el proceso de envejecimiento. La esperanza de vida saludable - los años que se pueden disfrutar sin limitaciones importantes por motivos de salud- dibuja un panorama menos optimista.

En 2023, España se sitúa por debajo de la media europea, no recuperando los niveles previos a la pandemia y muestra incluso un retroceso respecto al inicio de la serie histórica en 2004, cuando la cifra era de 62,7 años frente a los 62,1 actuales.

GRÁFICO 1.3: Evolución de la esperanza de vida SALUDABLE al nacimiento: España vs UE-27 (2004-2023)



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat 2024. EU-SILC (hlth hlve).

La esperanza de vida saludable, calculada por Eurostat, estima el número medio de años que una persona puede vivir sin limitaciones significativas en sus actividades cotidianas. No mide la ausencia total de enfermedad, sino la capacidad de mantener una vida autónoma y activa. La primera premisa para una vida autónoma y activa es que las personas puedan permanecer en su vivienda, tomando sus propias decisiones y participando de la comunidad en la que viven. Para esto, es fundamental que las viviendas se adapten a posibles necesidades emergentes relacionadas con la movilidad, escasez de recursos económicos en algunos casos y los consecuentes problemas de asequibilidad, la estabilidad o unas condiciones de habitabilidad que no repercutan negativamente en su salud (Provivienda, 2018).

Los datos de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV) de 2021 permiten dimensionar esta realidad. Entre las personas mayores de 65 años que residen en viviendas, el 10,5 % declaraba una limitación grave y el 34,7 % algún tipo de limitación. En el grupo de 85 años y más, la proporción de quienes se consideran gravemente limitados alcanza a una de cada cuatro personas.

Posibilitar la vida autónoma de estas personas en sus viviendas (como elemento indispensable y principal para lograr un envejecimiento activo y saludable) depende en gran medida de los recursos disponibles para ello. Aunque España tiene una esperanza de vida elevada, una proporción significativa de los años vividos en la vejez transcurren con limitaciones funcionales, enfermedades crónicas o algún tipo de discapacidad.

En este contexto de envejecimiento poblacional progresivo, los sistemas públicos de apoyo juegan un papel esencial para garantizar dicha autonomía y calidad de vida

El Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD) se configura, en la actualidad, como una red pública destinada a asegurar la existencia del conjunto de servicios y prestaciones económicas orientadas a la promoción de la autonomía personal, la atención y la protección

en situación de dependencia, a los que hace referencia la Ley 39/2006 de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención de las personas en situación de Dependencia.

En julio de 2025 se aprobó la reforma de la denominada Ley de Dependencia, en el marco de la Estrategia Estatal para un Nuevo Modelo de Cuidados en la Comunidad (2024–2030), que impulsa un proceso de desinstitucionalización progresiva. Esta reforma tiene como objetivo transitar hacia un sistema de cuidados y apoyos personalizados, ajustado a las necesidades, preferencias y proyectos de vida de cada persona, desde un enfoque comunitario y no asistencialista.

Sin embargo, pese a este propósito, el sistema continúa presentando carencias que agudizan la desigualdad entre las personas en situación de dependencia, que son, en un 74,03% de los casos, personas mayores de 65 años, según los datos actualizados del último trimestre del Panel del SAAD².

El tiempo de tramitación constituye uno de los principales desafíos estructurales del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD). En octubre de 2025, la duración media del proceso, desde la solicitud hasta la resolución de la prestación, se situó en 349 días³, superando en 169 días el plazo máximo establecido por la legislación vigente. Esta demora evidencia las dificultades del sistema para responder con agilidad a las necesidades de apoyo y cuidado de los más vulnerables.



Yo nunca he pedido ayuda (...) he vivido de alquiler, pagaba con la pensión (...) y con estas manos, bueno hacía mis chapucillas (...) y cuando me he visto y he ido a pedir ayuda, hasta a la iglesia que está a 50 metros de mi casa (...) me decían: hasta dentro de un mes no puedes volver (...) yo nunca la he pedido, aunque lo podría haber hecho (...) hay gente que la necesitaba más que yo, pero ahora que yo la necesito, la pido y no (...) me encuentro con lo que me encuentro.

(Ángel, 64 años, sin vivienda, actualmente en una residencia como recurso de alojamiento temporal, Madrid)

Más allá de los apoyos institucionales, la posibilidad de hacer frente a esta etapa de la vida en condiciones adecuadas depende, en buena medida, de los recursos de los propios hogares. En 2024, el 16,9 % de las personas mayores en España vivía bajo el umbral de la pobreza . Si se analiza la situación desde la perspectiva de los hogares, aquellos encabezados por personas de 65 años o más alcanzan una tasa de riesgo de pobreza del 20,3 %, lo que supone un aumento del 15 % en comparación con 2018, según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE).

Este empeoramiento no ha sido homogéneo dentro del grupo de personas mayores. Entre quienes tienen 65 a 74 años, el riesgo de pobreza se ha mantenido estable; en el tramo de 75 a 84 años, ha aumentado un 5,1 %; y el mayor deterioro se registra en los hogares encabezados por

² (Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, 2025)

³ (EAPN, 2025)

personas de 85 años o más, donde el riesgo de pobreza ha crecido un 91,6 %, afectando ya al 29,6 % de estos hogares.

En este contexto, las pensiones desempeñan un papel decisivo para reducir el riesgo de pobreza en las personas mayores. En 2024, la EAPN-ES estima que, sin las transferencias por jubilación, la tasa de pobreza en la población de 65+ se multiplicaría por casi cinco, pasando del 16,9 % al 80,0 %³. Este dato evidencia el carácter estructural del sistema público de pensiones como principal mecanismo de protección económica en la vejez.

Sin embargo, a pesar del papel determinante que desempeñan las pensiones en la reducción de la pobreza y en la protección de los ingresos en la vejez, estas también pueden contribuir, en determinados casos, al mantenimiento de situaciones de exclusión social y desigualdad.

El 35,6 % de las pensiones contributivas distribuidas en 2024 no alcanzaban el umbral de pobreza, situado en 827 € mensuales en 14 pagas. Esto implica que una parte significativa de las personas mayores que dependen exclusivamente de su pensión continúan viviendo bajo el umbral de pobreza, evidenciando las limitaciones del actual sistema de pensiones para garantizar condiciones de vida dignas en todos los casos.

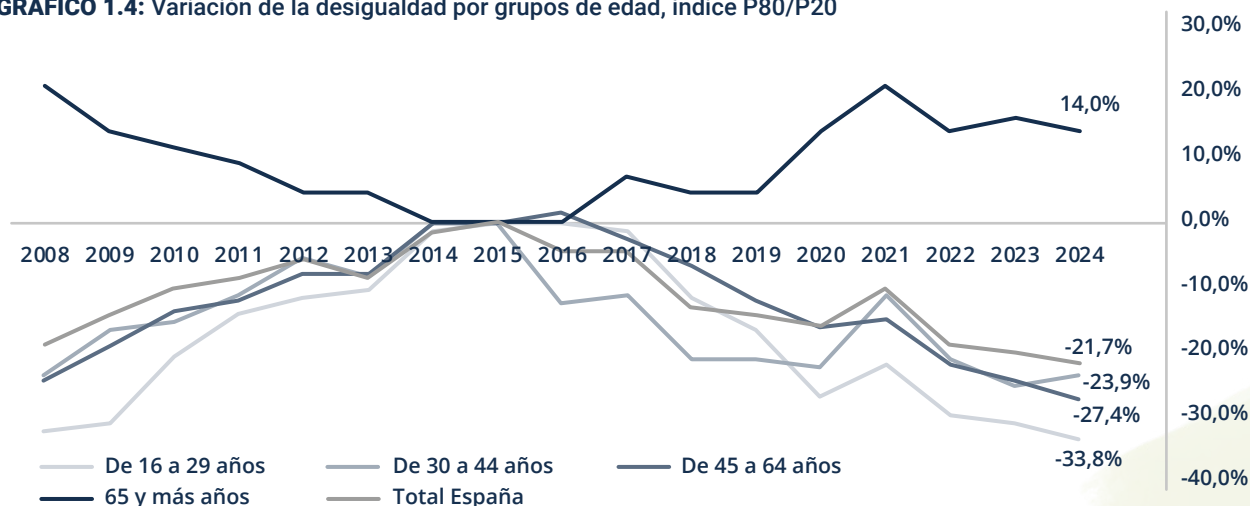


He dado hasta lo último que yo tenía para trabajar y ahora que estoy enfermo, cuando me quedo sin ahorros, me veo excluido totalmente después de haber estado 50 años trabajando.

(Paco, 65 años, vivienda en alquiler, actualmente en proceso de desahucio. Granada)

Si observamos el índice de desigualdad P80/P20, que relaciona la renta del percentil 80 con la del percentil 20, se aprecia que, desde el año 2015, la desigualdad entre las personas mayores ha aumentado un 14%, mientras que en el conjunto de España y en el resto de los grupos de esa edad se ha reducido un 21,7%. Este patrón indica que, mientras las rentas del resto de grupos de edad tienden a converger, entre la población mayor se está produciendo un proceso de divergencia.

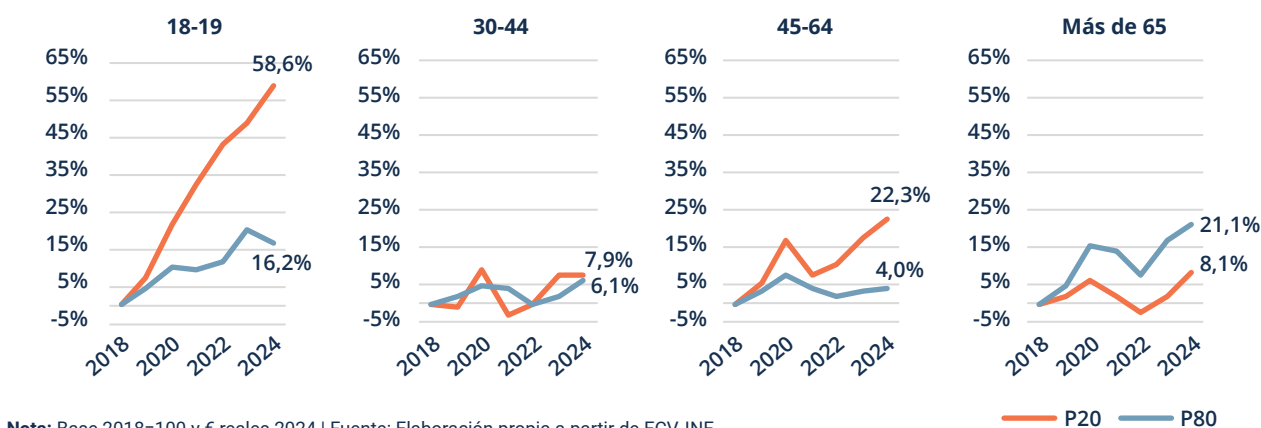
GRÁFICO 1.4: Variación de la desigualdad por grupos de edad, índice P80/P20



Nota: Base 2015=100 | Fuente: Elaboración propia a partir de ECV, INE.

Las posibles explicaciones se reducen a dos escenarios: o bien los más ricos aumentan sus ingresos mientras los más pobres los pierden, o bien todos mejoran, pero los de arriba mucho más. En este caso, la evidencia apunta a la segunda hipótesis. Entre las personas de 65 y más años, los ingresos del 20% con menores rentas apenas han crecido un 8,1% desde 2018, frente al 21,1% de aumento registrado por el 20% con mayores ingresos. Esto convierte a las personas mayores en el único grupo de edad donde se ha producido este efecto, ya que en el resto el percentil 20 ha crecido más que el 80 y, además, el incremento del P20 es similar o incluso superior al que se observa entre quienes tienen 65 años o más.

GRÁFICO 1.5: Variación de la renta del hogar P80 vs P20 por grupos de edad del sustentador principal



En definitiva, una quinta parte de los hogares encabezados por personas mayores de 65 años se encuentran en situación de pobreza en un escenario de desigualdad creciente para este grupo etario. Mejorar la calidad de vida de estas personas, su autonomía y un envejecimiento activo en la comunidad a la que pertenecen es uno de los retos fundamentales de nuestra sociedad.

En este contexto, la vivienda se consolida como un eje central de la desigualdad económica, como muestra el incremento de los hogares que disponen de al menos una segunda vivienda, que pasan de alrededor del 30 % en 2002 al 45 % en 2020, con aumentos especialmente intensos en la parte alta de la distribución de renta (del 76 % al 94 % entre los hogares más ricos y del 40 % al 61 % en los de ingresos medio-altos) (FOESSA, 2025:229). Mientras crece el peso de los hogares con segundas propiedades y disminuye la proporción de hogares con vivienda en propiedad en los tramos medios y bajos, se acentúa un escenario de crisis de asequibilidad que, como ya advertía el Informe Provivienda 2023 en sus conclusiones, está ampliando la brecha social: “la desigualdad creciente es una realidad en el ámbito de la vivienda” y, como consecuencia directa del encarecimiento sostenido del acceso, “la vivienda está empobreciendo a muchos hogares”.

La situación residencial influye directamente en la autonomía, el bienestar y la calidad de vida en la vejez. Disponer de una vivienda accesible, adaptada y segura puede marcar la diferencia entre mantener la independencia o verse en una situación de dependencia e institucionalización. Por ello, las políticas de vivienda y las condiciones del parque y de su sistema de provisión son decisivas a la hora de fomentar la autonomía, la desinstitucionalización, la reducción de la pobreza y la exclusión social en edades avanzadas.



Creo que es poco, porque yo no me puedo hacer de comer, yo estoy solo, mi hija cuando tiene libre si viene y me trae...ella me suele traer comida hecha ya, que hace ella en su casa, pero...del resto pues yo me...me hago lo que puedo.

(Domingo, 73 años, vivienda rehabilitada por un programa de Provivienda, La Gomera)

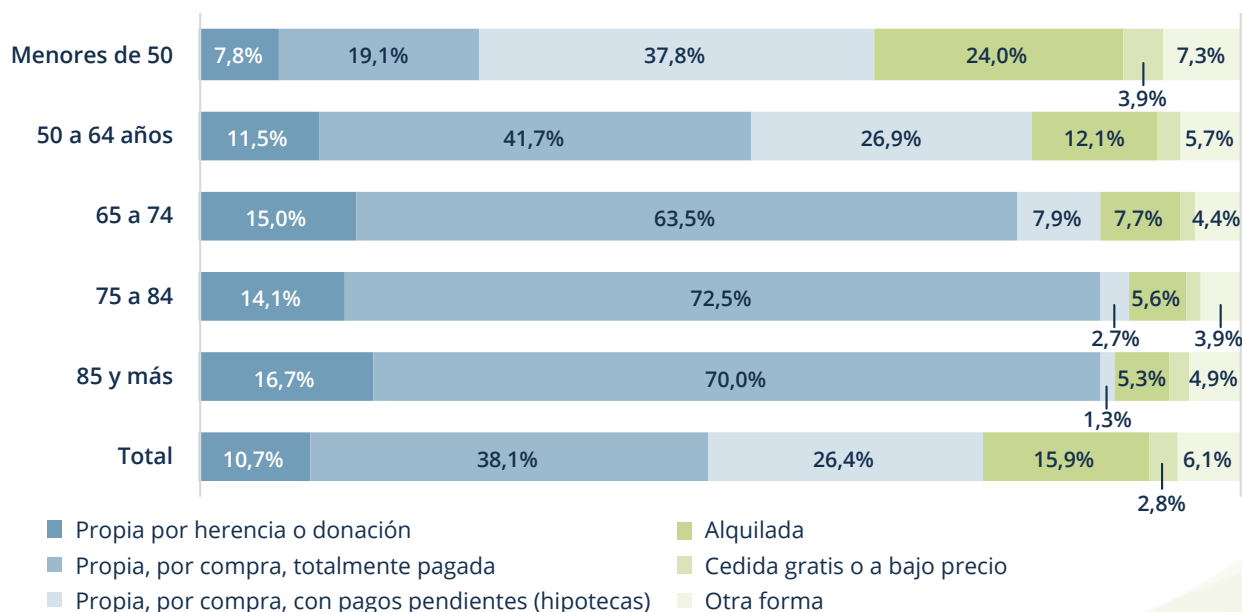
1.2. ¿Dónde envejecen?

De las 9.311.484 personas mayores de 65 años que vivían en el año 2023 en España, aproximadamente 320.000 residían en establecimientos colectivos (3,4%).

Este dato permite dimensionar la realidad del envejecimiento en el país: la gran mayoría de las personas mayores (96,6 %) envejece en su propio hogar, lo que pone de relieve la importancia del entorno doméstico como principal escenario de la vida en la vejez.

El 87,8% de los hogares con personas sustentadoras principales de 65 o más años dispone de una vivienda en propiedad, aunque en el 5,8% de los casos aún queda algún pago pendiente. En cambio, el 6,5% de estos hogares reside en alquiler, una modalidad más frecuente entre quienes tienen 65 a 74 años (7,7%) y, especialmente, entre los hogares encabezados por mujeres, que presentan mayores tasas de alquiler en todos los tramos de edad, alcanzando el 9,3% en el grupo de 65 a 74 años.

GRÁFICO 1.6: Régimen de tenencia por edad del sustentador principal



Tal y como se viene demostrando en los últimos años, la brecha entre los hogares propietarios y los hogares inquilinos es cada vez mayor debido sobre todo a los problemas de asequibilidad (Provivienda, 2023, 2025), una diferencia que se acusa en el caso de los mayores que en su mayor parte han finalizado el pago de la hipoteca. Según datos de la ECV 2024, el riesgo de pobreza entre las personas mayores de 65 años que viven en vivienda en propiedad se sitúa en el 18,8%, frente al 28,3% registrado entre quienes residen en alquiler.

Además, como ya señalaba Irene Lebrusán en su tesis (2018), otra consecuencia práctica de esta menor propiedad entre las mujeres mayores es que, al llegar a la vejez, muchas no disponen del recurso de vender su vivienda para afrontar los posibles gastos asociados a los cuidados. Como ya se ha mencionado, depender del mercado del alquiler en esta etapa de la vida supone una mayor vulnerabilidad económica, especialmente en un contexto en el que la oferta activa de vivienda en alquiler ha incrementado sus precios un 94% desde 2015 (Fotocasa, 2025). Además, el 76,8%⁴ de los hogares encabezados por mayores de 65 años en régimen de alquiler no se encuentra acogido bajo ningún contrato de renta antigua, sino que está sujeto a contratos regulados por la normativa posterior a 1985, sin prórroga forzosa y con rentas ajustadas al mercado (ECEPOV 2021, INE). Esto implica que la mayoría de las personas mayores inquilinas carece de la protección asociada a los antiguos arrendamientos de duración indefinida y rentas bajas, quedando expuestas a la inestabilidad y a la presión creciente de los precios actuales del alquiler.

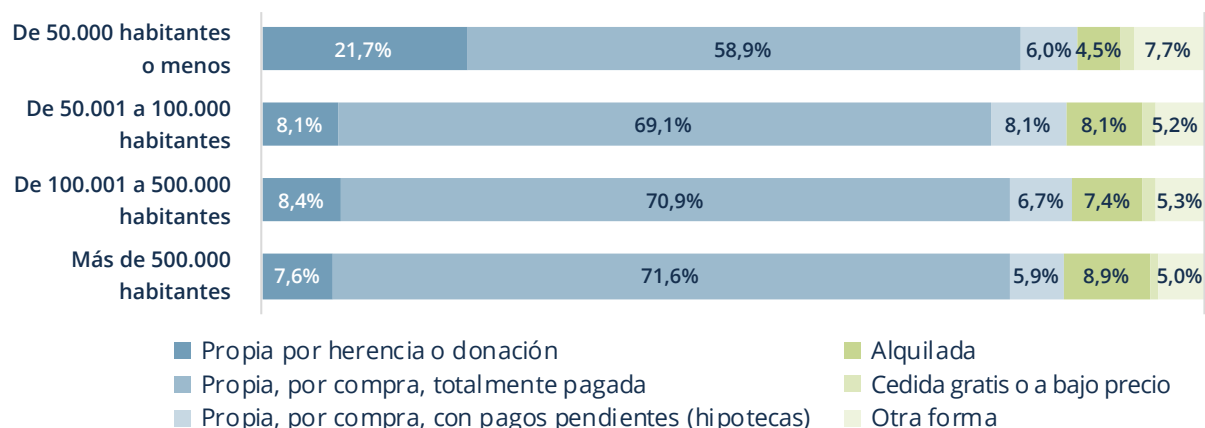
A nivel geográfico, a pesar de que el envejecimiento demográfico se manifiesta con mayor intensidad en el medio rural, como resultado del crecimiento vegetativo negativo y del éxodo de población en edad activa hacia áreas más dinámicas, la mayoría de las personas mayores de 65 años reside en ciudades. En concreto, el 54,7%⁵ vive en grandes núcleos urbanos y el 28,8% en ciudades medianas o pequeñas, mientras que solo el 16,5% habita en zonas rurales, una proporción, eso sí, que es 3,1 puntos porcentuales superior a la media nacional.

En las áreas rurales y en los municipios de menor tamaño, la propiedad de la vivienda presenta una proporción ligeramente superior a la observada en las ciudades medianas y grandes, destacando especialmente el peso del régimen de propiedad por herencia o donación. En cambio, el alquiler es más frecuente en los municipios de mayor tamaño, donde el 8,9% de las personas mayores de 65 años reside bajo este régimen.

⁴ Dato de ECEPOV 2021 del año desde el que lleva residiendo en su vivienda.

⁵ Encuesta de Condiciones de Vida 2024, índice DEGURBA (degree of urbanisation)

GRÁFICO 1.7: Régimen de tenencia por tamaño de municipio del sustentador principal de +65



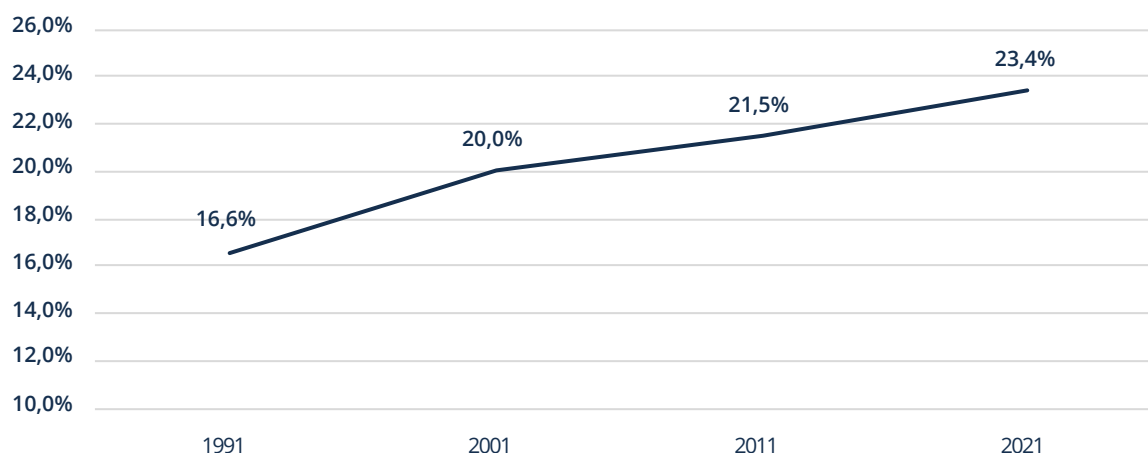
Fuente: Elaboración propia a partir de ECEPOV. 2021.

1.3. ¿Con quién envejecen?

La estructura de los hogares de las personas mayores en España ha experimentado cambios significativos en las últimas décadas, mostrando transformaciones demográficas, sociales y residenciales. Uno de los fenómenos más destacados es el aumento sostenido de los hogares unipersonales entre la población de 65 y más años.

Según los censos de población, el porcentaje de personas mayores de 65 años que viven solas ha pasado del 16,6 % en 1991 al 23,4 % en 2021, lo que representa un incremento de casi siete puntos porcentuales en treinta años.

GRÁFICO 1.8: Porcentaje de personas +65 viviendo en hogares unipersonales



Fuente: Elaboración propia a partir de Censos 1991, 2001 y 2011⁶; ECEPOV 2021.

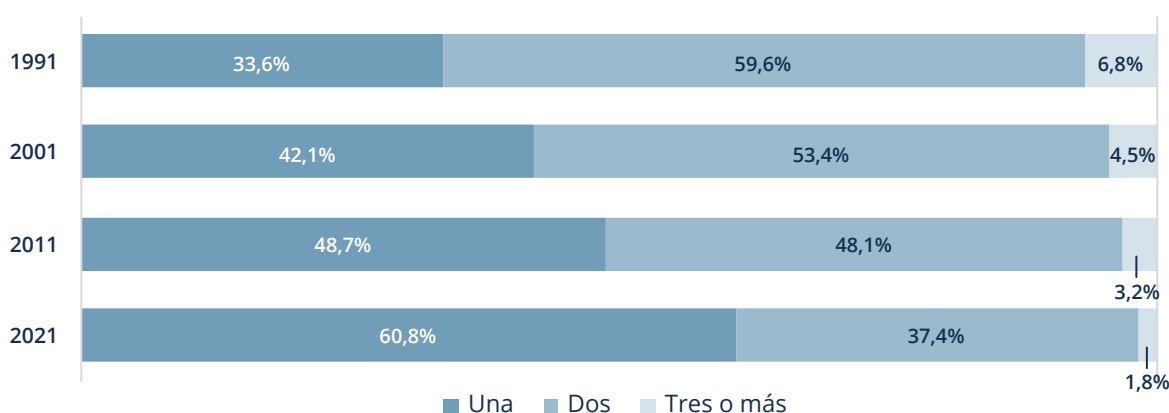
⁶ Los datos de 1991 a 2011 son extraídos de los Censos del INE de esos mismos años de la Tesis de Irene Lebrusán. El dato de 2021 es de la ECEPOV.

Este crecimiento se asocia tanto al envejecimiento poblacional como al aumento de la esperanza de vida y los cambios en los modelos familiares.

Los hogares unipersonales representan actualmente el 26,5 % del total de hogares en España, aunque su peso se dispara entre las personas mayores: el 47,2 % de los hogares con susten-
tador principal de 65 o más años son unipersonales, frente al 19,9 % entre los menores de esa edad Este dato confirma la creciente individualización del envejecimiento residencial en España.

Por otro lado, la proporción de generaciones que conviven en un mismo hogar (Gráfico 1.9) indica una tendencia hacia hogares cada vez más nucleares, con una presencia limitada de cohabitación intergeneracional, lo que refuerza la importancia de las políticas de apoyo a la autonomía y la permanencia en el hogar propio.

GRÁFICO 1.9: Proporción del número de generaciones viviendo en el mismo hogar



Fuente: Elaboración propia a partir de ECEPOV, 2021

Los datos, por tanto, muestran una realidad dual: mientras aumenta la esperanza de vida, la esperanza de vida saludable se estanca; mientras las pensiones protegen a millones de personas del empobrecimiento, muchas de ellas siguen sin garantizar un nivel de vida suficiente; y mientras la mayoría de las personas mayores envejece en su hogar, este no siempre reúne las condiciones adecuadas para sostener la independencia y el bienestar.

No todas las personas mayores envejecen igual: influye la situación económica, la vivienda, la salud, el género o el entorno en el que viven. Comprender esta diversidad es clave para diseñar políticas más justas y eficaces, que aseguren apoyos suficientes y permitan a cada persona decidir cómo y dónde quiere vivir.

La vivienda, aparte de ser un espacio físico, es un eje de identidad y de continuidad vital. En él se concentra buena parte de la experiencia del envejecimiento: la soledad, el apoyo familiar, las redes de vecindad y las condiciones materiales que determinan la calidad de vida.

A partir de aquí, exploraremos la vivienda y sus condiciones, ese escenario cotidiano donde se juega buena parte del bienestar en la vejez, y que puede ser tanto refugio y apoyo como límite o fragilidad.

2 **El envejecimiento** en la vivienda





2.1. Condiciones de la vivienda y la autonomía residencial de las personas mayores.

El análisis de las condiciones de la vivienda resulta clave para comprender los niveles de bienestar y autonomía de las personas mayores. En un contexto de envejecimiento poblacional y de transformación del modelo de cuidados, la calidad, accesibilidad y adecuación de las viviendas adquieren un papel central para garantizar la permanencia en el entorno y prevenir situaciones de dependencia o institucionalización.

La mayoría de las personas mayores de 65 años en España reside en su propio hogar (96,6 %). Esta realidad coincide con el deseo de la gran mayoría de las personas mayores, que prefiere permanecer en su entorno y en su vivienda⁷ (el 88% de las personas prefiere o preferiría recibir cuidados en su domicilio⁸), con independencia del estado en que esta se encuentre. ⁹La vivienda, como hogar, no es únicamente un espacio físico donde se habita; “es, además, un lugar de convivencia, de apego emocional y de identidad (...) es un lugar de pertenencia.” (Provivienda, 2025, p.26)

Esta preferencia se expresa de forma clara en las voces de las propias personas mayores de este análisis:



Me gustaría morirme en mi casa.

(Patricia, 80 años, vivienda en propiedad, Granada)



Si yo tengo la cabeza como la tengo, yo quiero en mi casa.

(Julia, 79 años, vivienda en propiedad, Madrid)



Yo quisiera envejecer en mi casa.

(Carmen, 76 años, vivienda rehabilitada por un programa de Provivienda, La Gomera)

Sin embargo, aunque “como la casa de uno no hay nada” (Diego, 73 años, vivienda rehabilitada por un programa de Provivienda, La Gomera), envejecer de forma adecuada en el hogar depende de múltiples factores.

⁷ (Lebrusán, 2018b)

⁸ (InCARE Project, 2022).

⁹ (Chinchilla, 2019)

La voluntad de permanecer en casa contrasta, en algunos casos, con las condiciones reales de las viviendas y con las limitaciones económicas, físicas o sociales de quienes las habitan.

El hecho de que una persona pueda o no envejecer bien en su hogar no depende únicamente de su deseo o de su estado de salud, sino también de aspectos estructurales como la accesibilidad, la asequibilidad, la estabilidad, la calidad de la construcción, el entorno urbano o rural, la disponibilidad de servicios y los recursos sociales y económicos necesarios para el mantenimiento o la adaptación de la vivienda.

Como explica Irene Lebrusán, “la vivienda en la vejez es un determinante estructural del bienestar y la autonomía; su adecuación condiciona la posibilidad real de permanecer en el hogar cuando aparecen limitaciones funcionales o económicas” (2019, p.112).

Así, mientras la mayoría desea permanecer en su hogar, una parte significativa enfrenta limitaciones materiales y estructurales que ponen en riesgo esa posibilidad.

Este desfase entre el deseo de envejecer en casa y la capacidad real para hacerlo de forma segura y saludable plantea uno de los retos más relevantes de las políticas públicas en materia de vivienda, cuidados y envejecimiento. La vivienda juega un papel esencial en los procesos de integración social pero esta función integradora se produce cuando la vivienda existe bajo ciertas condiciones mínimas.

En España, el 22,7% de las personas mayores se encuentra en exclusión residencial, ya que no pueden cubrir adecuadamente sus necesidades residenciales¹⁰. Este indicador sintetiza mediante 6 variables de la Encuesta de Condiciones de Vida la situación habitacional de los hogares agrupadas en tres dimensiones: asequibilidad, habitabilidad y entorno que permiten evaluar de manera integrada la relación entre vivienda y bienestar en la vejez¹¹.

TABLA 2.1: Indicadores de Exclusión residencial 2023 por edad

	Indicadores	TOTAL	18-29	30-44	45-64	Más de 65
ASEQUIBILIDAD	Recursos residuales insuficientes	16,9%	26,0%	18,8%	16,9%	13,8%
	Temperatura inadecuada	21,0%	27,4%	21,7%	21,6%	18,4%
HABITABILIDAD	Humedades o goteras	22,0%	29,2%	25,2%	21,6%	18,3%
	Luz insuficiente	8,6%	10,7%	10,6%	8,1%	7,3%
	Hacinamiento	5,2%	12,4%	7,0%	5,7%	1,6%
	Entorno degradado	3,0%	3,9%	3,1%	3,2%	2,5%
% EXCLUSION RESIDENCIAL		27,6%	40,1%	31,0%	27,5%	22,7%

Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta de Condiciones de Vida, 2023

¹⁰ (Provivienda, 2023)

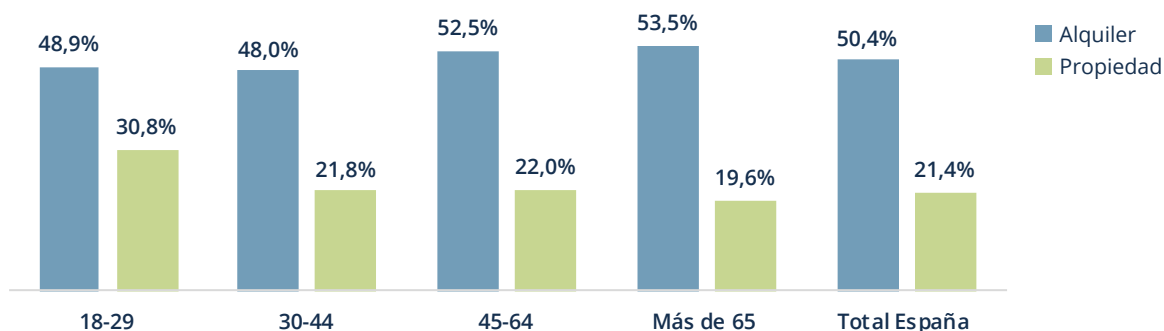
¹¹ Ver Anexo metodológico 7.1 para más detalles de la construcción de estas variables.

Los hogares encabezados por personas mayores presentan una tasa de exclusión residencial 4,9 puntos inferior a la media nacional, situada en el 27,6%.

Esta posición relativamente más favorable refleja, en parte, una trayectoria vital de mejora progresiva en las condiciones residenciales: las generaciones mayores han tenido más tiempo para amortizar sus viviendas, realizar mejoras o consolidar su entorno habitacional. Sin embargo, este dato también adquiere un tono preocupante, ya que implica que casi uno de cada cuatro hogares encabezados por personas mayores vive en condiciones de exclusión residencial, una situación probablemente cronificada en la mayoría de los que la padecen en edades más avanzadas.

Además, si se considera el régimen de tenencia, los hogares de personas mayores que viven en propiedad son los que muestran una menor frecuencia de exclusión residencial, con un 19,6%. En cambio, como se observa en el Gráfico 2.1, los hogares de personas mayores que residen en alquiler registran la tasa más elevada, que alcanza el 53,5%.

GRÁFICO 2.1: Exclusión residencial por edad y régimen de tenencia

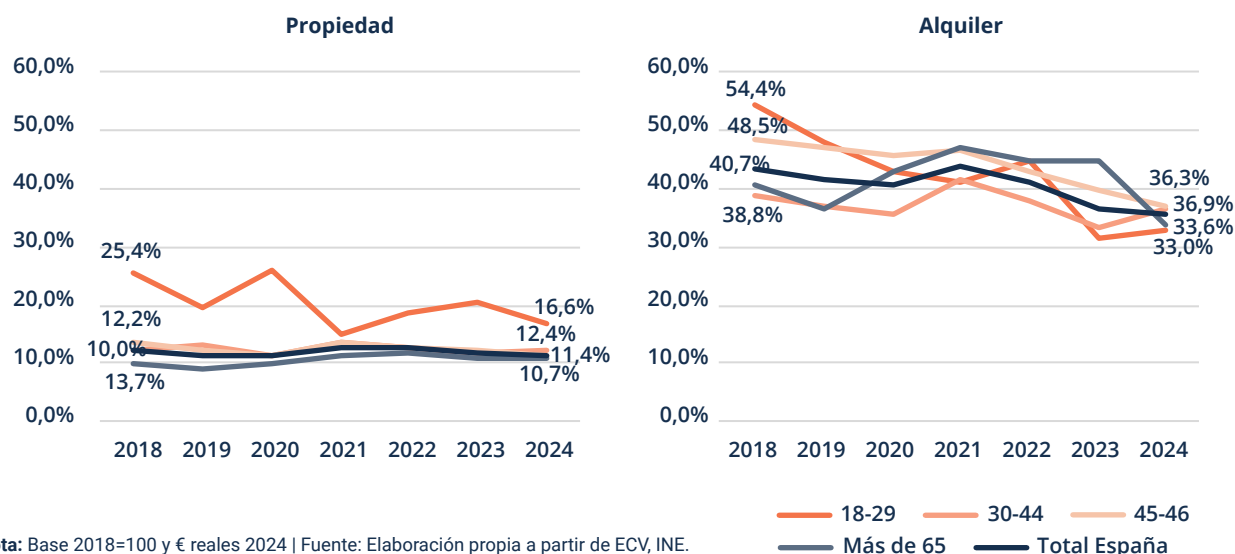


Fuente: Elaboración propia a partir de ECV, 2023

A diferencia de lo que suele pensarse, la mayoría de las personas mayores que viven en alquiler no están protegidas por contratos de renta antigua. En concreto, el 76,8% de los mayores de 65 años inquilinos tiene contratos plenamente sujetos a las condiciones del mercado (ECEPOV, 2021), ya que pertenecen a hogares constituidos después de 1985, cuando este tipo de contratos dejó de existir tras el cambio normativo.

El factor que más agrava la exclusión residencial entre hogares mayores en alquiler es el de la asequibilidad, encontrándose el 44,7% en 2023 con recursos insuficientes tras el pago de la vivienda, 8,1 puntos porcentuales por encima de la media de los que se encuentra en alquiler. De hecho, los hogares encabezados por personas mayores de 65 años en alquiler fueron el grupo más afectado por los problemas de asequibilidad de la vivienda entre 2021 y 2023 y, en 2024, se mantienen solo unas décimas por debajo de la media nacional.

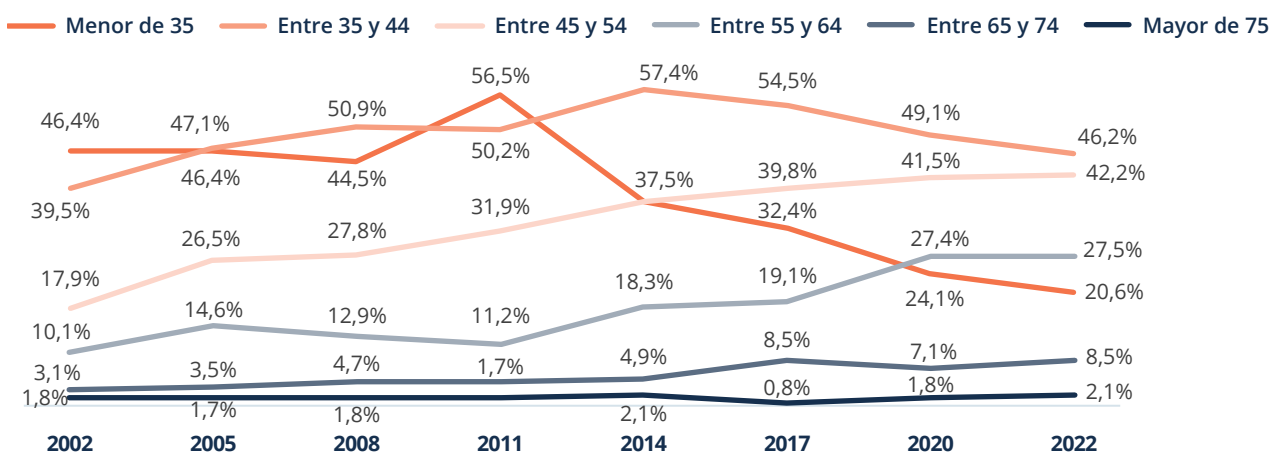
GRÁFICO 2.2: Porcentaje de hogares con recursos insuficientes tras el pago de la vivienda¹² por edad del sustentador principal y régimen de tenencia¹³



Por otro lado, la tenencia en propiedad no exime de los problemas de asequibilidad. El 10,7% de los hogares encabezados por personas mayores de 65 años presenta recursos insuficientes tras el pago de los gastos de vivienda, lo que evidencia que disponer de una vivienda en propiedad no garantiza una situación económica desahogada.

Además, estos problemas podrían intensificarse en los próximos años, a la luz de los datos de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF), que muestran que en 2022 el 8,5% de los hogares mayores entre 65 y 74 años tenía alguna deuda asociada a la vivienda, el valor más alto de la serie histórica. Veinte años antes, en 2002, esta proporción era del 4,9%. La tendencia también se observa en el grupo precedente: entre las personas de 55 a 64 años, el 27,5% mantiene deudas vinculadas a su vivienda principal, lo que anticipa un posible empeoramiento de la situación financiera en la vejez en los próximos años.

GRÁFICO 2.3: Porcentaje de hogares que tienen deuda asociada a la vivienda principal por edad del sustentador principal (2002-2022)



Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta Financiera de las Familias. Banco de España

¹² Los gastos de la vivienda incluyen: amortización de la deuda hipotecaria, gastos en comunidad, tasas, seguro de la vivienda, gastos de alquiler y suministros.

¹³ Los hogares en propiedad incluyen aquellos con la vivienda totalmente pagada y los que aún tienen pagos pendientes.

Otro problema estrechamente vinculado a la falta de asequibilidad es la pobreza energética, entendida esta como la imposibilidad de mantener la vivienda a una temperatura adecuada durante el invierno. En 2023, el 18,4% de los hogares encabezados por personas mayores de 65 años declaraba sufrir esta situación, convirtiéndose en el principal factor que impulsa los problemas de habitabilidad dentro de este grupo.

El régimen de tenencia vuelve a marcar una diferencia importante. Entre los hogares en propiedad, el 18% declara problemas para mantener la vivienda a una temperatura adecuada, una proporción que desciende ligeramente hasta el 16,7% en el caso de las personas mayores. En los hogares que viven en alquiler, la situación es más compleja, ya que el 32,3% se ve afectado por esta dificultad y, entre las personas mayores, la incidencia alcanza el 34,1%.

Al tener en cuenta la situación económica, se observa que la dificultad para mantener una temperatura adecuada se concentra con mayor frecuencia en los hogares mayores con menos recursos. Entre quienes se sitúan en los dos deciles más bajos de ingresos, el problema alcanza en 2023 a casi uno de cada tres hogares, con una incidencia del 29,9%.

La accesibilidad en la vivienda y el edificio constituye una de las problemáticas más relevantes entre los hogares encabezados por personas mayores. Según la encuesta desarrollada por Provivienda en 2023, el 22,9% de los hogares mayores residen en viviendas en edificios con barreras arquitectónicas que afectan al menos a miembro del hogar

Este problema reviste especial importancia porque las personas de 65 años o más son también quienes con mayor frecuencia enfrentan situaciones de discapacidad o dependencia. De hecho, en el 66% de los casos, las limitaciones de movilidad aparecen a partir de esa edad (EDAD 2020, INE). La falta de accesibilidad puede convertirse así en una forma de reclusión involuntaria, limitando la participación social y la autonomía cotidiana de las personas mayores con problemas de movilidad.

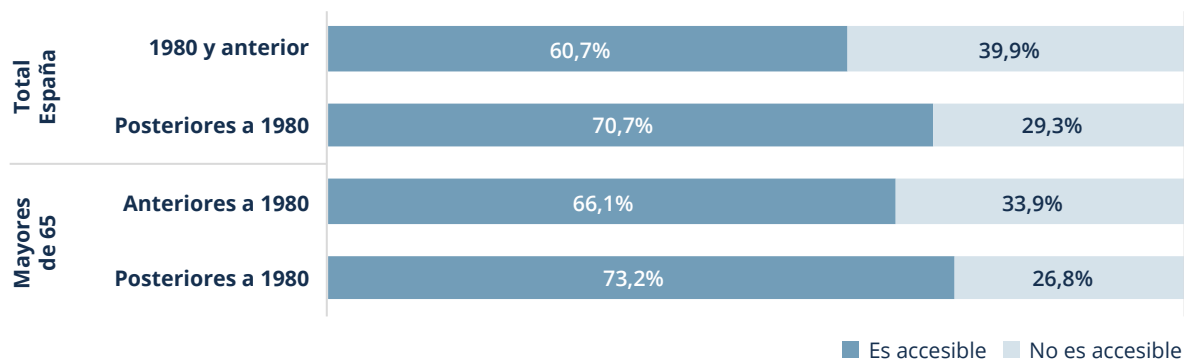
Según la ECEPOV 2021, el 31,6% de los hogares encabezados por personas mayores de 65 años señalan que el edificio en el que reside no es accesible para todas las personas, porcentaje que se eleva al 36,3% entre quienes declaran tener una limitación grave. Esto equivale a aproximadamente 160.925 hogares -o 342.263 personas mayores de 65 años- que podrían encontrarse en una situación de falta de autonomía para salir de su edificio, especialmente en caso de movilidad reducida o necesidad de asistencia física.

La antigüedad del edificio es un factor notable en las condiciones de accesibilidad. Entre los edificios construidos después de 1980, el 29,3% presenta problemas de acceso, mientras que esta proporción asciende al 39,3% en los inmuebles anteriores a esa fecha. Esta diferencia refleja cómo la modernización del parque de vivienda y la incorporación progresiva de criterios de accesibilidad en la normativa han contribuido a mejorar, aunque de forma aún insuficiente, las condiciones del entorno residencial.

Esta brecha es algo más reducida entre las personas mayores de 65 años, que presentan menores problemas de accesibilidad en comparación con la población general. Esto podría sugerir

que una parte de este grupo ha adaptado progresivamente su edificio o ha optado por trasladarse a entornos más accesibles, en la medida en que las limitaciones físicas o la dependencia lo han hecho necesario.

GRÁFICO 2.4: ¿El edificio es de fácil acceso a cualquier persona? Por año de construcción del edificio y edad

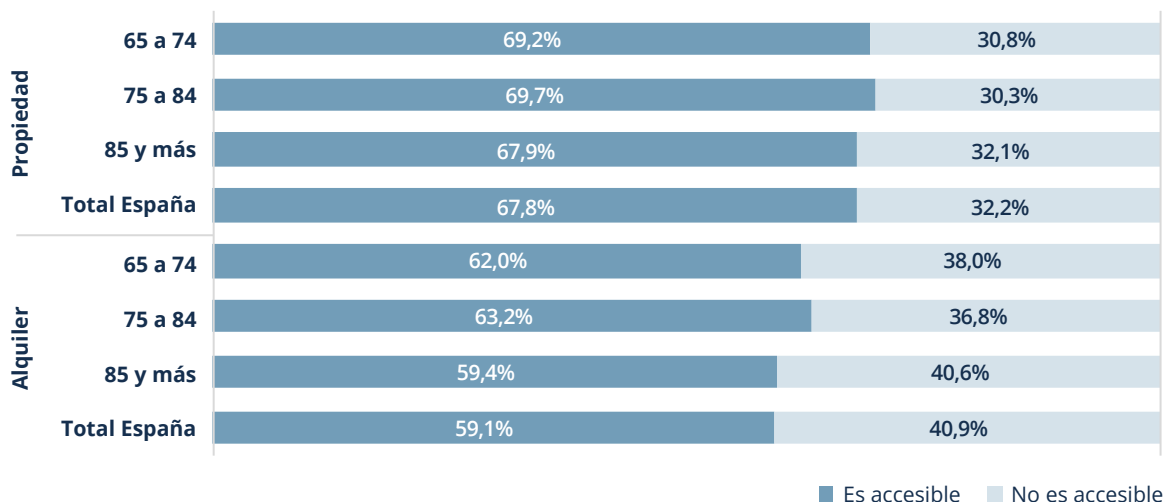


Fuente: Elaboración propia a partir de ECEPOV, 2021

En el caso de los hogares encabezados por personas mayores de 65 años en alquiler, el 41,1% de las viviendas se ubica en edificios construidos después de 1980, frente al 31,5% de las que se encuentran en propiedad. Sin embargo, los primeros muestran peores condiciones de accesibilidad que los segundos, es decir, aunque las viviendas alquiladas tienden a situarse en edificios más modernos, presentan peores condiciones de accesibilidad que las de propiedad.

Este hecho apunta a dos cuestiones fundamentales. Por un lado, que el parque de vivienda en alquiler se encuentra en peores condiciones y carece de incentivos suficientes para su mejora a diferencia del parque en propiedad. Por otro, que las personas mayores que viven en alquiler disponen de un margen muy limitado para elegir viviendas en mejores condiciones, viéndose con frecuencia obligadas a aceptar opciones que no se ajustan plenamente a sus necesidades.

GRÁFICO 2.5: ¿El edificio es de fácil acceso a cualquier persona? Por edad y régimen de tenencia



Fuente: Elaboración propia a partir de ECEPOV 2021, INE

En lo territorial, la accesibilidad es sensiblemente peor en las áreas rurales y en los municipios de menor tamaño, donde el 36,4% de los hogares encabezados por personas de 65 años o más declara tener problemas de accesibilidad, frente al 25% registrado en las ciudades más grandes.



Ella se quedó con la casa y yo me quedé con la finca, pero sin casa. Aquí había un cuartito viejo, entonces yo...no sabes lo que me costó hacerme aquí, para yo poder vivir aquí, porque esto es terreno rústico (...) me costó muchos años (...) Falta un montón (...) una rampa, para poder entrar y salir. Mi hija me puso una barandilla para que bajara, pero intenté bajar solo y casi me voy.

(Diego, 73 años, vivienda rehabilitada por un programa de Provivienda, La Gomera)



Cuando salgo del centro ella me está esperando (Asistente social) porque mi piso tiene dos rampas muy pendientes y no puedo subirlas.

(Jimena, 90 años, vivienda en propiedad, Granada)

También es en los municipios más pequeños donde se destaca la falta de ascensor¹⁴, 18,2% frente a 14% en ciudades grandes.

El ascensor constituye un elemento clave de accesibilidad en los edificios residenciales, y en conjunto, el 16,3% de los hogares encabezados por personas mayores carece de este equipamiento en su edificio, lo que puede limitar gravemente su autonomía y movilidad cotidiana.

Por tanto, las condiciones de la vivienda constituyen un elemento estructural del bienestar y de la autonomía de las personas mayores. La exclusión residencial no solo expresa la falta de un espacio físico adecuado, sino también la pérdida de vínculos, de seguridad y de control sobre la propia vida.

Garantizar que las personas mayores puedan envejecer en casa, en entornos accesibles, seguros y habitables, exige una mirada integral. Implica reconocer que la autonomía no se sostiene únicamente en la voluntad individual, sino en las condiciones materiales y sociales que lo hagan posible.

“De esta manera, las viviendas asequibles, con condiciones dignas de habitabilidad, en un entorno adecuado y que permiten cierta estabilidad y seguridad serían el punto de partida para desarrollar un proyecto vital y garantizar los derechos de sus habitantes.”. (Provivienda, 2023, p.7)

¹⁴ La variable sobre la presencia de ascensor se ha recodificado, considerando como falta de ascensor aquellos edificios de tres o más plantas que carecen de él. En la frecuencia se tiene en cuenta todos los edificios, pero solo se considera su ausencia bajo las condiciones mencionadas.

2.2. Relación con el entorno, acceso a servicios y vida en comunidad

A lo largo de este bloque hemos visto qué condiciones tienen las viviendas en términos de asequibilidad y habitabilidad, pero no debemos olvidarnos del entorno en el que se encuentran dichas viviendas. El estado en el que se encuentra el entorno de la vivienda, si está o no degradado¹⁵; y el acceso a ciertos servicios esenciales¹⁶ también nos permite medir el riesgo de exclusión residencial, sobre todo en una etapa vital en la que el acceso a este tipo de servicios es determinante para lograr un envejecimiento activo y autónomo.

Se considera que un entorno está degradado-y, por tanto, constituye una situación de exclusión residencial- cuando concurren simultáneamente problemas de ruido, contaminación o suciedad, y delincuencia o vandalismo. Los hogares encabezados por personas mayores de 65 años son el grupo de edad menos afectado por esta problemática, con un 2,5%, es decir, 0,5 puntos por debajo de la media nacional (ECV 2023, INE).

Aun así, este es el grupo en el que la problemática ha aumentado con mayor intensidad desde 2018, con un crecimiento del 67%, mientras que en el conjunto de la población el incremento ha sido del 20%. Esta evolución apunta a un deterioro progresivo de la calidad del entorno residencial en el que viven las personas mayores. Además, la situación es especialmente desfavorable en las áreas más densamente pobladas, donde la incidencia alcanza el 3,4%, frente al 0,8% registrado en las zonas rurales entre los hogares de personas mayores (ECV, INE).

En el contexto actual, el acceso a una vivienda asequible, digna y en un entorno adecuado se ha vuelto una tarea compleja, especialmente para las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad¹⁷. El creciente precio del alquiler vinculado, entre otras cosas, al auge del turismo en las grandes ciudades hace que las personas con rentas más bajas tengan que desplazarse lejos de sus entornos conocidos o a entornos más degradados para poder acceder a una vivienda¹⁸.



Aquello era un descampado, había sido una gravera (...) un montón de casas, todas alquiladas, como un poblado (...) mataron a uno y a otro lo dejaron herido (...) no nos tocó a nosotros de milagro (...) nos fuimos de allí (...) aquello no era para andar jugando.

(Ángel, 64 años, sin vivienda, actualmente en una residencia como recurso de alojamiento temporal, Madrid)

¹⁵ “Vivir rodeado de problemas de contaminación graves, vandalismo y delincuencia o ruidos molestos” (Provivienda, 2023, p.21)

¹⁶ “Aquellas prestaciones de servicios necesarias para el funcionamiento de la sociedad, que tienen como objetivo satisfacer sus necesidades y demandas y que, como resultado, favorecen la cohesión, bienestar e integración de la sociedad. Asimismo, se entiende que, debido a la relación que guardan este tipo de servicios con el contexto social y económico, poseen una alta variabilidad y evolución.” (EAPN, 2023, p. 21)

¹⁷ (Provivienda, 2024)

¹⁸ (Provivienda, 2025)

“En estos procesos, el concepto de barrio, entendido como un espacio de vecindad y entorno relacional cercano con características demográficas, identitarias y culturales propias, se desdibuja.” (Provivienda, 2025, p.35). Para las personas mayores, permanecer en su hogar y en un entorno conocido es determinante para lograr un envejecimiento activo y autónomo, porque envejecer activamente “no significa realizar muchas actividades a medida que envejecemos, sino seguir formando parte activa de la sociedad en la que vivimos sin que la edad sea un impedimento para ello.” (Pozo, 2017)



Aquí me conoce todo el mundo (...) yo voy por libre, yo voy a la calle, voy para acá y para allá.

(Carmen, 76 años, vivienda rehabilitada por un programa de Provivienda, La Gomera)



A mí me gusta el frutero que tengo al lado (...) es que si yo me caigo algún día el frutero sabe dónde vivo y sabe quién soy.

(Jimena, 90 años, vivienda en propiedad, Granada)



Yo no quisiera irme de mi casa, yo ya conozco mi casa, conozco mi ducha, mi cama, mi todo.

(Julia, 79 años, vivienda en propiedad, Madrid)

Por lo tanto, abandonar el hogar y el espacio conocido en la vejez no solamente limita la participación de las personas mayores en la sociedad, sino que afecta directamente a su bienestar físico y emocional. “El aislamiento social en las personas mayores es una consecuencia directa de una percepción negativa del entorno” (EAPN, 2024, p.32) e incrementa el riesgo de exclusión social en esta etapa de la vida, ya que la desconexión del tejido comunitario es también exclusión¹⁹.

La participación de las personas mayores en la sociedad, además de un elemento clave para mejorar el proceso de envejecimiento, es también una herramienta fundamental para el desarrollo de políticas públicas y un derecho²⁰. No obstante, para quienes viven en alquiler, ejercer este derecho puede verse limitado y convertirse, en la práctica, en un privilegio.

¹⁹ (EAPN, 2024)

²⁰ (EAPN, 2023)

Como hemos comentado, el creciente precio del alquiler en las grandes ciudades ha impulsado el desplazamiento de muchas personas, cuya renta no les permitía permanecer en su entorno. La desconexión del tejido comunitario y asociativo es especialmente grave para quienes tienen menos recursos, ya que limita su participación en la sociedad y, por lo tanto, en la vida política y en las decisiones que les afectan.



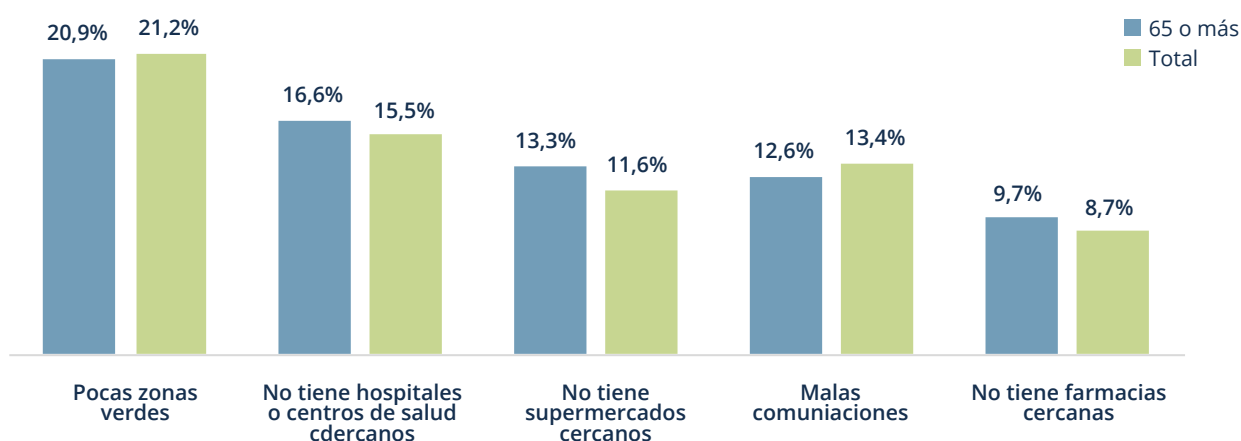
Al final siempre perdemos los mismos, los que menos tenemos (...) lo único que hacen es excluírnos cada vez más de todas las decisiones y de todas las políticas.

(Paco, 65 años, vivienda en alquiler, actualmente en proceso de desahucio, Granada)

Además de los datos que ofrece la ECV sobre las condiciones residenciales, es necesario considerar otros factores igualmente relevantes, como la proximidad a los servicios básicos y la conectividad, que resultan determinantes para garantizar la calidad de vida y la autonomía en la vejez.

Si nos fijamos en la dimensión de entorno desde esta perspectiva y, tomando las variables disponibles de la ECEPOV 2021, obtenemos que los hogares encabezados por mayores tienen peor acceso a las infraestructuras que son especialmente críticas a una edad avanzada: hospitales o centros de salud, supermercados y farmacias, superando la media nacional en la carencia de estos servicios.

GRÁFICO 2.6: Carencia de servicios en el entorno de los hogares por edad

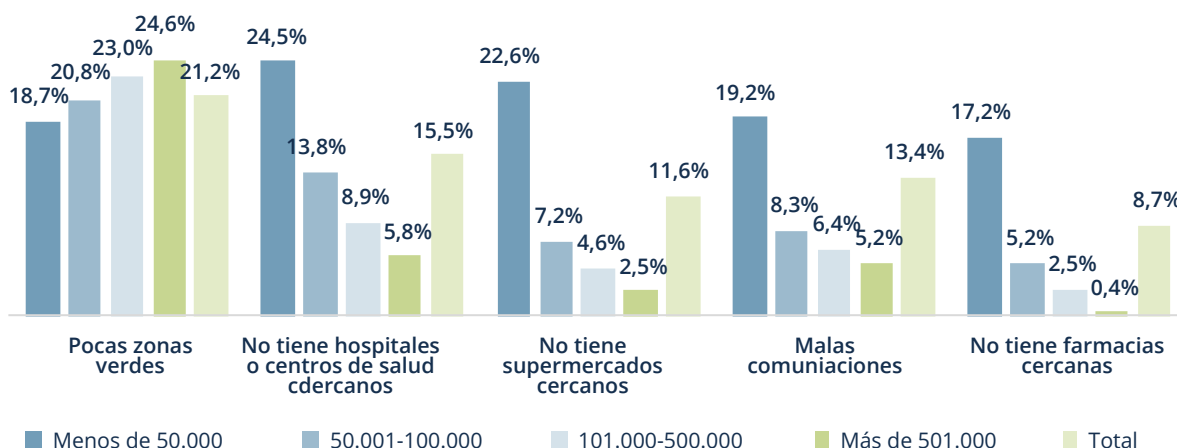


Fuente: Elaboración propia a partir de ECEPOV, 2021

En este caso, los hogares mayores que viven en alquiler muestran una mejor dotación de servicios básicos que aquellos que residen en vivienda en propiedad. Presentan, en particular, menor falta de acceso a hospitales (12,3% frente a 16,5% en propiedad), supermercados (7,4% frente a 13,3%), transporte o comunicaciones (10,1% frente a 12,5%) y farmacias (4,9% frente a 9,7%). Esta ventaja se relaciona principalmente con el mayor peso del alquiler en entornos urbanos, donde la oferta de servicios es más densa: el 74,7% de los hogares mayores en alquiler reside en ciudades de más de 50.000 habitantes, frente al 51,3% de los hogares en propiedad.

Como se observa en el Gráfico 2.7, los hogares encabezados por personas mayores de 65 años que residen en municipios pequeños o zonas rurales presentan una situación claramente más desfavorable en el acceso a servicios básicos en comparación con quienes viven en municipios de mayor tamaño. En concreto, uno de cada cuatro hogares mayores en municipios de menos de 50.000 habitantes carece de hospitales o centros de salud cercanos, el 22,6% no dispone de supermercados próximos, el 19,2% sufre deficiencias en las comunicaciones, y el 17,2% no cuenta con una farmacia cercana.

GRÁFICO 2.7: Carencia de servicios en el entorno de los hogares con sustentador mayor de 65 años por tamaño de municipio



Fuente: Elaboración propia a partir de ECEPOV, 2021

Por su parte, el acceso a transporte público es un elemento indispensable a la hora de hablar de envejecimiento activo y saludable, con independencia de la renta, ya que otorga una mayor autonomía a las personas mayores para realizar actividades fuera de su domicilio, especialmente en entornos rurales.¹⁵

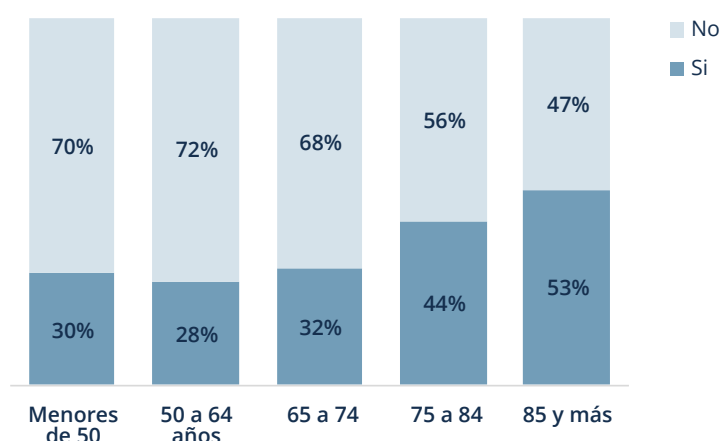


Para ir al médico, que lo tengo en Granada, cojo un taxi para allá y otro para venir a mi casa, porque el autobús (...) me deja en la carretera (...) tengo que subir por lo menos tres o cuatro kilómetros de donde está el médico (...) luego los sábados quitan el autobús (...) hay más que por un par de horas.

(Patricia, 80 años, vivienda en propiedad, Granada)

Como se mencionaba anteriormente, el 12,5% de los hogares encabezados por personas mayores carece de buenas comunicaciones, una proporción que se eleva al 19,2% entre aquellos situados en municipios de menos de 50.000 habitantes. Sin embargo, la disponibilidad de transporte público no garantiza por sí sola una buena conectividad si no va acompañada de medidas adecuadas de accesibilidad. Entre las personas mayores de 65 años con alguna discapacidad o limitación, el 43% declara dificultades para desenvolverse en los medios de transporte público, proporción que aumenta hasta el 53% en el caso de las personas mayores de 85 años con algún tipo de discapacidad o limitación.

GRÁFICO 2.8: Porcentaje de personas con alguna discapacidad o limitación que encuentran dificultad para desenvolverse en medios de transporte público



Fuente: Elaboración propia a partir de EDAD 2020, INE

Como hemos comentado anteriormente, las carencias que presentan los sistemas públicos de apoyo agudizan la desigualdad entre las personas mayores. Aunque disponer de una vivienda en propiedad no exime a los hogares de estar en exclusión residencial²¹, aquellas personas que no han podido acceder a una vivienda en propiedad a una edad avanzada están más en riesgo, ya que presentan una mayor dificultad para cubrir sus necesidades residenciales en términos de asequibilidad, habitabilidad o entorno. Además, las personas que no han podido acceder a una vivienda en propiedad en la vejez, quedan completamente expuestas al devenir del mercado del alquiler, que excluye a las rentas más bajas.



Cuando tú te planteas un mes por delante con 180 euros, se te cae todo encima (...) El mercado del alquiler está muy complicado, sobre todo para las personas mayores (...) no te alquila nadie con una renta como la mía.

(Paco, 65 años, vivienda en alquiler, actualmente en proceso de desahucio, Granada)

Entre los múltiples factores que miden la exclusión residencial, la falta de vivienda es la más obvia e importante. No poder pagar el alquiler supone, para algunas personas mayores, verse en la calle²².



Estuve allí 12 años, pagándole 500 euros todos los meses y luego pues, como la necesitaba (...) nos fuimos de allí (...) nos vimos en la calle.

(Ángel, 64 años, sin vivienda, actualmente en una residencia como recurso de alojamiento temporal, Madrid)

²¹ (Lebrusán, 2018a)

²² El 5,5% de las personas sin hogar tienen más de 65 años (Gómez, 2024)



El dueño les fue subiendo el alquiler y se han ido yendo. Ahora mismo estoy yo solo en el piso (...) lo que están esperando es quitarme a mí (...) mi desvelo es que lleguen a culminar lo del desahucio y verme en la calle.

(Paco, 65 años, vivienda en alquiler, actualmente en proceso de desahucio, Granada)

Los riesgos que conlleva estar en situación de sinhogarismo se acentúan para las personas mayores de 65 años ya que, al no estar en edad activa, su capacidad económica depende única y exclusivamente del tipo de prestación que reciben, que en muchos casos resulta insuficiente para garantizar estabilidad y bienestar²³.

En conjunto, el análisis muestra que la vivienda en propiedad ofrece una cierta protección frente a la exclusión residencial, pero dista de ser una garantía real. Casi uno de cada cinco hogares encabezados por personas mayores en propiedad se encuentra en exclusión residencial. Entre los problemas que afronta este grupo aparecen de forma recurrente la pobreza energética, las dificultades para afrontar los gastos de la vivienda y la falta de accesibilidad en edificios antiguos. A ello se suma el aumento de la deuda asociada a la vivienda entre las cohortes que se aproximan a la vejez, lo que puede traducirse en una carga financiera más pesada en un momento del ciclo vital en el que los ingresos se estabilizan o descienden.

Por otro lado, el alquiler se confirma como el régimen de tenencia más expuesto a la exclusión residencial. Los hogares encabezados por personas mayores en alquiler concentran con mayor frecuencia problemas de asequibilidad, registran una mayor incidencia de pobreza energética y muestran peores condiciones de accesibilidad, a pesar de residir con más frecuencia en edificios de construcción más recientes y en zonas con mejor dotación de servicios. Además, este grupo queda especialmente expuesto a la evolución del mercado del alquiler y a la posible pérdida de la vivienda por subidas de precio o finalización del contrato, lo que en algunos casos se traduce en procesos de desahucio o en situaciones de sinhogarismo. En un contexto de mayor desigualdad, este régimen de tenencia agrava las brechas entre quienes pueden consolidar su posición en el mercado de la vivienda y quienes permanecen en posiciones más frágiles.

²³ (Suara Cooperativa, 2024)

3 ¿Por qué las personas mayores no quieren ir a una residencia?





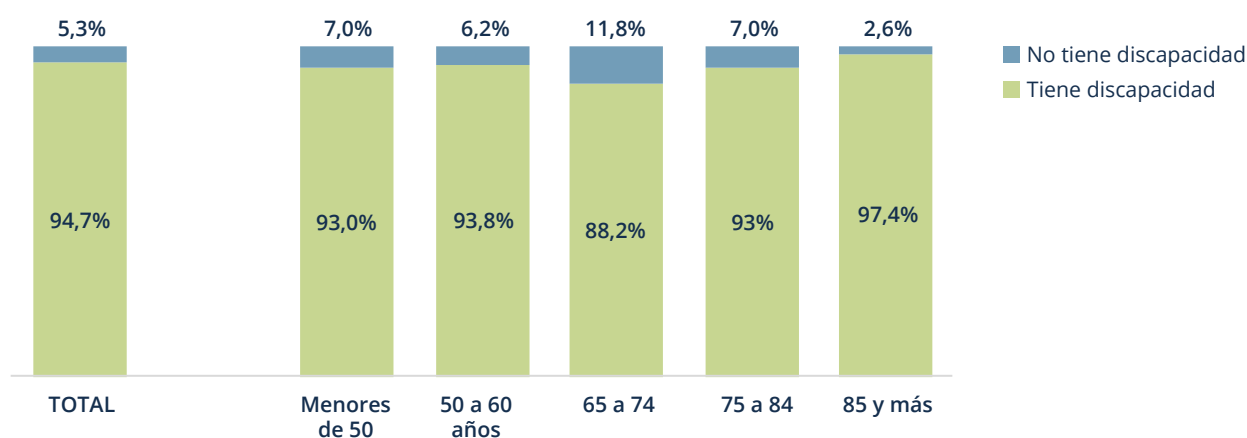
La preferencia por permanecer en el hogar constituye uno de los ejes centrales del debate sobre el envejecimiento y los modelos de cuidado. La encuesta del proyecto InCARE (2022)²⁴ muestra que la mayoría de la población española prefiere o preferiría recibir cuidados en su propio hogar, un 43% por profesionales, el 33% como combinación de cuidados profesionales y apoyo informal de algún familiar en el hogar y el 12% una recepción exclusiva de cuidados informales. Por último, solo un 8% de la población manifiesta preferir recibir cuidados en un centro residencial.

Estas preferencias permiten contextualizar la situación real de las personas que viven en establecimientos colectivos y comprender en qué medida su situación se ajusta o no a sus deseos de envejecimiento. De las 9.311.484 personas mayores de 65 años que vivían en el año 2023 en España, 320.459 residían en establecimientos colectivos, lo que representa el 3,4%.

La forma mayoritaria de centro colectivo para este grupo de población son las residencias de mayores con el 94,4%, seguido de las viviendas tuteladas (2,6%), los centros para personas con discapacidad (1,9%) y los hospitales psiquiátricos (1,1%).

Los datos muestran un patrón claro entre las personas que residen en centros colectivos: el 94,9% de los que tienen más de 65 años presenta algún tipo de discapacidad o limitación funcional. No obstante, como se observa en el Gráfico 3.1, el grupo de 65 a 74 años es el que dentro del conjunto registra una menor presencia de discapacidad. Este hecho sugiere que, en muchos casos, el ingreso en un centro no responde únicamente a necesidades derivadas de la dependencia, sino también a la falta de opciones residenciales adecuadas o de apoyos comunitarios que permitan mantenerse en el hogar. Esta situación pone de relieve uno de los retos del actual modelo de cuidados: garantizar alternativas y apoyos de proximidad que eviten ingresos institucionales no deseados o evitables.

GRÁFICO 3.1: Porcentaje de personas con alguna discapacidad o limitación por edad en establecimientos colectivos.



Fuente: Elaboración propia a partir de EDAD 2023, INE

²⁴ (InCARE Project, 2022)

Aunque no se dispone de información directa sobre la renta de las personas residentes en establecimientos colectivos, los datos sugieren que una parte de la población mayor residente en estos no accede a ellos por necesidad de cuidados intensivos, sino por falta de recursos económicos, redes de apoyo o vivienda adecuada. Desde esta perspectiva, la institucionalización puede convertirse en una respuesta de último recurso, impulsada por las limitaciones de las políticas públicas de vivienda y cuidados, más que por la voluntad o las preferencias de las propias personas mayores.



En la residencia estoy bien, lo único que bueno (...) sé que esto es eventual (...) el otro día tuve una entrevista para la dependencia (...) me tenían que haber dado algún grado y no me lo han dado (...) me hicieron una entrevista y al día siguiente llamaron al trabajador social (...) y le dijeron que nada, que no (...) también he solicitado una vivienda, pero tampoco se nada.

(Ángel, 64 años, sin vivienda, actualmente en una residencia como recurso de alojamiento temporal, Madrid)

Los problemas de autocuidado, movilidad y vida doméstica -como la preparación de comidas, la limpieza o la gestión del presupuesto del hogar- son las limitaciones más frecuentes entre las personas mayores de 65 años. Estas dificultades afectan al 85% en el caso del autocuidado, al 84% en la movilidad y al 83% en las tareas domésticas. Así, las residencias y otros centros colectivos están orientados principalmente a una población con un alto grado de dependencia, lo que genera un difícil equilibrio, proporcionar asistencia sin restringir la autonomía.

La pérdida de autonomía es una de las principales preocupaciones de muchas personas mayores cuando contemplan la posibilidad de trasladarse a una residencia²⁵. Según la Ley 39/2006, la autonomía se entiende como “la capacidad de controlar, afrontar y tomar, por propia iniciativa, decisiones personales acerca de cómo vivir de acuerdo con las normas y preferencias propias, así como de desarrollar las actividades básicas de la vida diaria”. Desde esta perspectiva, la institucionalización no solo puede limitar la capacidad de decisión sobre la vida cotidiana, sino que también afecta a otras dimensiones importantes.

La limitación para decidir sobre las normas y rutinas de los centros, con frecuencia poco ajustadas a las necesidades individuales, junto con la pérdida de privacidad e intimidad y el alejamiento del entorno social y familiar, se encuentran entre los efectos más habitualmente señalados como consecuencias negativas de la institucionalización.

Los testimonios muestran con claridad las aspiraciones y necesidades que las personas mayores identifican para poder vivir en un centro sin sentir que renuncian a su proyecto vital.

²⁵ (Gómez, 2014)

El miedo a perder el control sobre sus propias vidas, a no poder envejecer con dignidad y con autonomía, cerca de su entorno conocido, es lo que hace que algunas personas rechacen ingresar en un centro, a pesar de las dificultades existentes para permanecer en su domicilio²⁶. Este miedo es el que hace que algunas personas no perciban las instituciones como un lugar en el que continuar con sus proyectos de vida, sino como un lugar de renuncia.



El día que mi cabeza no me funcione (...), que eso es lo peor, el miedo que yo tengo, pues me voy a una residencia y allí que me hagan lo que quieran, porque no me voy a enterar.

(Julia, 79 años, vivienda en propiedad, Madrid)

“Se trata de que sea el centro residencial el que se adapte a los deseos de las personas y no al revés.” (Observatorio de la Realidad Social, 2023, p.95). Para ello, es importante que el diseño de los espacios se parezca más a un hogar y menos a un hospital o un hotel; es importante que las personas participen en la personalización de los espacios comunes y privados; que se sientan respetadas, escuchadas, comprendidas y apoyadas; que puedan acceder con autonomía al exterior y participar de la vida social y en comunidad³.



Que fuera gente amable (...) que te atiendan con cariño.

(Jimena, 90 años, vivienda en propiedad, Granada)



Que fuera una habitación, que tuviera su cuarto de aseo para uno (...) que vinieran mis hijos y que no estuviera prohibido (...) que tuviera un buen patio para poder salir.

(Patricia, 80 años, vivienda en propiedad, Granada)



Tendría que ser un lugar en el que tú puedas interactuar con otros, que te permitan salir a dar un paseo y entrar cuando tú quieras.

(Paco, 65 años, vivienda en alquiler, actualmente en proceso de desahucio, Granada)

En definitiva, es importante que las personas decidan sobre su propia vida y que cuenten con el apoyo de profesionales que los acompañen en su proceso de envejecimiento.

²⁶ (Observatorio de la Realidad Social, 2023)



Hay que dejar que las personas mayores se hagan mayores siendo autosuficientes y tomando sus decisiones (...) como todo el mundo. Simplemente hay que apoyarles cuando necesiten algo, no marcarles el camino.

(Paco, 65 años, vivienda en alquiler, actualmente en proceso de desahucio, Granada)

Por otro lado, los centros colectivos suelen ser establecimientos de gran capacidad. En el caso de las personas mayores de 65 años, el número medio de plazas en estos centros es de 96, una cifra que puede repercutir de forma negativa tanto en las personas trabajadoras como en las residentes, ya que este tipo de estructuras, al concentrar a un gran número de residentes en un mismo espacio, dificulta establecer un modelo de Atención Centrada en la Persona (ACP).

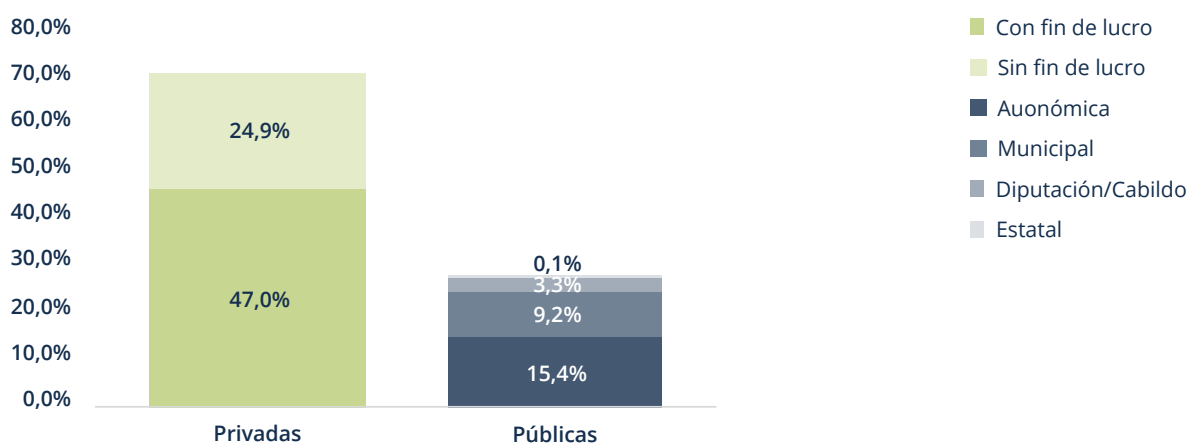


Aquello era una pena, un montón de viejitos, meaos (...) no había nadie que les atendiera (...) Allí no me cuidaban nada.

(Julia, 79 años, vivienda en propiedad, Madrid)

El tamaño de los centros está, en parte, relacionado con su titularidad, que influye en el modelo de gestión y en la capacidad de acogida. El 71,9% de los centros colectivos en los que residen personas mayores son privados, de los cuales el 47% son con ánimo de lucro y el 24,9% sin ánimo de lucro. Por su parte, los centros públicos representan el 28,1% del total, siendo mayoritarias las residencias autonómicas (15,4%), seguidas de las municipales (9,2%) y las dependientes de diputaciones o cabildos (3,3%).

GRÁFICO 3.2: Titularidad de los centros colectivos de los residentes de 65 años o más



Fuente: Elaboración propia a partir de EDAD, 2023

Según los datos que arroja el Censo de Centros Residenciales de Servicios Sociales en España (IMSERSO, 2024), en 2022, el 73,7% de los centros dirigidos a personas mayores de 65 años eran de titularidad y gestión privada, el 14,2% de titularidad y gestión pública y el 12,1% de titularidad pública y gestión privada, que es, en un 72,8% de los casos, con ánimo de lucro.

Este contexto se enmarca, además, en un proceso más amplio de transformación del sistema de cuidados asociado a la Ley 39/2006²⁶ y al incremento de la provisión privada.

La entrada en vigor de la Ley de Dependencia supuso un avance significativo en la profesionalización de los cuidados, impulsando la creación de empleo en este sector. Sin embargo, “también trajo consigo asociado un proceso de privatización de las entidades proveedoras de cuidados.” (Martínez & Nogueira, 2025, p.7)²⁸. La privatización de los centros residenciales, al igual que ocurre en otros servicios públicos, ha generado dinámicas de precariedad laboral vinculadas a la contención de costes de personal con el fin de ofrecer precios más competitivos sin reducir márgenes de beneficio. Tal como expresan Comas d'Argemir y Bofill-Poch *“el cuidado no debe producir beneficios económicos, pues implica unas peores condiciones laborales para los trabajadores, que derivan en una merma en la calidad (...) ser cuidado es un derecho y se tiene que garantizar desde el sistema público – comunitario”* (Comas & Bofill-Poch, 2021, como se cita en Observatorio de la Realidad Social, 2023, p.97).

Estas percepciones están presentes también en las voces de quienes han tenido contacto directo con estos recursos:



Creo que es falta de voluntad. Estamos viendo que la mayoría de las residencias públicas se están haciendo subcontratas y dándoselas a empresas privadas para que las gestionen (...) Claro, las empresas privadas buscan el dinero, no el bienestar de las personas.

(Paco, 65 años, vivienda en alquiler, actualmente en proceso de desahucio, Granada)

La organización del trabajo en los centros es otro factor determinante de la calidad de la atención. La precarización de los cuidados afecta directamente a la calidad de la atención y por tanto a la calidad de vida de las personas que reciben estos cuidados. Según el artículo publicado en la Revista Internacional de Sociología, “la ratio de personas trabajadoras de primer nivel (aquellas que proveen atención directa) es de 33 por cada 100 personas en los centros privados con ánimo de lucro, mientras que en los establecimientos públicos o de gestión pública asciende a 48 trabajadoras por cada 100.” (Martínez & Nogueira, 2025, p.12)

El número de trabajadores que hay respecto al número de personas que residen en establecimientos colectivos nos habla, entre otras cosas, del modelo de atención. La lógica permite suponer que cuanto menor es la ratio mayor capacidad para desarrollar una atención más cercana y adaptada a las necesidades de cada persona.

Además de las condiciones laborales, el tamaño medio de los centros también influye en la capacidad de desarrollar un modelo de atención más personalizado. Ahora bien, el número de plazas no responde a una división simple entre lo público y lo privado, sino que depende

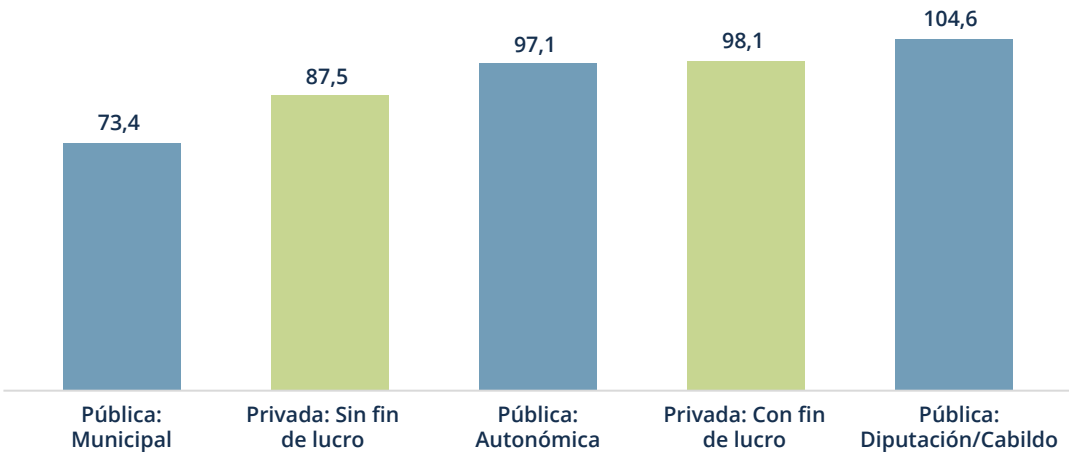
²⁶ Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

²⁷ (Martínez & Nogueira, 2025)

en gran medida de la figura concreta de gestión, lo que genera diferencias importantes dentro de cada categoría. En este sentido, se observa un patrón claro, cuanto más local es la gestión y más cercana al ciudadano, menor es el tamaño de los centros.

Los centros municipales son, por lo general, los de menor capacidad, con una media de 73,4 plazas, seguidos de los centros privados sin ánimo de lucro, que alcanzan 87,5 plazas. En el extremo opuesto, los centros privados con ánimo de lucro cuentan con una media de 98,1 plazas, mientras que los centros autonómicos -la modalidad pública más extendida- registran 97,1 plazas. Las residencias dependientes de diputaciones o cabildos presentan los tamaños más elevados, con una media de 104,6 plazas por centro.

GRÁFICO 3.3: Número medio de plazas por tipo de titularidad



Fuente: Elaboración propia a partir de EDAD, 2023. Nota: se han excluido los centros públicos estatales por falta de muestra.

4 Soledad no deseada





Antes de abordar la soledad no deseada en las personas mayores, es necesario situarla en el contexto más amplio en el que se desarrolla. Según el informe ‘Percepción y vivencia de la soledad no deseada y sus respuestas en el ámbito comunitario’ (Cruz Roja, 2024) se pueden identificar diferentes procesos globales que están reconfigurando la vida social y reduciendo las oportunidades de conexión interpersonal. Estas tendencias “impactan en la disminución de las conexiones sociales (...) y, por ende, en el riesgo de aislamiento social.” (Cruz Roja, 2024, p.112)

La crisis climática o la revolución tecnológica en la que estamos inmersos son algunos ejemplos del contexto de cambio en el que nos encontramos. La capacidad de adaptación del ser humano depende, en gran medida, de aquello que le rodea (factores económicos, sociales, culturales, etc.). En la medida en que una persona cuente con elementos desfavorables (tanto personales como estructurales) para enfrentarse al medio, tendrá mayores dificultades para lograr adaptarse. “En otras palabras, los riesgos aumentan para las personas que están en riesgo de exclusión social, carecen o disponen de un difícil acceso a infraestructuras y servicios básicos, viven en condiciones de infravivienda y/o zonas de alta exposición, tienen bajos ingresos y/o cuentan con una red social y de apoyo débil” (Cruz Roja, 2024, p.14)

Los cambios estructurales actuales, las transformaciones en los sistemas de cuidados y la evolución de los valores sociales que atravesamos en la actualidad ponen en riesgo la manera en la que hemos construido nuestras formas de convivencia a lo largo del tiempo. Los valores sobre los que hemos construido nuestras sociedades contemporáneas (individualismo, independencia) son contrarios a los valores “que hoy reclamamos como esenciales”(Cruz Roja, 2024, p.15), vinculados al cuidado, el apoyo mutuo, a lo común²⁹. “La confluencia de estos procesos, lleva consigo, entre otras muchas circunstancias, la pérdida de marcos de referencia comunes, que ofrecían significado compartido a la interpretación de la vida y el mundo y en este escenario, no es de extrañar que la soledad aparezca como un mal contemporáneo.” (Cruz Roja, 2024, p.15).

En los últimos años, la soledad no deseada, entendida como el sentimiento subjetivo de sentirse solo³⁰, ha sido calificada en numerosas ocasiones como una crisis de carácter global, que afecta ya a una de cada seis personas en el mundo³¹. Sin embargo, pese a que la soledad no deseada se trata de una problemática que afecta a toda la sociedad, la vejez es una etapa especialmente vulnerable. Las personas entre 70 y 80 años presentan más riesgo de soledad que el resto de la población. La pérdida de autonomía y de relaciones sociales que se produce a medida que envejecemos “no solo impacta en un mayor riesgo de aislamiento, si no en una mayor necesidad de apoyo.” (Cruz Roja, 2024, p.26)

No obstante, como ya adelantábamos al comenzar este capítulo, la posibilidad de establecer conexiones sociales, especialmente en el contexto actual, depende de diferentes factores de carácter estructural (económicos, culturales, sociales, etc.), ajenos al propio individuo. “El en-

²⁹ (Cruz Roja, 2024).

³⁰ (Russell et al., 2012)

³¹ (INFOCOP, 2025)

torno social y material condiciona nuestro comportamiento (...) contribuye a convertirnos en quienes somos y determina la manera en la que viviremos.” (Klinenberg, 2020, p.24) Las personas en situación de exclusión residencial tienen un capital social individual más frágil y limitado en cuanto a capacidad de apoyo. Éste suele proporcionar ayudas de carácter temporal que, si bien ayudan a evitar situaciones de exclusión, en muchos casos no permiten al individuo salir de la exclusión residencial.³²

La infraestructura social³³, entendida como todos aquellos espacios físicos en los que se puede reunir y organizar la población; en los que compartir y desarrollar vínculos (bibliotecas, centros educativos, parques, patios, aceras, asociaciones vecinales, etc.), determina el desarrollo del capital social¹ y, por lo tanto, es fundamental a la hora de hablar de aislamiento y de soledad no deseada. Así como también lo es la renta, las condiciones de la vivienda o el acceso a determinados servicios.

Para las personas mayores de 65 años, los centros de día “son mucho más que un servicio asistencial: son espacios de vida, de relación.” (Suara Cooperativa, 2025, Una inversión en calidad de vida) Los centros de día, como el resto de las infraestructuras sociales, funcionan como elemento de protección ante la soledad no deseada, ya que ofrecen la posibilidad a muchas personas de mantenerse activas, dentro de la sociedad, cuidadas y conectadas³⁴, en una etapa vital en la que es especialmente importante el apoyo social.



Si no fuera por este centro, ¿yo qué haría todo el día sola en mi casa?

(Jimena, 90 años, vivienda en propiedad, Granada)



A veces me siento triste, pero por la mañana cuando vengo cambio un poquito, porque en mi casa estoy un poco seria.

(Paula, 86 años, vivienda en propiedad, Granada)

Sin embargo, cuando no hay infraestructuras sociales o éstas se ven deterioradas, el riesgo de aislamiento y, por lo tanto, de sentir soledad, crece, sobre todo para las personas que viven solas, ya que la soledad no deseada es un fenómeno que se encuentra estrechamente vinculado a los hogares unipersonales, una tipología residencial cada vez más extendida.

³² (Provivienda, 2025)

³³ (Klinenberg, 2020)

³⁴ (Suara Cooperativa, 2025)



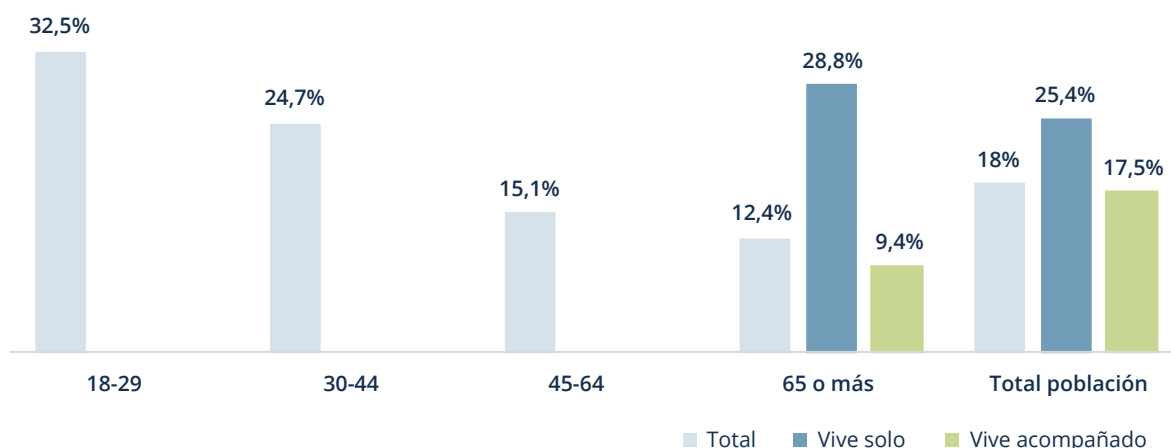
Ojalá, por aquí (...) si aquí por las tardes hubiera alguna asociación o algo en la plaza, pues a lo mejor mi hija me podría llevar y pasar el rato ahí con los viejitos, echando una partidita al dominó o (...) hablar, siquiera, aunque sea hablar...porque yo no hablo aquí, sino con un gato que tengo ahí (...) es lo que tengo para hablar, no tengo nada más.

(Diego, 73 años, vivienda rehabilitada por un programa de Provivienda, La Gomera)

Como se señalaba en el primer capítulo, en 1991 el 16,6% de las personas mayores de 65 años vivía en hogares unipersonales, mientras que en 2021 esta proporción había ascendido al 23,4%. Según los datos del II Barómetro de la Vivienda, elaborado por CGATE y GAD3 en 2024³⁵, el 25,4% de las personas que viven solas declara sentirse solas de manera no deseada, frente al 17,5% de quienes viven acompañadas. El creciente peso de los hogares unipersonales entre la población mayor sugiere, por tanto, un aumento del riesgo de soledad no deseada en este grupo, al reducirse las redes de apoyo cotidianas y las oportunidades de interacción social.

Si observamos el Gráfico 4.1 la soledad no deseada es un fenómeno más frecuente entre las cohortes más jóvenes. Mientras uno de cada tres jóvenes de 18 a 29 años declara sentirse solo con frecuencia, esta proporción se reduce al 12,4% entre las personas mayores de 65 años.

GRÁFICO 4.1: ¿Con qué frecuencia diría Ud. que se siente solo/a? % Se siente solo por edad y tipología de hogar



Fuente: Elaboración propia a partir de Microdatos solicitados a CGATE del II Barómetro de la Vivienda encargado a GAD3. Nota: Las categorías “vive solo” y “vive acompañado” se excluyen en los grupos de edad 18-34, 35-44 y 45-64 años por falta de significatividad estadística.

Sin embargo, al analizar la soledad no deseada entre las personas mayores que viven solas, se aprecia un patrón distinto: en este grupo, la incidencia es superior a la del conjunto de la población. En concreto, el 28,8% de las personas mayores de 65 años que viven solas afirman sentirse solas, 3,4 puntos porcentuales más que la media general. Por el contrario, entre los mayores

³⁵ Microdatos solicitados a CGATE del II Barómetro de la Vivienda encargado a GAD3.

que viven acompañados, la frecuencia de soledad no deseada es notablemente menor (9,4%, frente al 17,5% del conjunto de la población), lo que puede evidenciar el papel protector de la convivencia frente al aislamiento emocional en la vejez.

Como ya se ha comentado, la posibilidad de establecer conexiones sociales, especialmente en el contexto actual, depende de diferentes factores (económicos, culturales, sociales, etc.), ajenos al propio individuo. Por ello, la renta, las condiciones de vivienda o el acceso a determinados servicios son clave a la hora de hablar de aislamiento y de soledad no deseada.

En este punto podría plantearse la institucionalización como un posible remedio frente a la soledad no deseada entre las personas mayores que viven solas bajo la premisa de que compartir espacio con otras personas en una residencia podría reducir el aislamiento. Sin embargo, la evidencia disponible apunta en la dirección contraria.

Un estudio publicado en 2023 y realizado en cinco residencias geriátricas de la comarca de Osona (Barcelona), muestra que la soledad es muy elevada en los entornos institucionales: el 70,7% de las personas residentes presenta soledad global, el 44,6% soledad social y el 46,2% soledad emocional³⁶ (Molas-Tuneu et al., 2023). Los resultados indican que la soledad en residencia no se deriva de la falta de compañía física, sino de la ausencia de vínculos significativos, de la limitación de la autonomía y del modelo asistencial centrado en la dependencia, más que en la relación o el acompañamiento.

La falta de conexiones sociales dentro de las residencias, unida a la distancia respecto a familiares y amistades, puede ser determinante en la aparición de la soledad no deseada. Una de cada tres personas mayores señala que su familiar más cercano vive en otra localidad (EDAD, 2023, INE), lo que dificulta el contacto y reduce la frecuencia de las visitas. Cuando la residencia se encuentra en la misma localidad que algún familiar, el 34,8 % de las personas mayores recibe visitas diarias, mientras que entre quienes tienen a sus familiares en otra localidad el porcentaje desciende al 13 % (EDAD 2023, INE).

Como se muestra en el Gráfico 4.2, esta situación tiene un impacto negativo en la percepción del contacto con familiares y amistades. Entre las personas mayores que viven en establecimientos colectivos, el 19,5% afirma no mantener contacto con sus familiares o considerarlo insuficiente. Esta proporción aumenta hasta el 28,5% cuando el centro se encuentra en una localidad distinta a la de sus familiares.

³⁶ La distinción entre soledad global, soledad social y soledad emocional procede de la escala abreviada de De Jong Gierveld (DJGLS-6). La soledad global es la suma de los 6 ítems (rango 0-6) y refleja la carencia relacional general; la soledad social (3 ítems) capta la falta de una red amplia o pertenencia grupal; y la soledad emocional (otros 3 ítems) recoge la ausencia de vínculos íntimos y apoyo cercano.

GRÁFICO 4.2: % Valoración del contacto con familiares como insuficiente y ausencia total de contacto, entre personas mayores de 65 años en establecimientos colectivos, según la cercanía de familiares o amigos



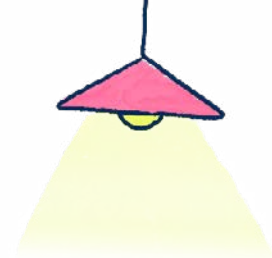
Fuente: Elaboración propia a partir de EDAD 2023, INE

Otro estudio de 2024 con 887 personas de 65 y más años en España, residentes en domicilio y en centros geriátricos, muestra que el 39,9% de quienes tienen dificultades para llegar a fin de mes experimenta soledad, frente al 19,6% entre quienes no declaran esta penuria económica (Sánchez-Moreno et al., 2024). En el mismo trabajo, la dificultad económica incrementa de forma notable la probabilidad de depresión en la vejez, pero una parte importante de este efecto se explica precisamente por la soledad. Desde una perspectiva más estructural, la escasez de recursos económicos actúa por varias vías: limita el acceso a actividades sociales y recursos de participación y tiende a concentrar a las personas mayores con menos ingresos en viviendas y entornos residenciales de peor calidad, con menos servicios y equipamientos comunitarios.

5

¿Cómo envejeceremos? Mayores en el futuro

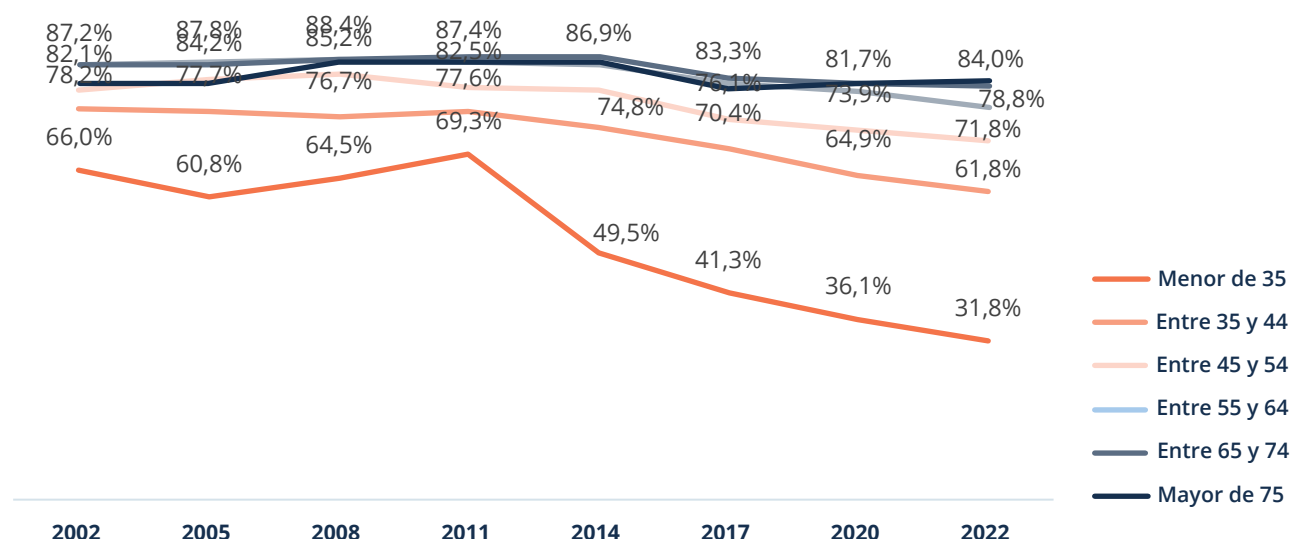




Hablar de personas mayores y envejecimiento implica no solo referirse a un grupo demográfico ya muy numeroso y que seguirá creciendo, sino también a cómo las cohortes más jóvenes llegarán a la vejez en las próximas décadas. A lo largo del informe se ha mostrado que factores como el régimen de tenencia en alquiler, los bajos ingresos, la dependencia o la falta de apoyos pueden situar a las personas mayores en escenarios de exclusión residencial y social.

En este contexto, los datos y las tendencias recogidas por el Banco de España a través de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) permiten anticipar algunos cambios que afectarán de manera decisiva al envejecimiento futuro. Tal como se observa en el Gráfico 5.1, la tenencia en propiedad entre las cohortes más jóvenes ha experimentado un descenso abrupto desde 2011. El fenómeno es especialmente evidente entre los hogares encabezados por menores de 35 años, y aunque el descenso es más moderado, también se extiende a las cohortes de edades inmediatamente superiores.

GRÁFICO 5.1: Porcentaje de hogares que tienen deuda asociada a la vivienda principal por edad del sustentador principal (2002-2022)



Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta Financiera de las Familias, Banco de España

Incluso entre las cohortes de mayor edad ya se aprecia un ligero descenso en la propiedad. En 2002, el 87,2% de los hogares con cabeza de familia mayor de 75 años vivía en propiedad, en 2022 esta proporción ha caído al 84%. Es probable que este descenso anticipado sea solo el inicio de una reducción mucho más pronunciada en el futuro, conforme las generaciones que actualmente se encuentran en edades más jóvenes vayan envejeciendo.

Esta evolución apunta a dos dinámicas importantes. En primer lugar, las personas más jóvenes enfrentan mayores dificultades de acceso a la vivienda en propiedad. En segundo lugar, quienes finalmente logran convertirse en propietarios lo hacen a edades más avanzadas que las generaciones de sus padres o abuelos. Todo ello sugiere que las futuras cohortes de mayores

podrían llegar a la vejez con menor estabilidad residencial y con mayores deudas asociadas a la vivienda, dos factores clave para prevenir la exclusión.

Como se señalaba en el capítulo dos, el régimen de alquiler puede convertirse en un factor especialmente problemático por dos motivos principales. El primero tiene que ver con la asequibilidad. En la última década, los precios han crecido de forma muy intensa: según el índice de Fotocasa, en febrero de 2025 el alquiler en España era un 94% más caro que en 2015, mientras que el precio de compra había aumentado un 78,2% en ese mismo periodo (IPV, INE). Este encarecimiento sostenido afecta al conjunto de la población, aunque su impacto resulta especialmente acusado entre los hogares en alquiler encabezados por personas mayores de 65 años. Según la Encuesta de Condiciones de Vida de 2023, casi la mitad de estos hogares -el 44,7%- dispone de recursos insuficientes tras afrontar el pago de la vivienda, lo que evidencia un nivel de vulnerabilidad significativamente superior al de otros grupos.

A este contexto se suma la estructura actual de los contratos de arrendamiento, que introduce un nivel de inestabilidad difícil de sostener a edades avanzadas. La ley establece que los contratos de alquiler duran cinco años cuando el arrendador es una persona física y siete años cuando se trata de una persona jurídica. Una vez finalizados, dependen de renovaciones y prórrogas que no siempre están garantizadas. Aunque es imposible anticipar cómo evolucionará el mercado en las próximas décadas, esta incertidumbre inherente al alquiler plantea un reto serio para quienes envejezcan en este régimen de tenencia, ya que limita la posibilidad de planificar a largo plazo y puede generar cambios forzosos de vivienda en momentos de mayor vulnerabilidad.



Cada vez es más complicado (...) como sigan subiendo los precios igual no puedo ni seguir en alquiler.

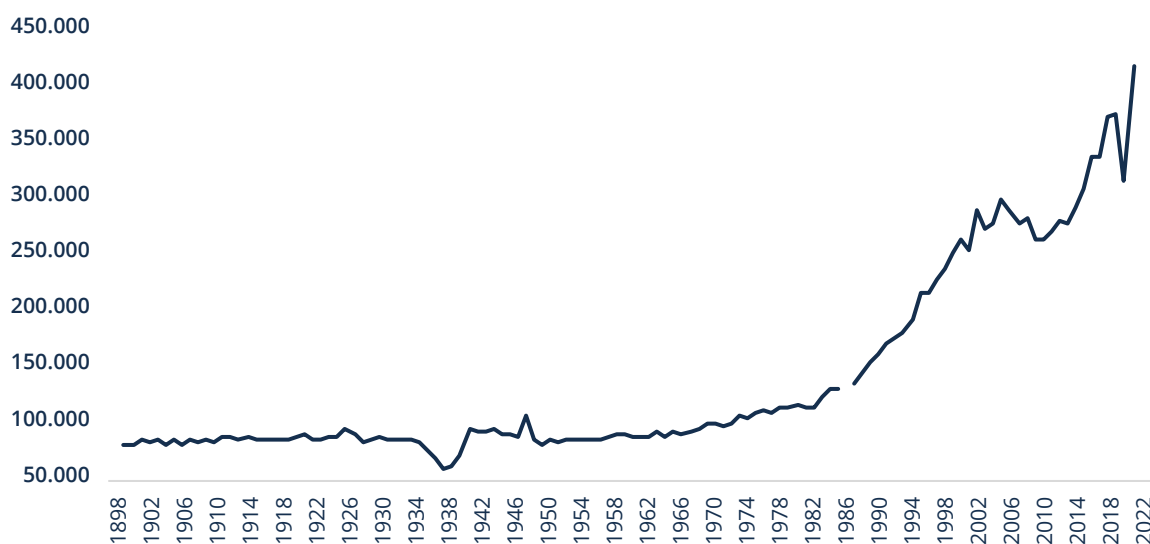
(Ana, 27 años, vivienda en alquiler, Madrid)

El segundo motivo está relacionado con las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Los hogares en alquiler cuentan con menos incentivos y capacidad para realizar mejoras, ya que las inversiones en adaptación o rehabilitación recaen sobre los propietarios. Como se analizaba en el capítulo dos, la vivienda en alquiler muestra más problemas de accesibilidad y conservación, lo que afecta de forma directa a la autonomía de las personas mayores. En un escenario en el que las cohortes jóvenes llegan a la vejez con un peso creciente del alquiler, esta combinación de precios altos, contratos inestables y viviendas poco adaptadas podría incrementar notablemente el riesgo de exclusión residencial en las próximas décadas.

En este contexto, las condiciones de origen -los recursos de la familia, el patrimonio recibido o la capacidad económica acumulada a lo largo de la trayectoria vital- pueden condicionar con mayor fuerza las condiciones residenciales y de bienestar en la vejez. En ese sentido, las herencias y las transferencias intergeneracionales comienzan a adquirir un peso creciente en España. En 2024 se alcanzó el máximo histórico de fincas urbanas transmitidas, con 412.209 transmisiones, según los datos cedidos por Miguel Artola a partir de los Anuarios del Registro de la Propiedad. Este incremento apunta a que el patrimonio familiar está concentrando cada vez más capacidad de sostener o corregir desigualdades, especialmente en lo relativo al acceso a la vivienda.

Una forma útil de medir este fenómeno es observar el peso de las herencias en relación con el PIB. Desde el año 2000, las herencias han adquirido un protagonismo creciente y se han situado de forma estable entre el 2,5% y el 4% del PIB. Esta evolución sugiere que, en ausencia de políticas públicas que garanticen un acceso estable a la vivienda y unos ingresos suficientes en la vejez, las diferencias patrimoniales heredadas podrían convertirse en un elemento estructural que determine quién podrá envejecer en condiciones de autonomía y quién quedará expuesto a situaciones de exclusión residencial.

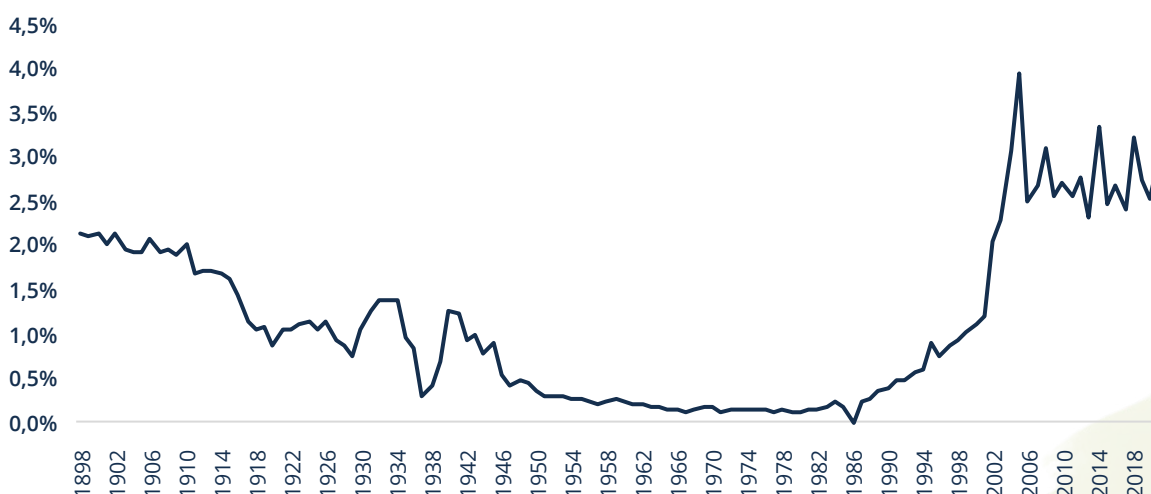
GRÁFICO 5.2: Evolución del número de fincas urbanas transmitidas por herencia (1898-2021)



Fuente: Miguel Artola a partir de los Anuarios del Registro de la Propiedad.

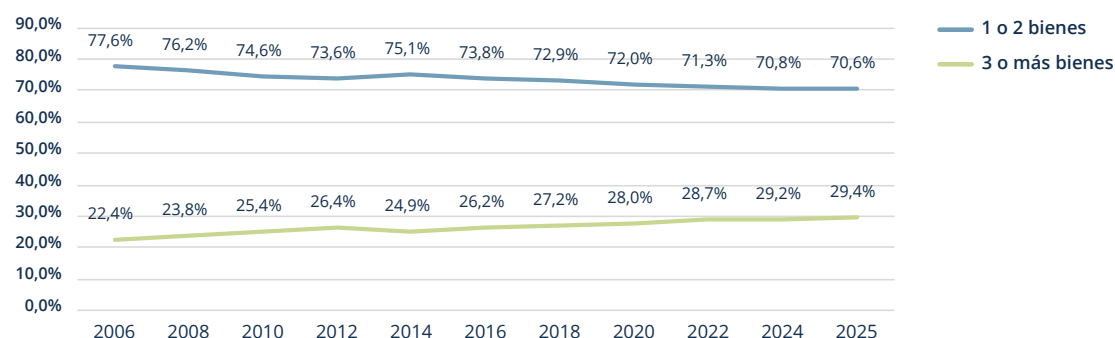
Como señalábamos en el primer capítulo, la vivienda se consolida como un eje central de la desigualdad económica. La concentración patrimonial, entendida como acumulación de vivienda, ha evolucionado de forma sostenida en las últimas décadas y ahonda en esta desigualdad. Según datos de titularidad del Catastro, se observa una reconfiguración clara, los propietarios con 1-2 viviendas pasan del 77,6% en 2006 al 70,6% en 2024, mientras que quienes poseen 3 o más suben del 22,44% al 29,38%.

GRÁFICO 5.3: Evolución de fincas urbanas transmitidas por herencia sobre % PIB (1898-2021)



Fuente: Miguel Artola a partir de los Anuarios del Registro de la Propiedad y datos históricos del PIB de Prados de la Escosura.

GRÁFICO 5.4: Número de titulares en porcentaje según número de propiedades en España



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Catastro.

Una parte del aumento de las segundas viviendas se explica por la creciente rentabilidad del mercado inmobiliario. En 2024, el 9,3% de los hogares en España declara recibir ingresos procedentes de otras viviendas, 1,2 puntos más que en 2018, cuando esta proporción era del 8,1% (ECV, INE).

Las diferencias económicas entre quienes poseen patrimonio inmobiliario y quienes viven en alquiler son muy significativas. En términos absolutos, los hogares que reciben ingresos de otras viviendas alcanzan una renta mediana de 47.297€, mientras que los hogares en alquiler se sitúan en 25.519€. En 2018, la ventaja de renta anual de un hogar propietario con ingresos de otras viviendas respecto a un hogar inquilino era de 17.245€. Seis años después, en 2024, esa diferencia asciende a 21.778€, lo que supone un incremento de más de 4.500€ en un periodo muy corto.

TABLA 5.1: Renta mediana de caseros³⁷ e inquilinos (2018-2024)

	RENTA MEDIANA		
	Caseros	Inquilinos	Diferencia
2018	35.494 €	18.249 €	17.245 €
2019	38.687 €	18.952 €	19.735 €
2020	38.497 €	20.382 €	18.115 €
2021	40.636 €	19.102 €	21.533 €
2022	43.282 €	21.234 €	22.048 €
2023	45.975 €	23.948 €	22.027 €

Fuente: Elaboración propia a partir de la ECV, INE.

Esta brecha creciente dificulta que los inquilinos puedan acceder a una vivienda en propiedad en algún momento de su trayectoria vital, al tiempo que permite que los caseros amplíen su capacidad de acumulación. El resultado es un proceso que se retroalimenta. Quienes ya cuentan con patrimonio inmobiliario disponen de más recursos para generar nuevos ingresos y reinvertirlos, mientras que quienes viven en alquiler parten de posiciones económicas mucho más limitadas. Todo ello contribuye a una polarización cada vez mayor en el acceso y en la tenencia de la vivienda.

³⁷ Ver Anexo metodológico 7.1 para la recodificación de casero.



Conclusiones





Hablar de personas mayores y envejecimiento implica no solo referirse a un grupo demográfico ya muy numeroso y que seguirá creciendo, sino también a cómo las cohortes más jóvenes llegarán a la vejez en las próximas décadas. A lo largo del informe se ha mostrado que factores como el régimen de tenencia en alquiler, los bajos ingresos, la dependencia o la falta de apoyos pueden situar a las personas mayores en escenarios de exclusión residencial y social.

En este contexto, los datos y las tendencias recogidas por el Banco de España a través de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) permiten anticipar algunos cambios que afectarán de manera decisiva al envejecimiento futuro. Tal como se observa en el Gráfico 5.1, la tenencia a envejecer en España no es igual para todos. Las transformaciones económicas, sociodemográficas, culturales, medioambientales, tecnológicas y sanitarias que se han dado en las últimas décadas, han modificado nuestro comportamiento y por lo tanto nuestra forma de vivir y de convivir.

La esperanza de vida en España está en aumento, el número medio de años que vive una persona desde su nacimiento destaca por encima del resto de países de la UE. Sin embargo, cuando hablamos de esperanza de vida saludable, nuestra posición no es tan propicia y se abre paso una realidad cada vez más compleja: vivir más no significa vivir mejor, especialmente para quienes tienen menos recursos.

Mientras la esperanza de vida saludable retrocede, los niveles de pobreza y desigualdad avanzan entre las personas mayores de 65 años. Desde 2018, la pobreza en los hogares encabezados por mayores ha crecido 2,7 puntos, el mayor incremento entre todos los grupos de edad, y la desigualdad, lejos de seguir la tendencia general a la baja, continúa aumentando en este colectivo.

En este contexto, la vivienda se confirma como un eje estructural del bienestar. No solo porque envejecer en casa es el deseo mayoritario de la población, sino porque el hogar funciona como lugar de identidad, de seguridad y de pertenencia. Sin embargo, cuando la vivienda no se encuentra en las condiciones adecuadas, es también un factor de riesgo y de exclusión. Entre 2018 y 2023 el indicador de exclusión residencial evidencia un empeoramiento entre los hogares encabezados por personas mayores, que aumentan del 16,5% al 22,7%. También se observa un incremento en las situaciones más extremas, donde las personas sin hogar mayores de 65 años pasan del 2,8% en 2005 al 5,5% en 2022.

Por su parte, aunque disponer de una vivienda en propiedad no exime a los hogares de estar en exclusión, quienes no han podido acceder a una vivienda en propiedad a una edad avanzada tienen más dificultades para cubrir sus necesidades residenciales en términos de asequibilidad, habitabilidad o entorno, ya que el encarecimiento del mercado del alquiler y los contratos de corta duración exponen a las personas mayores a escenarios de gran vulnerabilidad, especialmente cuando los ingresos son bajos o las personas tienen alguna discapacidad o limitación.

En paralelo, también han cambiado las formas de convivencia. La proporción de personas mayores de 65 años que viven solas ha aumentado de manera sostenida durante las últimas

décadas, pasando del 16,6% en 1991 al 23,4% en 2021, un crecimiento de casi siete puntos en treinta años. El aumento de los hogares unipersonales entre las personas mayores apunta a un riesgo creciente de soledad no deseada si tenemos en cuenta que, en este grupo, la incidencia de este fenómeno está claramente vinculada con el hecho de vivir solos. Con la edad, la autonomía y las redes sociales suelen reducirse, elevando la probabilidad de aislamiento y, por tanto, de sentir soledad. Esta situación de vulnerabilidad se intensifica cuando los recursos comunitarios y las infraestructuras sociales pierden capacidad o presencia en el entorno cotidiano.

No obstante, muchas personas prefieren enfrentarse a unas condiciones de habitabilidad, asequibilidad o entorno inadecuadas, que ingresar en un establecimiento colectivo, ya que las instituciones son, con frecuencia, percibidas como lugares de renuncia, en los que las personas pierden el control sobre sus vidas y se alejan de su entorno conocido y familiar.

Por ello, cuanto más adecuadas sean las condiciones de las viviendas, más autonomía tendrán las personas y mejor será su proceso de envejecimiento, más activo y saludable; cuanto más se parezca un centro residencial a un hogar, con todo lo que esto implica, más cerca estará de ser una alternativa residencial para muchas personas que no puedan permanecer en su vivienda y que necesitan apoyo.

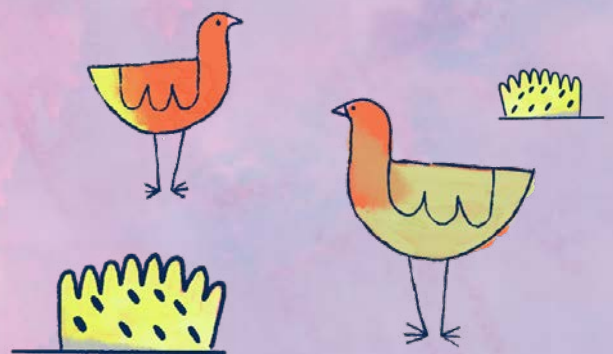
Para quienes hoy son jóvenes, los indicadores actuales apuntan a un futuro con retos significativos en materia residencial. Las rentas apenas han avanzado en dos décadas y acceder a la propiedad es cada vez más difícil y más tardío. Esta evolución apunta a que muchas personas podrían llegar a la vejez con menor estabilidad residencial, más deudas, mayor presencia del alquiler en sus trayectorias y menos capacidad para adaptar sus viviendas. En este escenario, la desigualdad de origen gana peso. El patrimonio familiar y las herencias pueden ser factores decisivos para saber quién podrá envejecer con autonomía y quién se verá expuesto a la exclusión. Al mismo tiempo, la creciente concentración de la propiedad -con más hogares acumulando viviendas y más personas sin acceso siquiera a una- perfila un futuro marcado por brechas residenciales cada vez mayores.

En paralelo, el peso demográfico de las personas mayores seguirá aumentando y ejercerá mayor presión sobre los sistemas de salud, de cuidados y de vivienda. Si las políticas públicas no se anticipan -si no reducen las desigualdades de renta, si no garantizan vivienda asequible y accesible, si no amplían los servicios comunitarios y si no abordan la brecha entre propietarios e inquilinos- la vejez puede convertirse en un reflejo ampliado de todas las desigualdades acumuladas.

Todo el análisis converge en una misma idea: envejecer bien no debería ser un privilegio heredado, sino un derecho garantizado. La capacidad de mantener una vida autónoma, como elemento indispensable para lograr un envejecimiento saludable y activo, depende, en gran medida, del entorno social y material que nos rodea. Por ello, el reto colectivo pasa por reconocer que el hogar, el entorno y la comunidad son pilares tan esenciales como la salud o los cuidados, y que el envejecimiento digno solo será posible si se abordan de forma estructural las desigualdades que hoy marcan nuestra vida, nuestra forma de vivir y convivir.



Anexo metodológico





El informe se ha elaborado a partir de una estrategia metodológica mixta que integra tres enfoques complementarios: la revisión documental y bibliográfica, el análisis de datos secundarios y un trabajo de campo cualitativo.

7.1. Revisión documental y bibliográfica

Para la composición de este informe, se llevó a cabo una revisión exhaustiva de literatura académica, informes técnicos y documentos institucionales que abordaban el envejecimiento en España. Esta revisión nos ha permitido identificar los principales retos que comprende este proceso, marcado por una creciente desigualdad entre las personas mayores de 65 años: autonomía residencial, institucionalización, soledad no deseada.

Entre las fuentes revisadas se incluyeron estudios académicos sobre la vivienda y la vejez y estrategias para fomentar un envejecimiento activo y saludable, autónomo y en comunidad, informes sectoriales elaborados por entidades como Provivienda, EAPN, Cruz Roja y el Observatorio de la Realidad Social, así como análisis sobre soledad no deseada del Observatorio Estatal de Soledad No Deseada y de otras fuentes académicas.

7.2. Metodología cualitativa

El análisis de datos cualitativo que aparece en este informe se extrajo fundamentalmente del trabajo de campo cualitativo, en el que se llevaron a cabo de 10 historias de vida a personas mayores de 64 años, a excepción una de ellas, menor de 35.

Los participantes de las historias de vida fueron seleccionados considerando variables socio-demográficas (edad, género, situación socioeconómica, composición del hogar) y residenciales (régimen de tenencia, condiciones de habitabilidad, asequibilidad y entorno) diferentes, con el objetivo de lograr una muestra lo suficientemente representativa como para abordar la temática de estudio desde una perspectiva multidimensional.

La realización de esta técnica nos ha permitido realizar un diagnóstico lo suficientemente exhaustivo sobre la situación residencial de las personas mayores en España; sus necesidades y expectativas; en la actualidad y en el futuro.

Las entrevistas se llevaron a cabo entre el 23 de septiembre y el 4 de diciembre de 2025, con una duración media de 60 minutos. Todas las entrevistas fueron transcritas y analizadas haciendo uso del software de análisis de datos cualitativos Atlas. Ti.

7.3. Metodología cuantitativa

Se utilizaron fuentes estadísticas oficiales para caracterizar la situación de los mayores en España. Entre los datos analizados se incluyeron:

- **EU-SILC - Eurostat:** Utilizada para los datos de esperanza de vida al nacimiento y esperanza de vida saludable con comparativa de España con el resto de Europa.
- **Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) – INE:** Utilizada para datos sobre esfuerzo económico, régimen de tenencia, porcentaje de hogares de caseros, rentas de los hogares, riesgo de pobreza, indicadores de exclusión residencial.
- **ECEPOV 2021 - INE:** Utilizada para datos sobre régimen de tenencia, tipología de hogar, accesibilidad, antigüedad del edificio, cercanía de servicios básicos.
- **Encuesta Financiera de las Familias (EFF) – Banco de España:** Utilizada para datos sobre endeudamiento de los hogares, tenencia de vivienda principal y evolución de la renta de los hogares por edad.
- **Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD) 2020– INE:** Utilizada para datos sobre discapacidad y accesibilidad en transporte público.
- **Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD) 2023– INE:** Utilizada para datos sobre mayores en establecimientos colectivos: discapacidad, titularidad de centro colectivo, tipología de centro colectivo y número de plazas.
- **II Barómetro de la Vivienda – CGATE y GAD3:** Utilizado para datos sobre soledad no deseada en relación a la tipología de hogar.
- **Catastro:** Utilizado para datos sobre concentración de la propiedad.

Recodificación de Exclusión Residencial

El informe *“Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos”* publicado en 2023 desde Provivienda, construía el indicador de exclusión residencial basado en 13 indicadores que se agrupan en 4 dimensiones: asequibilidad económica, habitabilidad, entorno e inseguridad. Estos 13 indicadores se obtuvieron desde una encuesta propia lanzada en ese mismo año. La Encuesta de Condiciones de Vida cuenta con 6 de estos indicadores y, aunque sea más limitada que la encuesta lanzada desde Provivienda, el gran tamaño muestral permite un nivel de desagregación muy valioso para este estudio. El informe de *“Prevención y atención*

de la exclusión residencial. Factores explicativos” proponía una metodología para adaptar la definición de la exclusión residencial a las variables disponibles en la ECV. Fundamentalmente, se considera que un hogar se halla en exclusión residencial cuando, al menos, reúne uno de estos tres componentes:

- ◉ **Inasequibilidad:** contar con unos ingresos netos equivalentes por unidad de consumo, una vez descontados todos los gastos asociados al uso de la vivienda, por debajo del umbral de pobreza severa de la comunidad autónoma de residencia. En los gastos totales de la vivienda se incluyen las cuotas hipotecarias, el importe del alquiler, pero también los que corresponden al pago de suministros, seguros, reformas e impuestos como la basura.
- ◉ **Inhabitabilidad:** contar con dos más de una de las siguientes problemáticas: no contar con bañera, ducha o inodoro exclusivo en el interior de la vivienda; no poder mantener la vivienda a una temperatura adecuada durante los meses de invierno; padecer goteras, humedades en paredes, suelos, techos o cimientos, o podredumbre en suelos, marcos de ventanas o puertas; no contar con suficiente luz natural; y, finalmente, hallarse en una vivienda en condiciones de hacinamiento .
- ◉ **Entorno degradado:** se produce cuando el hogar reconoce que tiene problemas de ruidos producidos por vecinos o del exterior (tráfico, fábricas, etc.), o problemas de contaminación o suciedad producidos por la industria o el tráfico, o problemas de delincuencia o vandalismo.

Recodificación de casero

Para la construcción de la variable que identifica a los hogares rentistas («caseros»), se ha seguido la metodología de Gil et al. (2023) en el estudio *“El mercado de alquiler: fuente de desigualdad social.”*

La Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) recoge los ingresos por alquiler de propiedades (HY040N) de forma agregada, sin distinguir si dichos ingresos provienen del arrendamiento de viviendas o de otro tipo de inmuebles de menor valor (como plazas de garaje, trasteros o fincas rústicas). Para aislar a los hogares que realmente obtienen rentas procedentes del mercado de la vivienda, es necesario aplicar un umbral de ingresos mínimos que descarte las cuantías residuales.

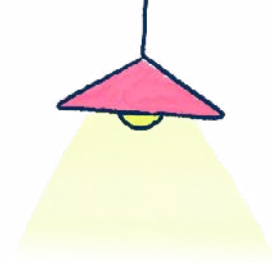
Siguiendo a los autores citados, se ha aplicado un criterio de diferenciación territorial para ajustar este umbral a la realidad de precios de cada región. El procedimiento consiste en:

- ◉ Calcular el segundo percentil (P2) de los precios de alquiler de mercado (HH060) declarados en la encuesta, de forma específica para cada Comunidad Autónoma y cada año.
- ◉ Establecer dicho valor como el suelo mínimo de mercado para esa región.
- ◉ Clasificar como «Hogar Casero» únicamente a aquellos hogares cuyos ingresos brutos por alquiler (HY040N) son iguales o superiores a dicho umbral regional.

8

Bibliografía





- Chinchilla Peinado, J. A. (2019). Personas mayores y enajenación de viviendas sociales. Ventas a fondos de inversión y concursos de acreedores de las sociedades municipales de vivienda. Las consecuencias de la crisis económica y la tenue respuesta de las Administraciones. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 333. 19-78. Enlace
- Cruz Roja. (2024). Percepción y vivencia de la soledad no deseada y sus respuestas en el ámbito comunitario. Enlace.
- EAPN. (2023). El acceso a los servicios esenciales y la participación de las personas mayores en la protección y defensa de sus derechos. Enlace.
- EAPN. (2024). Defensa y protección de los derechos de las personas mayores desde lo comunitario: el caso de la vivienda. Enlace.
- EAPN. (2025). El estado de la pobreza. Enlace.
- Fundación FOESSA. (2025). IX Informe sobre exclusión y desarrollo social en España. Cáritas Española. Enlace.
- Gil, J., Martínez, M. A., & Domínguez, M. (2023). El mercado de alquiler: fuente de desigualdad social. *Estudios Críticos Urbanos*. Enlace.
- Gómez, L. (2024). El sinhogarismo: una realidad que afecta al 5,5% de mayores de 65 años en España. Aiudo. Enlace.
- Gómez Morales, M. (2014). El proceso de institucionalización de la tercera edad. [Trabajo de fin de grado, Universidad Internacional de la Rioja]. Enlace.
- IMSERSO. (2024). Censo de Centros Residenciales de Servicios Sociales en España. Enlace.
- InCARE Project. (2022). Actitudes, experiencias y expectativas en los cuidados de larga duración. European Centre for Social Welfare Policy and Research. Enlace.
- INFOCOP. Consejo General de la Psicología de España. (2025). La soledad como amenaza global: la OMS pide priorizar la conexión social al nivel de la salud física y mental. Enlace.
- Pozo, M. (2017). Envejecimiento Activo y las Ciudades y Comunidades Amigables con las Personas Mayores. Espacios colaborativos del IMSERSO. Blog Ciudades y Comunidades Amigables con las Personas Mayores. Enlace.

- Lebrusán Murillo, I (2018a). La vivienda en la vejez: problemas y estrategias para envejecer en sociedad. [Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid Enlace.
- Lebrusán Murillo, I. (2018b). Envejecer en casa ¿Mejor en el pueblo o en la ciudad? Fundación “La Caixa”. Enlace.
- Martínez Buján, R. & Nogueira Domínguez, J. (2025). El lucro está en la precariedad: las condiciones laborales en la provisión de cuidados en los centros residenciales. *Revista Internacional de Sociología* 83(1): e273. <https://doi.org/10.3989/ris.2025.83.2.1334>.
- Molas-Tuneu, M., Jerez-Roig, J., Minobes-Molina, E., Coll-Planas, L., Escribà-Salvans, A., Farrés-Godayol, P., Yildirim, M., Rierola-Fochs, S., Goutan-Roura, E., Bezerra-de Souza, D. L., Skelton, D. A., & Naudó-Molist, J. (2023). Soledad social y emocional en personas mayores que viven en residencias geriátricas de España: un estudio transversal. *Anales de Psicología*, 39(3), 465–477. Enlace.
- Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. (2025) El número de personas que recibe una prestación en Dependencia sube casi un 10% en un año. Enlace.
- Observatorio de la Realidad Social. (2023). Los cuidados de larga duración en Navarra. 5 ejes para la construcción de un sistema de futuro.
- Provivienda. (2018). Cuando la casa nos enferma. La vivienda como cuestión de salud pública. Enlace.
- Provivienda. (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Enlace.
- Provivienda. (2024). La casa auestas: La vivienda en datos en 2024. Enlace.
- Provivienda. (2025). Prevención y atención de la exclusión residencial. El papel del capital social. Enlace.
- Sánchez-Moreno, E., Gallardo-Peralta, L., Barrón López de Roda, A., & Rivera Álvarez, J. M. (2024). Socioeconomic status, loneliness, and depression among older adults: A cross-sectional study in Spain. *BMC Geriatrics*, 24, Artículo 361. Enlace.
- Suara Cooperativa. (2024). ¿Cómo afecta el sinhogarismo a la salud y el envejecimiento de las personas mayores? Enlace.
- Russell, D. W., Cutrona, C. E., McRae, C., y Gomez, M. (2012). Is loneliness the same as being alone? *The Journal of Psychology*, 146(1-2), 7-22. Enlace.
- Klinenberg, E. (2020). Palacios del pueblo. Políticas para una sociedad más igualitaria. Capitán Swing.

Una llave para
nuestro futuro:
**VIVIENDA Y
ENVEJECIMIENTO
EN COMUNIDAD**

